

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

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

<u>Étaient présents</u>: Monsieur Christian RAYOT, Président, et Mesdames et Messieurs, Josette BESSE, Jacques BOUQUENEUR, Laurent BROCHET, Marcel BRUNGARD, Monique DINET, Xavier DOMON, Jean-Jacques DUPREZ, Arlette ECABERT, Hubert ECOFFEY, André HELLE, Bernard LIAIS, Jean LOCATELLI, Sylvie MANZONI, Robert NATALE, Jean-Marc PELLETIER, Cédric PERRIN, Jean-Claude TOURNIER membres titulaires et Patrice DUMORTIER, Myriam PISANO, Philippe REMY membres suppléants ayant reçu pouvoir d'un membre titulaire.

<u>Étaient excusés</u>: Mesdames et Messieurs Denis BANDELIER, Daniel BOUR, Gérard FESSELET, Claude GIRARD, Jean-Claude JACOB, Daniel KUNTZ, Évelyne MANTEY, Thierry MARCJAN, Pierre OSER, Françoise PELCAT, Bernard TENAILLON, André THEVENOT, Elghazi ZOUNDARI.

<u>Avaient donné pouvoir</u>: Mesdames et Messieurs Denis BANDELIER à Xavier DOMON, Jean-Claude JACOB à Jean-Claude TOURNIER, Daniel KUNTZ à Jean LOCATELLI, Bernard LAVAL à Christian RAYOT, Thierry MARCJAN à Myriam PISANO, Pierre OSER à André HELLE, Françoise PELCAT à Robert NATALE, André THEVENOT à Patrice DUMORTIER.

Assistaient à la séance : Monsieur Eric GILBERT.

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
01/07/10	01/07/10	En exercice	32
		Présents	21
		Votants	27

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

La secrétaire de séance est désignée parmi les membres titulaires présents. Josette BESSE est désignée.

2010-04-06 - Validation d'un protocole d'accord Lisi Automotive - Selectare - CCST (projet

des Forges)

Rapporteur: Christian RAYOT

Afin de fixer les conditions générales de l'opération des Forges permettant d'avancer dans notre démarche, compte tenu de son importance stratégique et des engagements qui y sont associés, les entreprises partenaires (Lisi Automoive et FSH) et la Communauté de Communes du Sud Territoire ont convenu de co-signer un accord cadre déterminant les éléments principaux à détailler à l'avenir et de façon contractuelle tant en matière d'acquisition, d'organisation des opérations de réhabilitation que pour la constitution des baux futurs.

Une négociation du protocole avec M. Emmanuel Viellard, mandataire des Sociétés, est en cours. Cependant elle ne constitue pas en soi l'accord définitif. Lors du présent Conseil communautaire est présenté en synthèse le contenu de cet accord – cadre en vu d'autoriser le Président à poursuivre la démarche contractuelle.

L'accord-cadre détermine notamment :

- les conditions de garanties environnementales;
- le périmètre concerné;
- l'organisation de la phase de travaux;
- l'exercice des baux dans leur montant et leur durée entre autre
- la possibilité de cession des bâtiments et les conditions les encadrant.

Il est donné lecture complète du protocole par le Président.

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

• d'autoriser le Président à négocier, sur la base des conditions génériques énoncées et à signer le protocole d'accord.



Accord Cadre portant sur l'acquisition du site des Forges de Grandvillars en vue de son aménagement industriel

PREAMBULE

Le site industriel des Forges situé sur la commune de Grandvillars héberge des entreprises qui exercent leurs activités dans un cadre immobilier vétuste et inadapté ne permettant pas le maintien, à terme, de l'activité économique et la pérennité des emplois.

Soucieuse de permettre la valorisation et le développement des activités industrielles présentes sur son territoire au bénéfice des emplois, la Communauté de Communes du Sud-Territoire se propose de faire l'acquisition du site industriel et de procéder à une importante opération de réhabilitation dans le cadre de ses compétences relatives au développement économique.

Les entreprises présentes sur le site se déclarent prêtes à maintenir et à développer leurs activités dès lors que la Communauté de Communes du Sud-Territoire, devenue propriétaire, engage les travaux de réhabilitation et de reconstruction nécessaires à l'amélioration de l'image dégradée du site et à son adaptation aux exigences industrielles.

Après des échanges constructifs et des premières études, les différentes 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 à court délai.

CECI EXPOSE. IL EST CONVENU ENTRE:

La Communauté de Communes du Sud-ter	ritoire, Etablissement public de
coopération intercommunal (EPCI) dont le siège	est à Delle, représentée par son
Président Monsieur Christian RAYOT, ayant reçu po	puvoir à cet effet par délibération du
conseil communautaire en date du date à fixer ultéri	eurement;
Ci après dénommée « la CCST acquéreur »,	1 & JUIL, 2010
D'une part,	

Et

- 1 **La société LISI S.A**, dont le siège social est Le Millenium 18 rue Albert Camus BP 431, 90008 BELFORT représentée par Monsieur Gilles KOHLER dûment habilité à cet effet ;
- **2 La société LISI AUTOMOTIVE S.A.S**, dont le siège social est 28 Faubourg de Belfort, BP 19, 90101 DELLE représentée par Monsieur Patrick FAVRE dûment habilité à cet effet;
- 3 La société LISI AUTOMOTIVE FORMER S.A.S, dont le siège social est 28 Faubourg de Belfort, BP 19, 90101 DELLE représentée par Monsieur Patrick FAVRE dûment habilité à cet effet;
- 4- La société VIELLARD MIGEON & Cie S.A, dont le siège social est Route des Forges, 90120 MORVILLARS, représentée par Monsieur Emmanuel VIELLARD dûment habilité à cet effet :
- 5 La société SELECTARC INDUSTRIES S.A.S, dont le siège social est Place des Forges 90600 GRANDVILLARS, représentée par Monsieur Gérard MARCHAND dûment habilité à cet effet.

Ci-après dénommées « les sociétés »,

D'autre part,

I. Objet de l'accord cadre

Le présent accord cadre a pour objectif de mettre en place le projet d'aménagement, de définir les engagements de chacun des partenaires et de fixer le cadre dans lequel vont s'engager les pourparlers entre les signataires sur les conditions de cession, de location, d'aménagement des terrains, de construction et de réhabilitation des bâtiments concernés par le projet conformément au programme joint en annexe.

La CCST acquéreur se déclare ainsi prête à :

- Acquérir le foncier bâti et non-bâti du site des forges (approximativement 10ha);
- Procéder à la création de nouvelles infrastructures, notamment d'un nouvel accès au site :
- Création de 600 m2 de nouveaux bureaux et 7.800 m2 d'atelier pour SELECTARC INDUSTRIES S.A.S;

- Rénover le bâti industriel de LISI AUTOMOTIVE pour 4.650 m2 et 4.150 m2 en neuf ainsi que 2.175 m2 de bureaux;
- Conserver en l'état 1.100 m2 (partie four).

Le projet est d'un coût estimé de 18.353.000 € hors taxes.

Les sociétés LISI AUTOMOTIVE S.A.S, LISI AUTOMOTIVE Former et SELECTARC INDUSTRIES S.A.S se déclarent prêtes à maintenir leurs activités sur le site des Forges en prenant location du bâti industriel rénové ou reconstruit dans des conditions qui garantissent à la CCST acquéreur l'équilibre financier de l'opération.

II. Préalables à l'acquisition des parcelles

A. Opérations de dépollution

La CCST acquéreur a pleinement conscience que le site industriel des Forges est exploité depuis plus de 200 ans au profit de certaines activités industrielles entrainant la soumission au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (IPCE) et le respect de toutes dispositions légales ou réglementaires en matière de préservation de l'environnement, dépollution des sols et 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'assurances afférentes ont été produites.

Celles d'entres elles qui entendent poursuivre leurs activités sur le site des Forges après sa réhabilitation s'engagent d'ores et déjà à utiliser les installations dans le strict respect des normes environnementales, législatives et réglementaires étant précisé que le projet de réhabilitation du site devra tenir le plus grand compte des contraintes des sols pour la localisation, la nature et la portée des travaux à réaliser.

La CCST 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, 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.

B. Opérations de désamiantage

Les sociétés ont communiqué à la CCST acquéreur les informations en leur possession relatives au diagnostic amiante. Il est clairement établi à cet égard que les opérations de désamiantage peuvent être réalisées, quand bien même les règles de sécurité à l'égard des salariés et l'application des normes réglementaires conduiraient à accroître les délais de réhabilitation.

Les preneurs prendront les mesures utiles et nécessaires – après concertation – pour assurer la sécurité de leurs salariés.

C. Clause limitative

Il est rappelé que la CCST acquéreur a, par délibération en date du **/**/****, décidé l'acquisition des parcelles à un prix inférieur à l'évaluation réalisée par France Domaine (1,9M€), ladite diminution de prix venant compenser les frais de désamiantage et de démolition.

Il est précisé que cette compensation forfaitaire constitue une garantie limitée de passif au profit des sociétés sans que celles-ci ne puissent l'opposer aux tiers.

Dans le cas où, malgré les informations communiquées par les utilisateurs, des éléments nouveaux de pollution significatifs - c'est-à-dire supérieurs à 250 000 euros - étaient identifiés, les deux parties conviennent de se retrouver de bonne foi afin de trouver des solutions à la situation et évoquer les éventuelles conséquences financières associées.

III. Périmètre de l'acquisition

La CCST acquéreur a délibéré pour une acquisition globale de 1.300.000 € dont la somme sera affectée aux différentes parcelles cadastrales en fonction de l'estimation du service des domaines.

Les dites parcelles faisant l'objet de l'acquisition sont les suivantes :

- Section AE 31, 109, 30, 38, 104, 106, 32, 95, 98, 91;
- Section AE: 44, 53, 54, 55, 56, 57,, 108, 107.

Ces parcelles sont la propriété des sociétés LISI S.A et VIELLARD MIGEON & Cie.

Une première approche de l'affectation de la somme globale donnerait la répartition suivante au regard de l'estimation de France Domaine :

• LISI:821.053 €

VIELLARD MIGEON & Cie: 478.947 €

Les parcelles n°100, 102 5 et 8 « sur Condemaine » feront l'objet d'une transaction séparée.

IV. Régime des travaux nécessaires à la réhabilitation du site

A. Nature des travaux engagés par la CCST

Le détail des travaux et leurs conditions de réalisation seront précisés dans les baux commerciaux et régularisés parallèlement à la cession.

Dans ce cadre:

- Les bâtiments occupés par les sociétés LISI seront partiellement réhabilités (voir plan);
- Une partie des bâtiments occupés par la société SELECTARC INDUSTRIES S.A.S sera détruite, et un bâtiment sera entièrement construit;
- Il sera procédé à la création d'un nouvel accès au site et à des infrastructures adaptées.

B. Concertation et approbation des travaux

La CCST bailleur prendra toutes dispositions nécessaires pour assurer la continuité de l'activité des preneurs au cours de la période de réalisation des travaux de réhabilitation, de démolition et de construction sans que ceux-ci n'aient à subir de pertes d'exploitation à ce titre au-delà d'une franchise de deux jours et dont l'origine serait accidentelle ou non prévue.

Afin de permettre cette continuité et s'assurer de la meilleure conformité des travaux à la réalisation prévue, les parties conviennent de mettre en place :

- Un descriptif général du projet d'aménagement et des travaux ainsi qu'un planning qui seront annexés aux baux commerciaux, de même que les modalités pratiques de réalisation de ces travaux qui se feront pour certains en secteur occupé;
- Un comité opérationnel
- Un comité composé par les architectes de l'opération
- Un comité de pilotage financier

En cas de positions divergentes entre les différents comités, le comité de pilotage financier sera réuni pour déterminer une solution.

V. Régime des baux commerciaux

A. Résiliation et extinction des baux en cours.

Les vendeurs feront leur affaire de la résiliation des baux commerciaux suivant :

- un bail commercial entre LISI S.A et les services médicaux de la médecine du travail pour 50 m2 et un loyer annuel HT de 1 294.92
 €. 3/6/9 avec pour départ le 1^{er} février 2005 (2ème période arrive à échéance au 1^{er} février 2011);
- un bail commercial entre GFI Industries (devenue LISI S.A) et VIELLARD MIGEON & Cie pour un bureau de 33 m2 et un loyer annuel HT de 199,60 €. 3/6/9 avec pour départ le 1^{er} février 1996 (2ème période arrive à échéance au 1^{er} février 2011);
- un bail commercial « précaire » entre LISI S.A et GFD S.A.S pour le lot n°1 de 3.200 m2 et le lot IV Bis de 400 m2 avec mise à disposition de l'installation électrique. Pour une durée ferme du 14 octobre 2009 au 31 mars 2010, avec avenant n°1 portant la durée au 30 juin 2010. Une lettre a été envoyée afin de prévenir l'occupant que le bail serait résilié le 31 décembre 2010;
- un bail commercial entre la société LISI S.A et la société PRIM'INTER pour le lot XXVI de 211 m2. 3/6/9 à compter du 1^{er} novembre 2005. Loyer annuel HT de 1512.14 € (2^{ème} période arrive à échéance au 1^{er} novembre 2011);
- un bail commercial entre la société LISI S.A et LISI AUTOMOTIVE Former III, III bis, XI, XX, V et XXIV. 3/6/9 à compter du 1^{er} novembre 2004. et à compter du 1^{er} janvier 2005 IV et XXI.; Loyer annuel HT de 44 467 €; (2ème période arrive à échéance au 1^{er} novembre 2010);
- un bail commercial entre la société LISI S.A et la société MECASEM. Lot XII de 430 m2. 3/6/9 à compter du 1^{er} janvier 2008 ; Bail résilié au 31 décembre 2009 ;

 un bail dérogatoire entre la société LISI SA et la société de peinture HUG Cyrille. Lot XIII à compter du 1^{er} juin 2010 jusqu'au 31 décembre 2010. Loyer 400€ par trimestre. Bail résilié au 31 décembre 2009.

B. Maintien des loyers à titre provisoire

Jusqu'à la prise de possession des bâtiments construits ou réhabilités les sociétés conservant leur implantation sur le site, la CCST acquéreur maintiendra les loyers des deux baux suivants :

- Un bail commercial entre la société LISI S.A et la société LISI AUTOMOTIVE Former pour les lots VI, VII, VIII, XV XIV Bis. 3/6/9 à compter du 1^{er} janvier 2006. Loyer annuel HT de 44.467 € (2^{ème} période arrive à échéance au 1^{er} janvier 2012);
- Un bail verbal entre VIELLARD MIGEON & Cie et SELECTARC INDUSTRIES S.A.S. Le loyer annuel est de 100.470 € hors taxes et hors charges ;

C. Substitution de nouveaux baux commerciaux.

Simultanément à la cession, trois nouveaux baux commerciaux seront régularisés entre la Communauté de Communes du Sud-territoire et chacune des entités utilisatrices, à savoir les sociétés

- SELECTARC INDUSTRIES S.A.S,
- LISI AUTOMOTIVE AUTOMOTIVE S.A.S.
- LISI AUTOMOTIVE Former.

Ces baux commerciaux « en l'état de futur achèvement » comporteront divers engagements :

- Pour chacun des bâtiments deux loyers différents seront prévus, un avant réhabilitation et un après. Il est d'ores et déjà prévu que le loyer qui sera fixé initialement et qui couvrira la période antérieure à la réhabilitation sera identique à celui pratiqué – à surface équivalente – antérieurement à l'acquisition par la CCST.
- Des avenants seront progressivement régularisés après livraison de chacun des bâtiments ou des volumes réhabilités. Le loyer postérieur aux travaux sera fixé à la somme de :
 - o Pour les sociétés LISI SAS et LISI AUTOMOTIVE

- Bureaux 100 € hors taxes et hors charges du m2 par an, pour une surface prévue de 2 175 m2, soit un loyer annuel de 217.500 € sur 20 ans la première année:
- Ateliers et dépendance: 47 € du m2 hors taxes hors charges par an pour une surface prévue de 9.900 m2, soit un loyer annuel de 465.300 € sur 20 ans la première année;

Pour la société SELECTARC INDUSTRIES SAS

- Bureaux 100 € du m2 hors taxes et hors charges pour une surface prévue de 600 m2, soit un loyer annuel de 60.000 € sur 20 ans;
- Ateliers 55 € du m2 hors taxes et hors charges pour une surface prévue de 7.800 m2, soit un loyer annuel de 429.000 € sur 20 ans.

La première indexation du loyer sur la base de l'indice du coût de la construction 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 sans plafond.

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

D. Garantie de location et promesse de vente

Les sociétés titulaires des nouveaux baux reconnaissent devoir apporter une garantie de location qui constitue un des éléments substantiel de l'engagement de la CCST, sans lequel elle n'aurait pas procédé à l'acquisition du terrain et du bâti.

La CCST acquéreur reconnaît que cette garantie de location lui est assurée par la signature des baux commerciaux susvisés dont les durées initiales à compter de la livraison des bâtiments sont les suivantes :

- 9 ans fermes pour les ateliers de la société LISI AUTOMOTIVE Former;
- 6 ans fermes pour les bureaux de la société LISI UTOMOTIVE S.A.S :
- 6 ans fermes pour les bâtiments de la société SELECTARC INDUSTRIES S.A.S.

A l'issue de ces durées fermes, la CCST propriétaire renouvellera lesdits baux dans les conditions de droit commun.

Ainsi, nonobstant la durée initiale des différents baux, les sociétés pourront, indépendamment ou de concert, réaliser la promesse de vente attachée à chaque bail sur les immeubles loués et leur emprise foncière propre, à partir de la quinzième année, ou à défaut, l'une des années suivantes jusqu'à la 20ème année.

Les conditions financières de cette acquisition sont fixées, pour le bâti, dans l'annexe 2 du présent accord. L'emprise foncière non bâtie, dont le plan est annexé, sera acquise après évaluation des services des Domaines

E. Entrée en vigueur des nouveaux baux

Ces durées fermes 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, ce qui fera l'objet d'un procès verbal de remise.

Ce procès verbal de remise portera uniquement sur les bâtiments loués ainsi que sur leurs emprises foncières.

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 à leur destination.

De même, le refus de la remise pourra 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, a ces opérations de réception des ouvrages 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.

F. Obligations générales attachées aux nouveaux baux.

Les Sociétés preneuses s'acquitteront exactement et d'une façon générale, de tous impôts et taxes et contributions auxquelles un locataire est ordinairement tenu. En outre, le preneur prendra en charge, en sus du loyer, les prestations, fournitures individuelles, taxes locatives, notamment l'impôt foncier 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;

le preneur remboursera au bailleur notamment : impôt foncier, fournitures individuelles (eau, téléphone, électricité) tous les frais concernant l'entretien et le renouvellement des installations de chauffage, ventilation, climatisation, installation téléphonique, aménagements...

Le preneur aura 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 du bail. Il conviendra de réserver un paragraphe spécifique pour l'application de l'article 606 du code civil pour les installations servant au processus industriel dont il aura seul la charge de l'entretien.

Un accord sera trouvé quant à l'utilisation des accès à la parcelle, 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 le bailleur assurera le bon entretien du site (espaces verts et parkings) ainsi que son accessibilité en cas de neige.

VI. Clause de substitution

A. Clause de substitution relative à la CCST acquéreur

A la CCST acquéreur 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 aux Sociétés.

Les 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 toute société qu'elles contrôlent directement ou indirectement.

Dans ce cas, elles en informeront la CCST propriétaire ou tout organisme lui substituant par lettre AR 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.

VII. Entrée en vigueur et rupture anticipée du présent accord

A. Caractère exécutoire

Le présent accord entrera en vigueur à la signature par les différentes 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.

B. Rupture anticipée

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

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

La CCST propriétaire devra donc s'assurer du financement des travaux requis, soit par fonds propres, soit par subventions, soit par emprunt, sans que le recours à l'une de ces solutions soit exclusif des autres.

Il est précisé ici que la CCST pourra demander à divers partenaires institutionnels une garantie d'emprunt sur les investissements à réaliser.

Si la CCST ne pouvait obtenir les financements, en tout ou partie, requis pour la réalisation de l'opération, les sociétés seraient en droit de procéder au rachat des bâtiments et leurs emprises foncières immédiates en levant immédiatement la promesse de vente au prix initial de cession, proratisé en fonction des surfaces bâties et non bâties.

Fait à DELLE, Le **/**/****

En XXX exemplaires

Pour la CCST acquéreur, Monsieur Christian RAYOT,

Pour La société LISI S.A, Monsieur Gilles KOHLER Pour la société LISI AUTOMOTIVE S.A.S, Monsieur Patrick FAVRE

Pour la société LISI AUTOMOTIVE S.A.S, Monsieur Patrick FAVRE

Pour la société VIELLARD MIGEON & Cie S.A, Monsieur Emmanuel VIELLARD

Pour la société SELECTARC INDUSTRIES S.A.S, Monsieur Gérard MARCHAND

ANNEXES

1 - Listes des documents concernant l'environnement communiqués à la CCST :

SELECTARC INDUSTRIES SAS

- Diagnostic environnemental 2003
- Diagnostic amiante 2006
- Arrêté préfectoral complet 2006

LISI AUTOMOTIVE SAS

- Etude de sol 2006
- Etude et Diagnostic amiante (TS et PM) 2008
- Dossier de demande d'autorisation 2008
- Arrêté préfectoral complet 2009
- Analyse des eaux avec rejets station

2 – Conditions financières des acquisitions

Conformément à l'article V-D, les conditions financières de l'acquisition sont les suivantes : Pour le bâtiment SELECTARC

```
A compter de la 15^{\text{ème}} année 2.126.150 \in A compter de la 16^{\text{ème}} année 1.737.510 \in A compter de la 17^{\text{ème}} année 1.331.380 \in A compter de la 18^{\text{ème}} année 906.970 \in A compter de la 19^{\text{ème}} année 463.460 \in A compter de la 20^{\text{ème}} année 1 \in
```

Pour le Bâtiment LISI

```
A compter de la 15^{\text{ème}} année 2.531.130 \in A compter de la 16^{\text{ème}} année 2.068.460 \in A compter de la 17^{\text{ème}} année 1.584.970 \in A compter de la 18^{\text{ème}} année 1.079.730 \in A compter de la 19^{\text{ème}} année 551.740 \in A compter de la 20^{\text{ème}} année 1 \in
```





B.E.J. sas

40 rue Richard Perlinsky 25400 AUDINCOURT

Tel: 03 81 35 18 73 - Fax: 03 81 35 11 96

SELECTARC INDUSTRIES S.A.S.

90600 GRANDVILLARS

Tel: 03 84 57 62 01

Web: www.fsh-welding.com

EVALUATION TRAVAUX

BATIMENT NEUF

- Atelier
Préfecture du Terr. de Belfort
1 6 JUIL. 2010
Indice B

Ne sont pas compris dans les prestations ci-jointes :

- le process et les annexes (fosses, charpente spéciale, pont roulant, etc ...),
- l'alimentation en eau industrielle,
- l'alimentation en électricité HTA, BT, et Gaz, haute et basse pression,
- le process des quais,
- la protection incendie propre au process,
- le traitement des effluents, du process,
- le process traitement.

BUREAU Bâtiment neuf

X1 bureaux

- sol plastique, + sol dalle moquette pour trois bureaux de direction.
- plafond suspendu simple,
- mur placo + peinture simple,
- éclairage normalisé bureaux,
- 6 prises électriques 220V pour bureaux,
- 2 prises informatiques avec câblage (hors baie de brassage) pour bureaux,
 - 2 prises téléphones avec câblage (hors centrale téléphonique et annexes)
- chauffage électrique : climatisation réversible.
- signalétique : NON.

ATELIER Bâtiment neuf

X atelier

- hauteur 7ml,
- bardage double peau,
- dallage 2.5 t
- éclairage : OUI,
- chauffage: OUI
- signalétique : NON

Récapitulatif SELECTRAC <u>Travaux neufs</u>

X1 bureaux 600 m²

X atelier 7 800 m²

Montant total HT

6 800 000.00€ HT



Préparation Matière GRANDVILLARS



B.E.J. s.a.s. 40 rue Richard Perlinsky 25400 AUDINCOURT Tél 03 81 35 18 73 Fax 03 81 35 11 96

LISI Automotive

5 rue du Canal 90600 GRANDVILLARS

Tel: 03 84 57 62 01

Web: www.lisi-automotive.com

EVALUATION TRAVAUX

Indice B

N'est pas prévu dans les prestations ci-jointes :

le process et les annexes (fosses, charpente spéciale, pont roulant, etc...),

- l'alimentation en eau industrielle,
- l'alimentation en électricité HTA, BT, et Gaz, haute et basse pression,
- le process des quais,
- la protection incendie propre au process,
- le traitement des effluents du process,
- le process traitement.

ATELIER

* BATIMENT NEUF *

A - STOCKAGE

- hauteur: 5 ml

- bardage : simple peau

dallage: 5Téclairage: ouichauffage: non

D-PROCESS + STOCKAGE

- 300 m2 HT 8 ml

- 300 m2 HT 5 ml

- bardage : double peau

dallage: 5Téclairage: ouichauffage: oui

B/E/I/- STOCKAGE + MAINTENANCE+EXPEDITION

- hauteur: 5 ml

- bardage : simple peau

dallage: 5T

- éclairage : oui uniquement (E)

- chauffage : oui

M/K/L/- STOCKAGE

hauteur: 5 ml

bardage : simple peau

- dallage : 5T - éclairage : oui - chauffage : non

AUTOMOTIVE

ATABLE NECTOR STAND OF STANDARD STANDAR

Préparation Matière GRANDVILLARS

B.E.J. s.a.s. 40 rue Richard Perlinsky 25400 AUDINCOURT Tél 03 81 35 18 73 Fax 03 81 35 11 96

LISI Automotive

5 rue du Canal 90600 GRANDVILLARS

Tel: 03 84 57 62 01

Web: www.lisi-automotive.com

EVALUATION TRAVAUX

RENOVATIONS BATIMENTS EXISTANTS

- BUREAU
- ATELIER

Indice B

BUREAU

O - VESTIAIRE - LABO - REUNION

- sols plastique
- plafond suspendu simple
- murs placo + peinture simple
- éclairage normalisé bureau
- 6 prises électriques 220 V par bureau
- 2 prises informatiques avec cache (hors baie de brassage) pour bureau
- 2 prises téléphones avec câblage (hors centrale téléphonique et annexes)
- chauffage électrique : Climatisation réversible.
- signalétique : NON

01 - DIRECTION + B.E.

Idem O

02 - DIRECTION + ADMINISTRATIF

Aucun aménagement intérieur.

BATIMENT A RENOVER

N-STOCKAGE RECUIT

bardage : oui simple peaupeinture charpente : oui

 $\mathbf{H} - \mathbf{FOUR} \qquad 1100 \, \mathbf{m2} \qquad = \qquad 0$

N-TRAITEMENT

toiture : oui
sous-toiture : oui
tampons bois : oui
éclairage : non
chauffage : non
dallage : non

- peinture charpente : non

F/G/C - TREFILAGE

toiture : oui
dallage 5T : oui
éclairage : oui
chauffage : oui
désenfumage : oui
peinture charpente : oui

Nota : pour l'ensemble des bâtiments il est prévu le désamiantage des toitures et faux-plafonds existants

RECAPITULATIF LISI Automotive

TRAVAUX NEUFS

- ATELIER 4150 m2

TRAVAUX RENOVATION

- BUREAU 2175 m2 - ATELIER 4650 m2

MONTANT TOTAL TRAVAUX

7 000 000 € HT