

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

L'an deux mil seize, le 23 juin 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, Josette BESSE, Jacques BOUQUENEUR, Roland DAMOTTE, Christine DEL PIE, Monique DINET, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Joseph FLEURY, Daniel FRERY, André HELLE, Jean-Louis HOTTLET, Fatima KHELIFI, Bernard LIAIS, Jean LOCATELLI, Thierry MARCJAN, Didier MATHIEU, Jean RACINE, Roger SCHERRER, Claude SCHWANDER, Bernard TENAILLON, Jean-Claude TOURNIER, Dominique TRELA, Pierre VALLAT, Bernard VIATTE **membres titulaires**.

Étaient excusés : Mesdames et Messieurs, Marielle BANDELIER, Martine BENJAMAA, Anissa BRIKH, Jean-Claude BOUROUH, Laurent BROCHET, Claude BRUCKERT, Jacques DEAS, Gérard FESSELET, Sophie GUYON, Marie-Lise LHOMET, Robert NATALE, Pierre OSER, Cédric PERRIN, Frédéric ROUSSE.

Avaient donné pouvoir : Mesdames et Messieurs Martine BENJAMAA à Jacques ALEXANDRE, Anissa BRIKH à Christian RAYOT, Sophie GUYON à Roger SCHERRER, Marie-Lise LHOMET à Bernard LIAIS, Robert NATALE à Jean LOCATELLI, Pierre OSER à Denis BANDELIER, Cédric PERRIN à Josette BESSE, Frédéric ROUSSE à Didier MATHIEU.

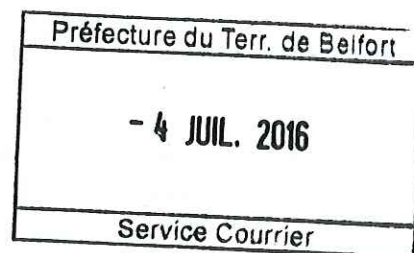
Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Jeudi 17 juin	Jeudi 17 juin	En exercice	41
		Présents	27
		Votants	35

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 Daniel FRERY est désigné.

2016-05-15 Zone des Forges – Garantie d'emprunt Crédit Mutuel à la SEM Sud développement

Rapporteur : Christian RAYOT



Vu art. L 2252-1 à 2252-5 du CGCT et D 1511-30 à 1511-35

Vu la délibération 2010.06.08 du conseil communautaire du 14 octobre 2010, concernant l'attribution de la concession d'aménagement des Forges;

Vu la délibération n°2011-03-13 du 7 juillet 2011 portant garantie d'emprunt auprès de la Caisse d'Epargne

Vu l'offre de prêt acceptée au 22 avril 2016 par le Président de la SEM

Considérant le CA 2015 du budget général de la Communauté de Communes, les recettes réelles de fonctionnement inscrites à hauteur de 9 774 681 €,

Considérant le montant total 2015 des annuités d'emprunts garanties ou cautionnées à échoir au cours de l'exercice majoré du montant des annuités de la dette à hauteur de 891 649 €,

L'opération des Forges a été déléguée à la SODEB en concession d'aménagement puis la partie immobilière cédée à la SEM.

La première étape tient en la refonte du bâtiment R en parallèle de l'aménagement urbain public porté par la concession.

Pour mémoire, conformément aux débats tenus lors de précédents conseils communautaires, la phase 2 des Forges portée par la SEM consiste en la refonte des bâtiments dits U et R pour une surface totale estimée de plus de 6 000 m² à destination tertiaire.

Ce projet voit comme déclencheur la volonté et l'engagement du Groupe LISI d'installer le siège de sa holding sur le site, confirmant ainsi l'attachement au Sud Territoire du Groupe et la qualité de la première phase tant pour l'image du site que dans sa qualité de réalisation intrinsèque.

Pour la Communauté de Communes du Sud Territoire, l'implantation du siège de LISI aux Forges de Grandvillars revêt une importance toute particulière :

- *elle permet de poursuivre l'opération de requalification du site des Forges, à travers une seconde phase, dans une perspective qui n'est plus défensive, mais résolument offensive, et qui s'appuie sur le renversement d'image engendré par la première phase de l'opération ;*
- *elle traduit, de façon durable, le renouvellement d'une alliance pluriséculaire entre les acteurs principaux du groupe LISI et le Sud-Territoire ;*
- *elle conforte de façon durable le site des Forges de Grandvillars comme cœur du groupe LISI, et fait du Sud Territoire le centre de gravité de celui-ci ;*
- *elle symbolise une nouvelle attractivité du Sud-Territoire, désormais à même d'attirer des emplois métropolitains supérieurs.*

A l'échelle du Sud-Territoire, cette opération a ainsi la même importance que, pour l'agglomération belfortaine, la restructuration du Techn'hom à Belfort, menée par la SEMPAT autour des besoins de General Electric. Différence notable, la stabilité de l'actionnariat du groupe LISI et son ancrage dans le Sud-Territoire, offrent une plus grande lisibilité à l'opération.

De façon concrète, l'opération de restructuration du bâtiment R se décompose en trois parties distinctes :

- *la restructuration proprement dite du bâtiment R. Cette opération est portée par la SEM Sud Développement, dont la Communauté de Communes du Sud Territoire est l'actionnaire de référence ; elle est menée par la SEM sur ses fonds propres, et ne nécessite aucun apport de fonds publics, les loyers versés par LISI permettant d'équilibrer l'opération ;*

- *l'anticipation de certaines opérations de restructuration du bâtiment U, nécessaires à la qualité d'ensemble du site ; ces opérations seront portées par la SEM Sud Développement dans un souci de cohérence, sans être toutefois porteuses de revenus ;*
- *la requalification des espaces extérieurs. Cette opération est portée par la Société d'équipement de Belfort (SODEB) dans le cadre d'un traité de concession passé par la Communauté de Communes du Sud-Territoire et portant sur l'ensemble du site des Forges de Grandvillars.*

Ces deux premières parties de l'opération nécessitent un apport de fonds extérieurs notamment via l'emprunt et de fonds propres par l'augmentation de capital en cours

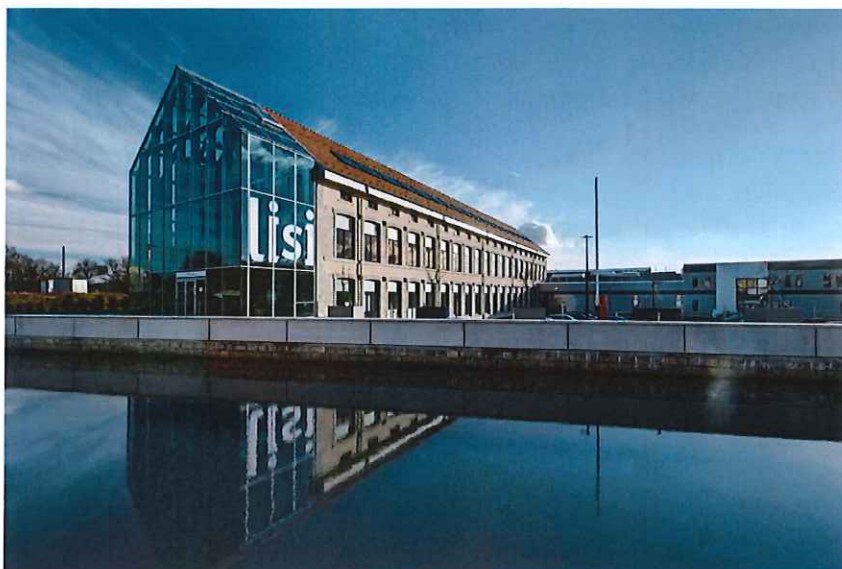
Le traitement du bâti :

Le bâtiment R se présente sous la forme d'un L, avec trois niveaux, dont l'un sous combles. Il développe par plateau une surface de l'ordre de 1 200 m². Son architecture est typique de la fin du 19^e siècle : murs extérieurs en pierre de taille, avec de larges baies encadrées, rangées de colonnes de fonte servant de support aux transmissions et aux dalles, dalles en voutins de briques sur IPN, charpente métallique fine. La reconversion en locaux tertiaires est relativement aisée, et permet de développer un cadre de travail très agréable et très lumineux : les bâtiments sont d'une largeur raisonnable (une douzaine de mètres), les hauteurs sous dalles ne sont pas démesurées, ce qui permet de conserver dans leur dimensionnement d'origine les baies vitrées. Il est également possible de concilier un aménagement intérieur résolument moderne, et le maintien de la mémoire du site (voutes en briques apparentes, colonnes en fonte, rails au sol...).

L'aménagement de ce bâtiment sera conforme à celui retenu pour le bâtiment O, construit sur le même modèle, et dont la rénovation a été confiée à l'architecte Marc Warnery, directeur général du cabinet Reichen et Robert, spécialisé dans la rénovation du patrimoine industriel (chocolaterie Menier à Noisiel, grande halle de la Villette, halle Tony Garnier à Lyon, etc.). Le parti retenu a été de compléter le pignon est du bâtiment par une verrière abritant les circulations verticales, et de restaurer le reste du bâtiment dans son état initial.

Le bâtiment R sera traité de la même façon, une seconde verrière située dans l'angle intérieur du L accueillant l'entrée principale de l'immeuble et permettant la desserte des différents niveaux sans empiéter sur la surface des différents plateaux. L'architecture d'origine sera rétablie sur tout le reste du bâtiment (avec en particulier l'effacement des conséquences de l'adjonction au fil du temps de bâtiments disparates en liaison directe, qui impose une reconstitution des ouvertures).

L'unité architecturale du site sera ainsi maintenue, les deux bâtiments O et R étant traités de façon similaire.



*Le siège de Lisi
Automotive aux
Forges de
Grandvillars.
Architecte Marc
Warnery.*

*Au premier plan,
le canal des
Forges. A droite,
les locaux de
production
restructurés*

Le siège social de LISI sera installé sur l'ensemble du premier étage du bâtiment R, sur une surface de l'ordre de 1 150 m². Le groupe LISI prend également une option sur la moitié du niveau R+2 de ce bâtiment. Il est à noter que, comme pour l'installation du siège de LISI Automotive, le groupe LISI souhaite aménager lui-même ce plateau pour le siège de la holding, demandant la fourniture de locaux nus. Ce souhait témoigne de la volonté du groupe de s'implanter de façon durable. L'aménagement de ce second niveau suppose la mise en place de verrières permettant de compléter l'éclairage naturel (les ouvertures du niveau R+2 sont beaucoup plus modestes que celles des niveaux inférieurs). La mise en place de ces verrières est conçue de façon à permettre une mise en valeur de la charpente métallique. Le positionnement de ces verrières a été déterminé de façon à permettre le cas échéant l'implantation de plusieurs locataires par demi-plateau.



Etat futur projeté du bâtiment R.

Le rez-de-chaussée accueillera, pour les deux-tiers de sa surface environ, les services techniques de la Communauté de communes, pour leurs activités tertiaires, implantation qui conditionne la faisabilité de l'opération en assurant la commercialisation de plus de la moitié du bâtiment avant le lancement des travaux. Reste donc à ce jour à commercialiser le tiers environ du rez-de-chaussée, et la moitié du R+2, pour une livraison prévue à fin 2016.

Le tour de table bancaire des financeurs du programme sus-détaillé est bouclé. L'offre du Crédit Mutuel est assortie d'une demande de garantie de la collectivité sur le prêt de 1500 000 € consenti.

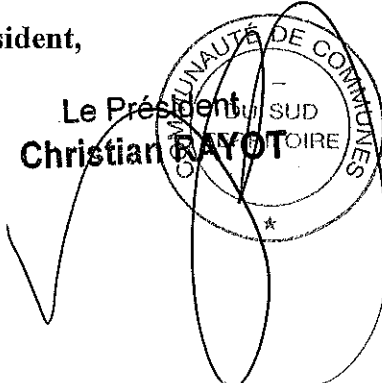
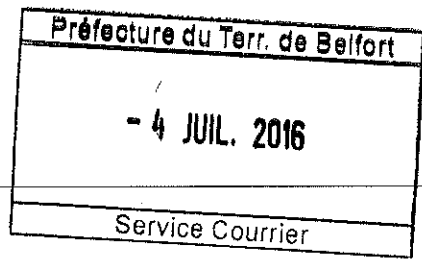
Les principales conditions du prêt Crédit Mutuel auprès de la SEM sont les suivantes :

- Emprunt sur une durée de 18 ans.
- Taux fixe : 2,75 % à remboursement trimestriel
- Echéances constantes en capital et intérêts
- Caution de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE à hauteur de 50 % aux conditions énoncées dans l'offre de prêt - « H1 et délégation de loyers avec clause pari passu »

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

- d'accorder sa garantie à hauteur de 50% soit 750 000 € (sept cent cinquante mille euros),
- d'autoriser le Président à signer le contrat dont le texte est annexé à la présente délibération.

Annexe : crédit mutuel

<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>Le Président, Le Président Christian RAYOT</p> 
<p>Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le 01 JUIL. 2016 Et publication ou notification le 01 JUIL. 2016</p>	
<p>Le Président, Le Président Christian RAYOT</p> 