

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

L'an deux mil quinze, le 29 octobre 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, Martine BENJAMAA, Jacques BOUQUENEUR, Jean-Claude BOUROUH, Anissa BRIKH, Laurent BROCHET, Claude BRUCKERT, Jacques DEAS, Monique DINET, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Daniel FRERY, André HELLE, Jean-Louis HOTTLET, Bernard LIAIS, Jean LOCATELLI, Didier MATHIEU, Robert NATALE, Jean RACINE, Frédéric ROUSSE, Claude SCHWANDER, Dominique TRELA, Jean-Claude TOURNIER, Pierre VALLAT, Bernard VIATTE, **membres titulaires**, Messieurs Jean Dominique BRENGARTH et Bernard CERF **membres suppléants ayant reçu pouvoir d'un membre titulaire.**

Étaient excusés : Mesdames et Messieurs Denis BANDELIER, Marielle BANDELIER, Josette BESSE, Roland DAMOTTE, Christine DEL PIE, Gérard FESSELET, Joseph FLEURY, Sophie GUYON, Fatima KHELIFI, Marie-Lise LHOMET, Thierry MARCJAN, Pierre OSER, Cédric PERRIN, Roger SCHERRER, Bernard TENAILLON.

Avait donné pouvoir : Mesdames et Messieurs Denis BANDELIER à Christian RAYOT, Josette BESSE à Jean-Claude TOURNIER, Sophie GUYON à Anissa BRIKH, Fatima KHELIFI à André HELLE, Thierry MARCJAN à Jean-Jacques DUPREZ, Pierre OSER à Robert NATALE, Marie-Lise LHOMET à Frédéric ROUSSE, Roger SCHERRER à Jean Dominique BRENGARTH, Bernard TENAILLON à Bernard CERF.

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Vendredi 16 octobre	Vendredi 16 octobre	En exercice	41
		Présents	28
		Votants	37

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. Martine BENJAMAA est désignée.

2015-08-02 Forges de Grandvillars – Cession de bâtiments à la SEM Sud-Développement – Approbation d'un accord-cadre avec LISI

Rapporteur : Christian RAYOT

Notre Communauté a lancé, il y a maintenant plusieurs années, l'opération de restructuration du site des Forges de Grandvillars. Ce site industriel, l'un des plus anciens de France puisque le travail du

fer y a été ininterrompu depuis la fin du 17^e siècle, n'était plus en état d'accueillir durablement des activités économiques. Sa restructuration s'imposait pour permettre le maintien des activités existantes, et assurer un nouveau développement. En son absence, la fermeture pure et simple du site était une hypothèse plausible.

Ne disposant pas, alors, de l'outil immobilier approprié, nous avons décidé de traiter cette opération à travers une concession, qui après appel d'offres, a été attribuée à la Société d'équipement de Belfort (SODEB). Le traité a été passé en 2010, alors que le projet avait déjà bien avancé dans sa définition.

En effet, très rapidement, il était apparu que, pour répondre aux attentes des industriels présents sur le site, une restructuration en profondeur s'imposait. Il fallait en effet reconstruire totalement les locaux occupés par SELECTARC, rénover et moderniser ceux utilisés par LISI, dans le double objectif de les adapter au mieux au procès industriel et aux différents flux, et de mettre les surfaces occupées en adéquation avec les besoins. Il devenait alors possible de déterminer un aménagement général du site, assurant une desserte de qualité des différents occupants, une sécurité des différents flux, avec des espaces publics de qualité.

La qualité du projet ainsi élaboré permit son éligibilité au dispositif des Pôles d'excellence ruraux. Les financements d'Etat ainsi obtenus, ajoutés à ceux de la Région, du Département et de la Communauté de communes, permirent l'équilibre de l'opération. De même, l'évolution du projet a permis d'implanter sur le site, dans des locaux spécialement aménagés à cet effet, le siège de LISI Automotive et une partie de sa recherche-développement. Je vous précise, à cet égard, que les locaux occupés précédemment par ce siège sur le site de Delle sont en cours de restructuration pour accueillir d'autres activités tertiaires de l'entreprise.

Alors que le site, il y a une dizaine d'années, n'offrait aucune garantie de pérennité, les travaux entrepris dans le cadre de la concession ont permis de renouer avec un développement des activités. Ils ont en particulier permis à SELECTARC de ramener sur Grandvillars des activités antérieurement localisées à Aubagne (fils de soudure) et à Dasle (logistique). Ils ont permis à LISI Automotive d'installer un nouveau four, et d'augmenter la production du site de l'ordre de 40% pour répondre à la croissance de la demande. Grandvillars a pu ainsi conserver le centre de production fournissant en fil traité les autres usines européenne de LISI Automotive, et donc sa place stratégique au niveau du groupe.

Ces différentes opérations répondaient à l'urgence, à la nécessité d'enrayer un déclin du site qui paraissait inexorable. Cette première tranche de travaux est désormais à peu près achevée : les aménagements extérieurs sont en phase de finition, les locaux de SELECTARC entièrement livrés, et les travaux sur ceux de LISI, nécessairement échelonnés car réalisés dans le cadre d'une usine en pleine activité, très largement avancés. Je vous précise, à cet égard, qu'une extension des bâtiments de LISI Automotive, destinés à l'accueil de nouvelles technologies de traitement du fil, est actuellement à un stade avancé d'études.

A ce stade, le nombre d'emplois présents sur le site a presque doublé.

Dans cette première phase avaient été réservés les deux grands bâtiments à étages dits R et U situés au nord-est du site. Aucun projet précis de réutilisation de ces bâtiments n'existait alors ; leur qualité architecturale et patrimoniale plaidait toutefois en faveur de leur conservation en vue d'une réutilisation, le bâtiment dit O, réaménagé pour les besoins du siège de LISI Automotive, témoignant des potentialités de ces espaces et de la qualité de réalisations potentielles.

C'est ainsi que LISI a souhaité engager des discussions en vue de la restructuration du bâtiment R, afin d'y installer le siège social du groupe, sur le niveau R+1, avec une option sur la moitié du niveau R+2. Ces échanges ont permis de confirmer ce projet, et de débattre des termes d'un protocole d'accord similaire à celui passé avec SELECTARC et LISI Automotive pour la première phase du réaménagement du site, protocole d'accord comparable à celui déjà passé avec SELECTARC et LISI Automotive, et dont vous trouverez le projet en annexe au présent rapport. Le rez-de-chaussée de ce bâtiment pourrait alors, pour environ les deux-tiers de la surface, accueillir les services techniques communautaires, dont les installations actuelles ne sont pas satisfaisantes.

L'installation du siège social de LISI sur le site des Forges, qui est une résultante du partenariat noué sur le site de Grandvillars avec les dirigeants du groupe, partenariat qui n'a pu à ce jour se concrétiser sur les autres sites de LISI, est une garantie forte de la pérennité et du développement des activités industrielles du groupe sur le Sud Territoire, et représente un symbole fort, celui de l'ancrage de LISI dans notre territoire, et le renouvellement d'un pacte tacite plusieurs fois séculaire faisant de notre secteur le cœur du groupe.

Cette installation du siège social nécessite naturellement de retraiter globalement le bâtiment R, mais aussi les abords de celui-ci, à commencer par la place des Forges. L'enjeu est de mettre pleinement en valeur ce bâtiment et son architecture, en écho au bâtiment O, et de créer un cadre correspondant au siège d'un groupe qui emploie actuellement près de 11 000 personnes dans le monde et qui est présent sur quarante et un sites répartis dans douze pays.

Lors du lancement de cette opération, nous avons donc recouru à la concession, et retenu la SODEB pour porter celle-ci. La vocation de la SODEB n'est toutefois pas de porter de façon durable des investissements immobiliers. De même que l'agglomération belfortaine s'est dotée de la SEMPAT pour porter ceux-ci, il appartient, sur le Sud Territoire, à notre société d'économie mixte patrimoniale, Sud-Développement, de remplir ce rôle. L'article 2, alinéa e, du traité de concession prévoit explicitement que la SODEB peut céder les bâtiments du site, et a délégation pour signer tous actes nécessaires à ces cessions. Compte tenu de l'importance de cette opération, il m'a toutefois paru souhaitable de solliciter le visa de votre assemblée avant la cession des différents immeubles.

L'opération de réaménagement du site des Forges a, à ce jour, engendré des dépenses à hauteur de 24,85 M€, auxquels s'ajouteront environ 0,45 M€ de dépenses engagées et non encore soldées. L'ensemble se décompose comme suit :

- Bâtiments et espaces extérieurs de LISI : 12,2 M€
- Bâtiments et espaces extérieurs de SELECTARC : 9,48 M€
- Espaces communs, voirie : 3,63 M€.

Globalement, les subventions notifiées pour l'opération, et qui sont destinées aux investissements non productifs de revenus (dépollution, démolitions, traitement et valorisation des espaces extérieurs, mise en valeur du canal usinier...) s'élèvent à 5,59 M€, et se répartissent comme suit :

- Etat : 1,45 M€
- Région : 0,84 M€
- Département : 1 M€
- Communauté de communes : 2,3 M€.

Il en résulte un coût d'investissement net de 19,71 M€. C'est pour ce montant qu'il est proposé que la SEM Sud Développement fasse l'acquisition de l'ensemble de l'immobilier du site, étant entendu que la valeur des bâtiments R et U a été estimée par les Domaines à respectivement 70 000 et 30 000 €.

Les immeubles ainsi cédés sortiront alors du périmètre de la concession. Y resteront donc les espaces publics extérieurs, qui ont vocation à être remis à la collectivité à l'issue de l'opération, mais aussi ceux entourant les bâtiments R et U. L'aménagement de ces bâtiments sera à la charge de leur acquéreur, Sud-Développement, et celui des espaces qui les entourent, de notre concessionnaire, la SODEB.

Pour mener à bien ces deux opérations, plusieurs modifications sont à apporter au traité de concession passé entre notre Communauté et la SODEB.

La première de ces modifications porte sur le périmètre de l'opération, pour corriger les discordances pouvant exister entre les différentes planches graphiques figurant aux pages 6 bis et suivantes de l'annexe 1 du traité de concession. Il vous est proposé de confirmer que le périmètre faisant référence est celui défini à la planche « Occupation du site », et comprend donc les parcelles cadastrées AE 19, 96 et 112, qui correspondent à la Place des Forges et au bâtiment dit des Casernes.

La seconde modification porte sur l'article 20.2.3 du Traité, qui prévoit la rémunération du concessionnaire sur la commercialisation des immeubles. Le taux applicable est fixé à 3,5%, « à l'exclusion des cessions à la C.C.S.T., aux sociétés dans lesquelles la C.C.S.T. serait partie prenante, et aux sociétés implantées sur le site à la date de la signature de la présente convention. »

Je vous propose de compléter cet article par les dispositions suivantes :

« Cessions à la C.C.S.T. : absence de rémunération.

« Cession à une société dans laquelle la C.C.S.T. est partie prenante :

« Taux : le taux de rémunération est de 0,6% ».

Etant entendu que les cessions à intervenir sont celles des espaces publics, dont il est d'ores et déjà prévu par l'article 14 du traité de concession, sans rémunération ; et, une fois les cessions d'immeubles opérées au profit de Sud-Développement, l'ensemble des immeubles du site auront été cédés.

La troisième modification, plus importante, porte sur la gestion des excédents de trésorerie de l'opération ; si l'article 18 du traité de concession prévoit explicitement qu'en cas de déficit prévisionnel de l'opération ou de déficit de trésorerie, la C.C.S.T. est tenue de procéder à des avances ou à des subventions, rien n'est prévu lorsque la trésorerie est positive. Il importe donc de créer les conditions de la réciprocité dans les relations financières, et que la Communauté puisse bénéficier de reversements de la SODEB lorsque la trésorerie de l'opération le permet.

Or, la vente par la SODEB à la SEM Sud-Développement va générer un excédent de l'ordre de 2,15 M€, qui correspond au différentiel entre les dépenses d'exploitation et les recettes d'exploitation de l'opération depuis son lancement. Il importe que ce solde de trésorerie d'exploitation puisse revenir à la C.C.S.T., ce que le traité de concession actuel ne permet pas avant la fin de l'opération. Il est donc proposé d'ajouter à l'article 18 du traité de concession un dernier paragraphe, ainsi libellé :

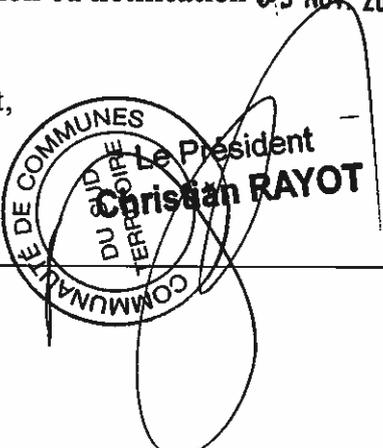
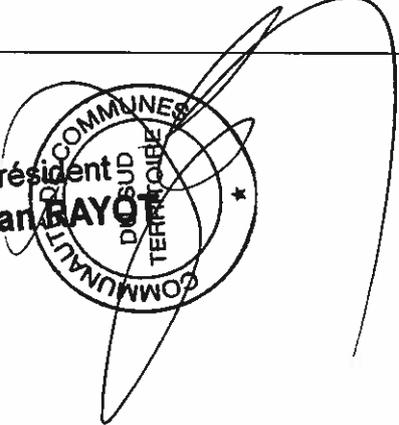
« Le concessionnaire verse au concédant l'excédent de trésorerie éventuel constaté au vu du bilan financier, après approbation du compte-rendu financier prévu à l'article 17-4 ; le versement interviendra dans le mois suivant la notification de cette approbation au concessionnaire. Il viendra en remboursement des avances éventuellement consenties en vertu des dispositions de l'article 16-7. »

C'est ainsi une recette de l'ordre de 2,15 M€ que nous serons amenés à constater sur la première phase de cette opération. Recette qui nous permettra de financer, sans nouvelle mise de fonds nette, les aménagements de la deuxième phase de l'opération. Le solde nous permettra par ailleurs de financer une large part de notre participation à l'augmentation du capital de la SEM Sud-Développement, qui sera nécessaire afin de permettre la réalisation de nouvelles opérations en faveur du développement économique de notre Communauté.

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

- **D'approuver les termes du projet d'accord-cadre joint au présent rapport et portant sur l'aménagement d'une partie du bâtiment R du site des Forges et de ses abords, et d'autoriser votre premier vice-président à le signer au nom et pour le compte de la Communauté de communes ;**
- **D'approuver les modalités de cession par la SODEB des immeubles du site des Forges à la SEM Sud Développement, dans les conditions décrites dans le présent rapport ;**
- **D'approuver les trois propositions de modification apportées au traité de concession passé avec la SODEB pour la restructuration du site des Forges à Grandvillars, telles qu'exposées dans le présent rapport.**

Annexe : Accord cadre

<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>Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le 05 NOV. 2015 Et publication ou notification le 05 NOV. 2015</p> <p>Le Président,  Le Président Christian RAYOT</p>	<p>Le Président,  Le Président Christian RAYOT</p> <p>COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE</p>			
<table border="1"><tr><td>Préfecture du Terr. de Belfort</td></tr><tr><td>- 5 NOV. 2015</td></tr><tr><td>Service Courrier</td></tr></table>		Préfecture du Terr. de Belfort	- 5 NOV. 2015	Service Courrier
Préfecture du Terr. de Belfort				
- 5 NOV. 2015				
Service Courrier				

ACCORD CADRE

Portant sur la réhabilitation et la mise à disposition de locaux de bureaux sur le site des Forges de Grandvillars (Bâtiment R)

PREAMBULE

Soucieuse de permettre la valorisation et le développement des activités industrielles présentes sur son territoire au bénéfice de l'emploi, la Communauté de communes du Sud-Territoire a fait l'acquisition auprès des sociétés LISI et VIELLARD-MIGEON & Cie du site industriel des Forges, situé sur la commune de Grandvillars, et a lancé une importante opération de réhabilitation de ce site dans le cadre de ses compétences relatives au développement économique.

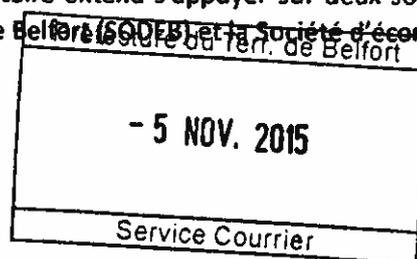
Cette opération a fait l'objet d'un Accord Cadre en date du 20 juillet 2010, signé par toutes les parties concernées par l'opération, à savoir la Communauté de communes du Sud-Territoire et les sociétés LISI, LISI AUTOMOTIVE, LISI AUTOMOTIVE FORMER, VIELLARD-MIGEON & Cie et SELECTARC INDUSTRIES.

Une partie importante des travaux de réhabilitation et de reconstruction du site des Forges de Grandvillars visée à l'Accord Cadre du 20 juillet 2010 a été réalisée, et les sociétés LISI AUTOMOTIVE, LISI AUTOMOTIVE FORMER et SELECTARC INDUSTRIES ont ainsi pris possession des lieux concernés en tant que locataires en vertu de baux commerciaux signés le 14 décembre 2010 et de leurs avenants successifs.

A son tour, la société LISI se déclare prête à maintenir et à développer ses activités sur le site des Forges de Grandvillars, dès lors que la Communauté de communes du Sud-Territoire, désormais propriétaire de l'ensemble de ce site, poursuit les travaux de réhabilitation, de reconstruction et de réaménagement nécessaires à l'amélioration de l'image encore partiellement dégradée du site, et à son adaptation aux exigences de l'exercice d'une activité économique, et ce, notamment, pour ce qui concerne le bâtiment R et la place des Forges.

Après des échanges constructifs et de premières études, les parties ont convenu de conclure le présent accord-cadre fixant leurs obligations de faire, sans lesquelles les différentes conventions indispensables à la réalisation des objectifs poursuivis ne pourraient être conclues.

Pour ce faire, la Communauté de communes du Sud-Territoire entend s'appuyer sur deux sociétés d'économie mixte, la Société d'Équipement du Territoire de Belfort (SODET) et la Société d'économie mixte Sud Développement.



Ceci exposé, il est convenu entre :

La **Communauté de Communes du Sud-Territoire**, Etablissement public de coopération intercommunale (E.P.C.I.) dont le siège est à Delle, place Raymond Forni, représentée par son Président en exercice, Monsieur Christian RAYOT, en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du [à compléter] , ci-après dénommée « la C.C.S.T. » ;

La **Société d'Economie Mixte Sud-Développement**, dont le siège est à Delle, place Raymond Forni, représentée par son Président-Directeur général, Monsieur Christian RAYOT, en vertu d'une délibération de son Conseil d'administration en date du [à compléter], ci-après dénommée « la SEM SUD »

d'une part,

et

La société **LISI S.A.**, dont le siège social est Le Millenium, 18 rue Albert Camus, BP 431, 90008 Belfort, représentée par son Président-Directeur général, Monsieur Gilles KOHLER, dûment habilité à cet effet, ci-après dénommée « LISI »

d'autre part.

I **Objet de l'accord cadre**

Le présent accord-cadre a pour objectif de définir les engagements des partenaires et de fixer le cadre dans lequel vont s'engager les pourparlers entre les signataires sur les conditions de réhabilitation, de reconstruction, d'aménagement et de location du bâtiment R concerné par le projet, conformément au plan masse et au cahier des charges joints respectivement en annexes 1 et 3.

La C.C.S.T., propriétaire du site, précise qu'elle entend, pour procéder à l'exécution des dispositions du présent accord-cadre, confier :

- l'ensemble des travaux liés à l'immobilier à la SEM SUD, à laquelle elle vendra le bâtiment R et ses annexes ;
- l'ensemble des travaux liés aux espaces extérieurs à la Société d'Équipement du Territoire de Belfort (ci-après dénommée la « SODEB »), à travers un traité de concession.

Les obligations nées du présent accord-cadre seront transférées, en tant que de besoin, à la SEM SUD et à la SODEB.

La C.C.S.T. se déclare prête à :

- procéder à la création de nouvelles infrastructures, notamment celles nécessaires à la desserte du bâtiment R et des aires de stationnement qui lui seront affectées ;
- réhabiliter et rénover le bâtiment R, pour une surface totale de 3 600 m² environ, dédiés à des activités tertiaires (sauf commerces) ;

- adopter, pour la totalité de l'étage R + 1 du bâtiment R, les caractéristiques techniques figurant en annexe 3, qui seront en tant que de besoin détaillées d'un commun accord entre les parties, pour une surface totale de 1 150 m² environ, étant entendu que la surface précise sera établie au vu des plans définitifs ;
- donner en location à LISI la totalité de l'étage R+1 du bâtiment R pour une surface totale de 1 150 m² environ qui sera précisée au vu des plans définitifs ;
- donner à LISI un droit d'option sur la location d'une partie de l'étage R+2 du bâtiment R ;
- aménager la place des Forges et l'ensemble des extérieurs du bâtiment R, ainsi que les abords immédiats de ceux-ci, et notamment un parking et des cheminements piétonniers...

Dès lors que l'ensemble des travaux ainsi prévus portant sur le bâtiment R auront été réalisés conformément aux caractéristiques techniques convenues, et que la maintenance des locaux sera assurée convenablement pendant sa présence dans les lieux, la société LISI se déclare prête à maintenir et développer ses activités sur le site des Forges de Grandvillars en prenant en location des locaux situés dans le bâtiment R rénové et réaménagé, dans des conditions qui garantissent à la C.C.S.T. propriétaire l'équilibre financier de l'opération.

II Régime des travaux nécessaires à la réhabilitation du site

A Organisation des opérations

L'objectif central de l'opération de réhabilitation du bâtiment R du site des Forges de Grandvillars est de permettre l'installation dans ce bâtiment de la société LISI, dans des conditions favorisant le développement de ses activités sur ce site.

A cet effet, un descriptif général du projet d'aménagement et des travaux, un planning prévisionnel, ainsi qu'un descriptif des modalités pratiques de réalisation de ces travaux, seront dressés et annexés au bail commercial en état futur d'achèvement.

La mise au point de ces documents, ainsi que le suivi de leur mise en œuvre, sera assurée par trois comités composés de représentants des parties :

- un comité de pilotage financier ;
- un comité opérationnel ;
- un comité composé des architectes de l'opération.

Le comité opérationnel et le comité composé des architectes de l'opération prendront les diverses décisions nécessaires de façon consensuelle. En cas de positions divergentes, ou bien entre les différents comités, ou bien au sein d'un comité, le comité de pilotage financier sera réuni pour déterminer une solution.

B Calendrier prévisionnel

L'occupation par LISI des locaux situés dans le bâtiment R du site des Forges de Grandvillars devra avoir débuté au plus tard au 1^{er} janvier 2018.

Pour que ce délai impératif puisse être tenu, il importe que :

- la mise à disposition du R+1 du bâtiment R, prêt pour les travaux d'aménagement intérieur, soit effective au 1^{er} juin 2016 pour l'une des ailes du bâtiment, et au 1^{er} septembre 2016 pour l'ensemble du niveau R+1 ;
- LISI puisse démarrer ses propres travaux de gros œuvre au 1^{er} juin 2016, l'accès au bâtiment R, la dalle ainsi que la mise en place des fenêtres devant avoir été réalisés sur l'une des ailes du bâtiment ;
- L'ensemble des travaux à la charge de la SEM SUD en ce qui concerne les futurs locaux occupés par LISI soient achevés au 31 décembre 2016 ;
- que l'aménagement des espaces extérieurs soit achevé au 1^{er} janvier 2018.

Un planning général sera dressé par la SEM SUD, qui sera actualisé au moins tous les deux mois et transmis pour information à LISI.

III Régime du bail commercial en état futur d'achèvement

A Conclusion d'un bail commercial en état futur d'achèvement

Un bail commercial en l'état futur d'achèvement sera passé entre la SEM SUD et la société LISI, portant sur les espaces occupés par LISI dans le bâtiment R du site des Forges de Grandvillars.

Ce bail commercial en état futur d'achèvement comportera divers engagements, dont le paiement par LISI d'un loyer de 100 € hors taxes et hors charges par mètre carré et par an, pour une surface de locaux de bureaux correspondant au minimum au niveau R+1 de ce bâtiment, soit 1 150 m² environ.

Le paiement du loyer sera redevable par LISI à compter de la date de prise de possession finale du bâtiment R dont l'aménagement intérieur aura été achevé, soit le 1^{er} janvier 2018.

Il comprendra également l'accord qui sera trouvé entre les parties quant à l'utilisation des accès à la parcelle et des parkings. La mise à disposition de ces éléments est comprise dans le loyer consenti.

Il n'y aura aucune révision du montant de ce loyer pendant la durée ferme du bail. Au-delà, et jusqu'à la vingtième année suivant la remise des locaux à LISI, l'indexation se fera sur la base de l'indice du coût de la construction dans la limite de plus ou moins 1% par an. Au-delà des vingt ans, le loyer sera indexé sur l'indice du coût de la construction en tenant compte de la loi Pinel, sur la limite de 10% de déflationnement l'année de la mise en œuvre du dispositif.

La présente clause constitue une indexation conventionnelle hors de toute autre indexation.

B Garantie de location

LISI, société titulaire du futur bail commercial en état futur d'achèvement, reconnaît devoir apporter une garantie de location, qui constitue une des conditions substantielles de l'engagement de la SEM

SUD, sans lequel elle ne procéderait pas au projet de réhabilitation du bâtiment R et d'aménagement de ses abords.

La SEM SUD reconnaît que cette garantie de location lui sera assurée par la signature du bail commercial en état futur d'achèvement susmentionné pour une durée initiale de six (6) ans à compter de la prise de possession finale des locaux du bâtiment R.

A l'issue de cette durée ferme, la SEM SUD renouvellera ledit bail dans les conditions de droit commun.

C Entrée en vigueur du nouveau bail

La durée ferme de six ans commencera à courir à compter de la prise de possession finale par LISI des locaux réhabilités et rénovés conformément au cahier des charges joint en annexe 3. La date de prise d'effet du bail sera donc la mise à disposition des locaux après réhabilitation, qui fera l'objet d'un procès-verbal de remise.

Ce procès-verbal de remise portera uniquement sur la partie du bâtiment R louée à LISI.

LISI, société preneuse, ne pourra 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 à leur destination et aux spécifications contenues dans le cahier des charges annexé au bail commercial en état futur d'achèvement.

Le refus de la remise pourra également porter sur la difficulté ou l'impossibilité d'emprunter les voies d'accès au bâtiment 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, y compris l'accès au parking destiné aux collaborateurs de LISI.

Afin de prévenir toute divergence, LISI, société preneuse, sera associée, à titre consultatif, aux opérations de réception des ouvrages. En l'absence d'observations écrites de LISI pour malfaçons ou défaut de conformité à leur destination, elle ne pourra refuser la signature du procès-verbal de remise dont la date constituera celle d'entrée en vigueur du bail commercial en état futur d'achèvement.

D Obligations générales attachées au nouveau bail

LISI, société preneuse, s'acquittera exactement et d'une façon générale de tous impôts, taxes et contributions auxquels un locataire est ordinairement tenu. En outre, LISI prendra en charge, en sus du loyer, des prestations, des fournitures individuelles et de sa quote-part de charges, toutes taxes liées au bien loué, notamment l'impôt foncier.

LISI prendra également à sa charge, d'une manière générale, toutes les dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien courant afférentes 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.

LISI aura donc la charge, pendant toute la durée du bail, des réparations locatives et d'entretien, sauf les grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil. De plus, la SEM SUD supportera les coûts de remédiation de vétusté et de mise en conformité à la réglementation hors ceux en relation avec les aménagements intérieurs réalisés par LISI. LISI devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail.

LISI remboursera à la SEM SUD, dans le respect des dispositions légales en vigueur :

- l'impôt foncier portant sur les biens loués ;
- les fournitures individuelles qui lui seront assurées (eau, téléphone, électricité, gaz, chauffage, climatisation...);
- sa quote-part des frais de toutes natures liés aux parties communes (telles que chauffage, ventilation, climatisation, installations téléphoniques, aménagements divers...) , dont le gardiennage du site, qui fera l'objet d'une convention spécifique entre les différents occupants du site.

La C.C.S.T. et la SEM SUD assureront, chacune pour ce qui la concerne, le bon entretien du site, dont son accessibilité en période hivernale.

Un accord sera trouvé quant à l'utilisation des accès à la parcelle et des parkings (LISI, visiteurs, ...). La mise à disposition de ces éléments est comprise dans le montant du loyer consenti.

La SEM SUD associera LISI à la rédaction du règlement de copropriété du bâtiment R, le cas échéant.

E Promesse de vente

LISI pourra, nonobstant la durée initiale de son bail, et sous la réserve que celui-ci ait été renouvelé jusqu'à cette date, réaliser la promesse de vente qui sera attachée à son bail sur l'immeuble loué et son emprise foncière propre, quinze années révolues après la livraison des locaux, ou à défaut durant l'une des cinq années suivantes jusqu'à vingt années révolues après la livraison des locaux.

Les conditions financières de cette acquisition sont fixées dans l'annexe 2 du présent accord-cadre.

IV Clause de substitution

A Clause de substitution relative à la C.C.S.T. et à la SEM SUD

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

Cette substitution pourra 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 confirmées par tous actes ultérieurs afférents.

B Clause de substitution relative à LISI

LISI, société preneuse, aura la possibilité de sous-louer à tout moment tout ou partie des locaux ou de céder le bail à des sociétés filiales ou toute société qu'elle contrôle directement ou indirectement.

Dans ce cas, elle en informera la SEM SUD ou tout organisme lui substituant par lettre RAR, 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.

V Entrée en vigueur, résiliation

Le présent accord entrera en vigueur à la signature par les deux parties, elle-même consécutive à sa transmission au contrôle de légalité, sans qu'un éventuel recours ne puisse être invoqué pour en suspendre l'exécution.

Il est rappelé que le présent accord cadre constitue une obligation de faire réciproque pour les parties au contrat.

La C.C.S.T. propriétaire (ainsi que la SEM SUD le cas échéant) devra s'assurer du financement des travaux requis, soit par fonds propres, soit par subventions, soit par emprunts, sans que le recours à l'une de ces solutions soit exclusif des autres.

Ainsi, tout manquement à ces obligations, considérées comme substantielles, pourra entraîner la rupture des relations contractuelles.

Fait à [à compléter], le [à compléter] 2015

En trois (3) exemplaires,

C.C.S.T.

Monsieur Christian RAYOT

LISI S.A.

Monsieur Gilles KOHLER

SEM SUD

Monsieur Christian RAYOT

