

14 OCT. 2015

Service Courrier

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

L'an deux mil quinze, le 08 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, Josette BESSE, Jacques BOUQUENEUR, Jean-Claude BOUROUH, Laurent BROCHET, Claude BRUCKERT, Roland DAMOTTE, Monique DINET, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Gérard FESSELET, Joseph FLEURY, Sophie GUYON, André HELLE, Jean-Louis HOTTLET, Fatima KHELIFI, Jean LOCATELLI, Thierry MARCJAN, Didier MATHIEU, Robert NATALE, Jean RACINE, Roger SCHERRER, Dominique TRELA, Jean-Claude TOURNIER, Pierre VALLAT, Bernard VIATTE, **membres titulaires**, Monsieur Thierry VERDOT **membre suppléant ayant reçu pouvoir d'un membre titulaire**.

Étaient excusés : Mesdames et Messieurs Denis BANDELIER, Marielle BANDELIER, Anissa BRIKH, Jacques DEAS, Christine DEL PIE, Daniel FRERY, Marie-Lise LHOMET, Bernard LIAIS, Pierre OSER, Cédric PERRIN, Frédéric ROUSSE, Claude SCHWANDER, Bernard TENAILLON,

Avaient donné pouvoir : Mesdames et Messieurs Denis BANDELIER à Christian RAYOT, Jacques DEAS à Thierry VERDOT, Daniel FRERY à Roger SCHERRER, Marie-Lise LHOMET à Josette BESSE, Bernard LIAIS à Jean-Claude TOURNIER, Cédric PERRIN à Jacques BOUQUENEUR, Frédéric ROUSSE à Didier MATHIEU,

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Lundi 28 septembre	Lundi 28 septembre	En exercice	41
		Présents	29
		Votants	36

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. Robert NATALE est désigné.

2015-07-07 Convention de prestations entre la CCST et la SPL Sud Immobilier pour la réalisation d'études préalables à l'aménagement du bâtiment Fer à Cheval sur le site des Fonteneilles à Beaucourt

Rapporteur : Christian RAYOT

Vote de l'accord préalable du conseil pour l'ajout de ce point à l'ordre du jour

Vu la délibération 2012-07-16 portant sur l'achat du bâtiment du Fer à Cheval et terrains attenants à la Ville de Beaucourt

Vu la délibération 2013-01-10 portant sur la concession d'aménagement pour le réaménagement du bâtiment du Fer à Cheval aux Fonteneilles entre la CCST et la SPL Sud Immobilier

Vu la délibération du Conseil d'Administration de la SPL Sud Immobilier du 2 mai 2013 portant sur la même convention,

Vu la convention de prestations intégrées portant sur le réaménagement du bâtiment du Fer à Cheval aux Fonteneilles entre la CCST et la SPL Sud Immobilier signée le 1er juillet 2013,

Vu la délibération portant clôture de la concession d'aménagement du bâtiment Fer à Cheval aux Fonteneilles à Beaucourt,

La CCST a confié en 2013 le réaménagement du bâtiment Fer à Cheval aux Fonteneilles à Beaucourt. Ce bâtiment, d'une surface d'environ 6000 m² sur 3 étages, devait faire l'objet d'une requalification complète, en logements destinés à la vente ou à la location, en futur état d'achèvement, une partie de la surface du bâtiment étant réservée à une activité tertiaire ou artisanale ou de commerce, à préciser ultérieurement.

Ce contrat signé le 1er juillet 2013, comprenait, entre autres, l'ensemble des études et travaux de réhabilitation du bâtiment et de création des espaces intérieurs en logements, en vue de leur commercialisation.

Par mesure conservatoire, les travaux de toiture sur l'ensemble du bâtiment ont été engagés et réalisés sur 2013.

Compte tenu de l'évolution du marché immobilier, les études et projets relatifs à ce bâtiment ont été laissés en suspens depuis.

Face à ce constat, la CCST et la SPL Sud Immobilier ont décidé d'un commun accord de résilier la concession d'aménagement portant sur le réaménagement global du bâtiment.

Afin de prendre à nouveau en compte le potentiel du bâtiment et de faire évoluer le projet, il est proposé de réaliser de nouvelles études sur le bâtiment.

La CCST souhaite confier à la SPL Sud Immobilier la réalisation d'études préalables à l'aménagement du bâtiment, sur son aspect architectural et technique, jusqu'à phase d'avant-projet.

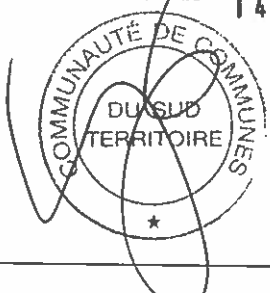
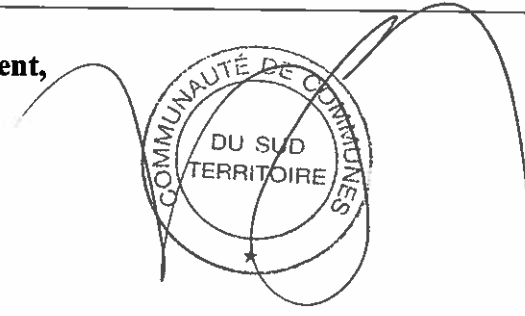
Les missions et obligations de la CCST et de la SPL Sud Immobilier pour la réalisation de ces études sont régies par une convention de prestations.

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

- **De confier à la SPL Sud Immobilier la réalisation d'études préalables à l'aménagement du bâtiment des Fonteneilles,**
- **D'approuver la convention de prestations présentée,**

- **D'autoriser le Président à déléguer M. Pierre OSER pour la signature de la présente convention,**
- **D'autoriser le Président à signer tout acte administratif, juridique et financier relatif à cette prise de décision et engager les crédits nécessaires.**

Annexe : Convention de prestations entre la CCST et la SPL Sud Immobilier pour la réalisation d'études préalables à l'aménagement du bâtiment Fer à Cheval sur le site des Fonteneilles à Beaucourt

<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 14 OCT. 2015 Et publication ou notification le 14 OCT. 2015</p> <p>Le Président,</p> 	<p>Le Président,</p>  <div data-bbox="922 1030 1332 1265" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 20px;"> <p>Préfecture du Terr. de Belfort</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">14 OCT. 2015</p> <p style="text-align: center;">Service Courrier</p> </div>
--	---

Préfecture du Terr. de Belfort

14 OCT. 2015

Service Courrier

**CONVENTION DE PRESTATIONS FIXANT LES CONDITIONS
PARTICULIÈRES D'INTERVENTION**

**DE LA
SPL « SUD IMMOBILIER »
POUR LA
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE**

**DANS LE CADRE DE LA
RÉALISATION D'ÉTUDES PRÉALABLES A L'AMÉNAGEMENT
DU BATIMENT DU « FER A CHEVAL » SUR LE SITE DES
FONTENEILLES (BEAUCOURT)**

CONVENTION DE PRESTATIONS

Entre

La Communauté de Communes du Sud Territoire, représentée par son Vice-Président
Monsieur Pierre OSER, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire du
.....

Ci-après dénommée par les mots « la Collectivité »

D'une part,

Et

La Société Publique Locale « Sud Immobilier », Société Anonyme au capital de 657
000 euros inscrite au RCS de BELFORT sous le numéro 793 120 205, dont le siège social
est situé au 8, place Raymond Forni, 90101 DELLE au siège de la Communauté de
Communes du Sud Territoire.

Représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Christian RAYOT, habilité aux
fins de la présente en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société,
en date du.....

Ci-après dénommée « la Société »,

D'autre part.

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Le projet, objet de la présente convention, concerne les études de réhabilitation du bâtiment dit du « Fer à Cheval », sur le site des Fonteneilles, ancien site des usines Japy, sur la commune de Beaucourt. Ce bâtiment, d'une surface d'environ 6000 m² sur 3 étages, fera l'objet d'une requalification complète, en logements destinés à la vente ou à la location, en futur état d'achèvement. Une partie de la surface du bâtiment est réservée à une activité tertiaire ou artisanale ou de commerce, à préciser ultérieurement.

La réhabilitation de cette friche industrielle permettra l'amélioration de l'entrée de ville de Beaucourt côté Dasle et créera une nouvelle offre immobilière de haut niveau au cœur d'un environnement de qualité, de part la proximité du parc des cèdres et le réaménagement complet du reste du site des Fonteneilles par la Communauté de Communes du Sud Territoire.

Plus largement, cette opération d'aménagement permet un traitement de la présente friche par un réemploi de l'espace conforme aux attentes en terme d'habitat de la commune, et d'économie des espaces fonciers, conforme à l'intérêt général.

Pour ce faire, la Communauté de Communes du Sud Territoire a décidé :

- Par délibération en date du 12 décembre 2012 de valider l'acquisition dans le domaine privé de la collectivité du bâtiment du Fer à Cheval et de l'immeuble foncier attenant,
- Par délibération en date du 12 décembre 2012 de transférer éventuellement ces acquisitions bâti et foncière à toute personne morale dûment mandatée, dans le cas précis la SPL Sud Immobilier.

Une première concession d'aménagement a été approuvée par délibération du Conseil d'administration de la SPL en date du 2 mai 2013.

La clôture de cette concession avant son terme contractuel a été prononcée en commun accord avec les deux parties le, suite aux délibérations du Conseil Communautaire de la CCST du et du Conseil d'Administration de la SPL Sud Immobilier du

Compte tenu de l'ampleur du projet et des tendances actuelles du marché immobilier, il est nécessaire de réaliser de nouvelles études préalables, complémentaires, permettant d'affiner le projet avant toute phase de travaux et réaménagement global.

La présente convention s'inscrit dans le cadre des relations « in house » entre la SPL Sud Immobilier et son actionnaire principal qu'est la CCST. Elle est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles la Société réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité dans le cadre du dispositif du contrôle analogue défini à l'article 2.

La présente convention est menée aux risques et périls de la Collectivité, dans les limites et conditions définies au présent contrat.

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande de la Collectivité ou sur proposition de la Société. La participation de la Collectivité est alors susceptible d'évoluer pour tenir compte des nouvelles conditions engendrées par ces modifications dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE L'OPERATION

Le projet, objet de la présente convention, concerne les études de réhabilitation du bâtiment dit du « Fer à Cheval », sur le site des Fonteneilles, ancien site des usines Japy, sur la commune de Beaucourt. Ce bâtiment, d'une surface d'environ 6000 m² sur 3 étages, fera l'objet d'une requalification complète, en logements destinés à la vente ou à la location, en futur état d'achèvement.

Une partie de la surface du bâtiment est réservée à une activité tertiaire ou artisanale ou de commerce, à préciser ultérieurement.

La réhabilitation de cette friche industrielle permettra l'amélioration de l'entrée de ville de Beaucourt côté Dasle et créera une nouvelle offre immobilière de haut niveau au cœur d'un environnement de qualité, de part la proximité du parc des cèdres et le réaménagement complet du reste du site des Fonteneilles par la Communauté de Communes du Sud Territoire.

Plus largement, cette opération d'aménagement permet un traitement de la présente friche par un réemploi de l'espace conforme aux attentes en terme d'habitat de la commune, et d'économie des espaces fonciers, conforme à l'intérêt général.

La présente convention a pour objet la réalisation d'études préalables à l'aménagement du bâtiment, sur son aspect architectural et technique.

ARTICLE 2 : MISSION DE LA SOCIÉTÉ

2-1 MISE EN OEUVRE DU "CONTROLE ANALOGUE"

2-1-1 -DESCRIPTION DU FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ POUR LA RÉALISATION DE SON OBJET

Pour la réalisation de son objet social, tel qu'il est prévu à l'article 2 de ses statuts, la Société est organisée comme indiqué ci-après.

Le dossier préparatoire à toute opération susceptible d'être confié à la Société Publique Locale Sud Immobilier, dûment complété, est adressé par la collectivité actionnaire au Président Directeur Général de la société qui en accuse réception.

L'instruction du dossier sous son angle technique et financier est confiée à un comité issu du conseil d'administration appelé "comité technique, financier et de contrôle".

Une fois cette première phase technique et financière achevée, le dossier ayant reçu un avis favorable du comité technique et financier est transmis par le Président Directeur Général au conseil d'administration.

Pour toute opération, le conseil d'administration est seul compétent pour prendre des engagements de la société sur le rapport du comité technique, financier et de contrôle, et dans le respect de ses règles de fonctionnement telles que prévues à l'article 15 et suivants de ses statuts..

2-1-2 LE COMITE TECHNIQUE, FINANCIER ET DE CONTRÔLE

Il est institué un comité technique, financier et de contrôle de la Société Publique Locale Sud Immobilier en vue de permettre l'examen des dossiers et d'en proposer l'engagement au conseil d'administration.

Composition du Comité technique, financier et de contrôle

Le comité technique, financier et de contrôle est composé :

- du Président Directeur Général de la Société Publique Locale Sud Immobilier qui en assure la présidence ;
- d'un représentant de chaque collectivité actionnaire de la Société Publique Locale Sud Immobilier, quel que soit son intérêt à l'opération d'aménagement dont l'examen est inscrit à l'ordre du jour ; si la collectivité concédante est membre non représenté de l'assemblée spéciale, cette dernière se voit octroyer de droit l'un des postes de mandataires de l'assemblée spéciale conformément au règlement intérieur de cette dernière.
- des collaborateurs de la Société Publique Locale Sud Immobilier ou de toute collectivité actionnaire dont la présence est jugée utile par le Président Directeur Général à l'examen de l'opération inscrite à l'ordre du jour.

Ses missions techniques et financières

Le comité se réunit selon la périodicité qu'il décide lui-même de fixer et qui est fonction du nombre et du volume des dossiers à traiter.

Le comité prend connaissance des dossiers qui auront été déposés auprès du Président Directeur Général de la Société Publique Locale Sud Immobilier.

Il formule toutes observations et demandes de précisions et / ou de compléments qui seront ensuite transmises par le Président Directeur Général à la collectivité porteur du projet.

Il vérifie le contenu technique et financier des projets et suit l'exécution des conventions.

Les échanges avec les services de la collectivité, porteur du projet, peuvent porter sur des recommandations ou des conditions liées au financement du projet (demande de réalisation d'une étude particulière, diagnostic financier approfondi, renforcement des fonds publics de l'opération, etc ...)

Lorsqu'une opération a obtenu un avis technique favorable du comité, il est transmis au conseil d'administration qui statue sur les engagements de la Société Publique Locale Sud Immobilier.

Ses attributions de contrôle

Le comité aura pour mission de veiller à l'application optimale de la concession d'aménagement ou de tout contrat passé avec un actionnaire en vue de la réalisation de l'opération, de suivre les résultats des actions engagées et de faire toute proposition à sa bonne exécution.

Le Président Directeur Général de la Société Publique Locale Sud Immobilier communiquera, préalablement à chaque réunion du comité, un bilan d'étape qui présentera les réalisations, identifiera les difficultés éventuelles et présentera les modalités

prévisionnelles de réalisation du reste de l'opération.

2-1-3 COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

Le Conseil d'Administration détermine la composition de fonctionnement d'une Commission d'Appel d'Offres nécessaire à la passation par la Société Publique Locale Sud Immobilier des marchés au-dessus des seuils formalisés (pour information, article 11 et 26 du Code des Marchés Publics, « *Les marchés et accords-cadres d'un montant égal ou supérieur à 25 000 euros HT sont passés sous forme écrite* », seuil modifié par décret n° 2015-1163 du 17 septembre 2015)

2-2 MISSIONS DE LA SOCIETE

En vue de la réalisation de sa mission, la Société prendra en charge les tâches suivantes :

Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation des projets, *et notamment :*

- L'élaboration du projet sur la base des études préalables éventuelles et esquisses effectuées par les services de la CCST et leurs prestataires associés,
- Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes,

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération.

Cette mission s'entend jusqu'à la phase d'AVP.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ

La Collectivité s'engage, pour sa part, à :

- Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics sur, le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement.
- Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération.
- Mettre à disposition à la Société les terrains et immeubles dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération.
- En tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à la Société les subventions par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par la Société dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 4 : DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION

La convention est rendue exécutoire à la date de sa signature.

La fin de la présente convention est fixée au trente et un décembre deux mille seize (31 décembre 2016), celle-ci correspondant à la date prévisionnelle de remise de l'ensemble des études et documents commandés par la Société à la collectivité, complétée d'un délai pour clôture de dossier.

Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant.

La convention expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

La présente convention ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

ARTICLE 5 : PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente convention deviennent la propriété de la Collectivité, ou s'il y a lieu, de la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou concessionnaire de service public intéressé, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

La Société s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 6 : ASSURANCES

La Société doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités.

La Société communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la collectivité.

ARTICLE 7 : MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHÉS PAR LA SPL SUD IMMOBILIER

Pour la réalisation de l'opération, la Société doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 complété par le décret 2008-1334 du 17 décembre 2008.

La Collectivité sera représentée avec voix délibérative au sein de la commission d'appel d'offres appelée à intervenir dans la procédure de passation.

ARTICLE 8 : EXÉCUTION DES MISSIONS OBJET DE L'OPÉRATION

La Société assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Elle assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont elle a la charge et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Lorsque les études sont achevées, ils font l'objet d'une transmission à la CCST et d'une réunion de restitution.

La CCST autorise par ailleurs le cas échéant la Société à intervenir sur son domaine privé pour la réalisation du programme des équipements nécessaires à la réalisation de l'opération.

ARTICLE 9 : FINANCEMENT DE L'OPERATION

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité, la Société pourra notamment bénéficier, des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer les études à mener. Une convention signée par la Société, la CCST et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité, ainsi que les conditions dans lesquelles la Société rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

La Société s'engage à faire effectuer et à pré-financer les études commandées par ses propres moyens (fonds propres, emprunt...).

La Collectivité assurera le remboursement des dépenses engagées et honoraires à la remise des prestations commandées.

ARTICLE 10 : MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE LA SOCIÉTÉ

La Société n'est pas autorisée à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente convention. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de la Société, sont dites « rémunérations ».

Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente convention la Société pourra imputer des charges de 3,5% de l'ensemble des dépenses HT.

ARTICLE 11 : EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

A l'expiration contractuelle de la convention, telle que définie à l'article 4, la Société demandera à la Collectivité de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par la Société et approuvé par la Collectivité. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité au coût de l'opération.

ARTICLE 12 : DOMICILIATION

Les sommes à régler par la Collectivité à la Société en application du présent contrat seront versées sur un compte bancaire ouvert au nom de la Société dont le R.I.B. sera communiqué par la Société lors de la première demande de versement.

ARTICLE 13 : DESIGNATION DU REPRESENTANT DE LA COLLECTIVITÉ

Pour l'exécution de la présente convention, la Collectivité désigne son Président, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord de la Collectivité sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concerne. La Collectivité pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 14 : REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Collectivité et la Société au titre de l'exécution de la présente convention est de la compétence des Tribunaux de BESANÇON.

Fait à DELLE,

Le

En quatre exemplaires originaux

Pour la Société Publique Locale
Sud Immobilier,

Pour la Communauté de Communes
Sud Territoire,

