

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil vingt et un, le 1^{er} juillet à 18h00, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Halle des 5 fontaines à DELLE, sous la présidence de Monsieur Christian RAYOT, Président.

Étaient présents : Monsieur Christian RAYOT, Président, et Mesdames et Messieurs, Jacques ALEXANDRE, Martine BENJAMAA, Thomas BIETRY, Anissa BRIKH, Bernard CERF, Catherine CREPIN, Monique DINET, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Imann EL MOUSSAFER, Gérard FESSELET, Vincent FREARD, Daniel FRERY, Fatima KHELIFI, Sandrine LARCHER, Jean LOCATELLI, Thierry MARCJAN, Anaïs MONNIER, Claude MONNIER, Robert NATALE, Emmanuelle PALMA GERARD, Cédric PERRIN, Nicolas PETERLINI, Fabrice PETITJEAN, Sophie PHILIPPE, Florence PFHURTER, Annick PRENAT, Jean RACINE, Lionel ROY, Dominique TRELA, Françoise THOMAS, Pierre VALLAT **membres titulaires**, Hervé FRACHISSE et Hubert REINICHE **membres suppléants**.

Étaient excusés : Mesdames et messieurs Lounès ABDOUN SONTOT, Chantal BEQUILLARD, Daniel BOUR, Catherine CLAYEUX, Gilles COURGEY, Roland DAMOTTE, Christian GAILLARD, Sophie GUYON, Hamid HAMLIL, Jean-Louis HOTTLET, Gilles PERRIN, Virginie REY, Frédéric ROUSSE, Anne-Catherine STEINER-BOBILLIER, Jean Michel TALON, Jérôme TOURNU, et Bernard VIATTE.

Avaient donné pouvoir : Daniel BOUR à Robert NATALE, Hamid HAMLIL à Anaïs MONNIER, Frédéric ROUSSE à Françoise THOMAS, Jean-Louis HOTTLET à Hubert REINICHE, Gilles COURGEY et Chantal BEQUILLARD à Thomas BIETRY, Jean-Michel TALON à Christian RAYOT, Bernard VIATTE à Hervé FRACHISSE.

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Le 21 juin 2021	Le 21 juin 2021	En exercice	50
		Présents	35
		Votants	41

Le secrétaire de séance est désigné parmi les membres titulaires présents, Jean RACINE est désigné.

2021-05-11 Site des Fonteneilles-Appel à candidatures

Rapporteur : Christian RAYOT

Vu la délibération 2016-09-14 relative à la réhabilitation du bâtiment du fer à cheval aux Fonteneilles à Beaucourt,

I Etat de la question

Le site des Fonteneilles est l'un des principaux témoins de l'histoire industrielle du Sud Territoire, et en particulier de l'aventure du groupe Japy. Au fil des ans, il a abrité les fabrications les plus emblématiques du groupe dont Beaucourt était le berceau. A proximité du parc des Cèdres et des châteaux Japy, il est l'un des éléments importants du patrimoine collectif.

La Communauté de communes a pris le relais, sur ce site, de la ville de Beaucourt qui en avait opéré le rachat. Des opérations importantes de dépollution et de démolition de l'ensemble des bâtiments, sans valeur architecturale particulière, qui occupaient l'ensemble des surfaces, ont permis de dégager le bâtiment du Fer à Cheval proprement dit, soit la partie la plus intéressante et la plus emblématique du site, qui offre un bon témoignage de l'architecture industrielle en briques et sur colonnes de fonte de la seconde moitié du 19^e siècle. La toiture de ce bâtiment a été refaite, assurant sa préservation et enrayant une dégradation qui, sans cela, eût été inexorable et rapide.

L'enjeu central reste toutefois de trouver une destination à ce bâtiment, dont la préservation ne saurait être une fin en soi. L'importance des surfaces disponibles, à l'échelle de ce que fut le groupe Japy, mais pas des opérations classiques dans une ville de 5 000 habitants, rend une telle opération complexe, interdit de retenir une destination unique et impose la recherche de solutions mixant l'ensemble des usages. L'affectation d'une partie du bâtiment à des fonctions de service public, et les autres ailes à la réalisation d'habitations, a ainsi été décidée, des surfaces pouvant rester disponibles pour des activités de service. La décision a ainsi été prise de conserver l'aile sud, donnant directement sur la rue Frédéric Japy, pour accueillir l'antenne beaucourtoise de l'école intercommunale de musique, la police intercommunale, mais aussi la médiathèque de la ville de Beaucourt.

La difficulté de la réalisation de logements sur le reste de ce bâtiment a été mise en exergue par la tentative qui a été menée avec la société Loft Company, forte d'une expérience de transformation d'anciens bâtiments industriels sur l'agglomération de Mulhouse, pour mener une réhabilitation permettant de disposer d'une offre de logements sous forme de lofts, en décalage avec le parc immobilier de Beaucourt et susceptible d'attirer une clientèle spécifique, en lien avec le travail frontalier. En dépit de prix de cession peu élevés et qui paraissaient susceptibles d'attirer tant des primo-accédants que des investisseurs, la commercialisation s'est avérée un échec, imposant de reprendre le dossier. La démonstration a ainsi été faite de l'absence de marché pour des produits décalés.

Cette expérience a montré que, en raison de l'importance des surfaces à réhabiliter, il serait en tout état de cause compliqué, pour un promoteur, d'opérer la précommercialisation de la majorité des surfaces avant le lancement des travaux, condition posée par les milieux bancaires pour allouer les prêts de moyen terme assurant la trésorerie de tels chantiers. La réussite d'un tel projet passe donc par l'engagement d'un investisseur prêt à acquérir un nombre de logements conséquent. L'orientation qui a été retenue a été de rechercher un bailleur social, dans un but de plus grande mixité sociale sur le site, et un bailleur social encore peu présent sur le secteur, toujours dans un but de diversité de l'offre.

La société Ideha, désireuse de développer ses activités sur le nord-est comtois, et qui s'était déjà engagée dans une opération conséquente sur la commune de Grandvillars (construction de deux immeubles et de pavillons en accession sur le site du Château), s'est intéressée à cette opération, et décidé de se porter acquéreur d'une dizaine de logements dans l'aile ouest du Fer-à-Cheval. Une telle décision représente une avancée importante, et semble de nature à pouvoir assurer la faisabilité de l'ensemble en apportant au promoteur qui s'engagera dans cette affaire un premier volume de ventes qui avait fait défaut lors des tentatives précédentes.

Par ailleurs, un dossier a été présenté aux services de l'Etat en réponse à l'appel d'offres ouvert portant sur la réhabilitation des friches. Des crédits ont en effet été débloqués à ce propos dans le

cadre du plan de relance, en vue d'encourager à la réutilisation du foncier et à la réduction de la consommation d'espaces, en permettant de financer des opérations structurellement déficitaires, la réhabilitation des friches représentant le plus souvent des coûts largement supérieurs à l'utilisation d'un foncier vierge prélevé sur l'espace naturel ou agricole. Le fonds mis en place pour la Bourgogne-Franche-Comté représentait un montant de 7,5 M€ sur deux ans.

Ce dossier a été retenu par les services de l'Etat, et une subvention d'un montant de 967 106 € a été annoncée, qui vient s'ajouter aux 220 000 € déjà alloués par l'Etat en 2019 sur cette opération et aux 198 000 € apportés par la Région dans le cadre des contractualisations en cours. Une large part du déficit de l'opération est ainsi couverte par des crédits extérieurs.

II Mode opératoire proposé

Notre collectivité n'a aucunement vocation à porter elle-même une opération de promotion immobilière, et les outils qu'elle a créés ne sont pas dimensionnés pour mener à bien un tel dossier : la S.P.L. ne dispose pas des capitaux nécessaires, une telle opération ne rentre pas dans le cœur des activités de la SEM, et les filiales que celle-ci a créées pour mener des opérations connexes dans le domaine immobilier ne peuvent porter des opérations d'une telle taille. En conséquence, la seule solution possible reste de passer par un promoteur portant à la fois la réhabilitation de la partie concernée du bâtiment et sa commercialisation (ou son portage dans le cas de solutions locatives, que ce soit directement ou à travers des investisseurs).

Il importe donc, de céder ce bâtiment au porteur qui sera retenu. Une telle décision est une conséquence nécessaire du choix qui a été précédemment opéré de transformer, pour une partie, cet immeuble en logements.

Qui dit cession dit naturellement prix de cession. Dans un cadre normal pour une collectivité, il serait aisé de prendre l'attache du service des domaines pour que celui-ci détermine une valeur de marché et une marge de négociation ; une autre approche, dans un cadre se rapprochant de la gestion privée, serait de partir de la valeur nette comptable de ce bâtiment.

Toutefois, nous ne sommes pas ici dans un cadre habituel : la taille même de ce bâtiment en fait, sur l'ensemble du secteur, un objet qui n'est pas à une échelle normale. L'expérience menée avec Loft Company a montré que l'existence d'un marché était loin d'être démontrée. De fait, ou bien il existe un porteur de projet qui s'intéresse à ce bâtiment dans un objectif donné, et alors ce bâtiment a la valeur que permet la rentabilité inhérente à ce projet, ou bien il n'y en a pas, et sa valeur est alors nulle, voire négative en raison des charges de maintenance. Cette valeur symbolique a au demeurant été validée par l'Etat dans le cadre de l'appel à projets « friches ».

En matière de logements, la rentabilité d'une opération de promotion dépend avant tout du rythme de la commercialisation, et de l'achèvement de celle-ci dans des délais raisonnables, et ensuite des prix au mètre carré résultant du marché local. Or, ce projet cumule à la fois des surfaces rendant la commercialisation compliquée, même si la présence d'Idéha représente un atout important, et un prix de l'habitat qui est, à Beaucourt, inférieur à la moyenne départementale et à celle du Sud Territoire.

Toute la question se résume donc à la capacité à trouver un porteur de projets intéressé par cette opération ou, mieux, à sélectionner parmi les porteurs de projets potentiels celui dont l'offre sera jugée la plus intéressante. Il paraît par ailleurs important, de façon générale, mais plus encore sur une opération aussi symbolique que celle-ci, de garantir une pleine transparence. Il est donc proposé de procéder à un appel à projets le plus large possible, avec la publicité adéquate, permettant à toute personne intéressée de remettre une offre, le cahier des charges de cet appel à projets est joints en annexe.

Enfin, il importe bien évidemment que les engagements qui seront pris par le cessionnaire dans le cadre de l'appel à candidature puissent être tenus dans le temps long, et en particulier que la cession de la majeure partie du bâtiment, suivie d'une probable division en lots, ne fasse pas obstacle à la

volonté de conserver, dans l'esprit défini plus haut, le caractère, l'image et les symboles incarnés dans ce bâtiment.

La conservation par la collectivité à long terme du rez-de-chaussée de l'aile sud, qui accueillera l'école de musique et la police intercommunale, fera que la Communauté de communes demeurera propriétaire d'une partie de ce bâtiment.

Il est donc proposé que la cession de la partie destinée à la vente de ce bâtiment s'accompagne de la rédaction et de l'approbation d'un règlement de copropriété qui actera ces principes et permettra, par des règles de majorité qualifiée, tant à la Communauté de communes qu'à la Ville de Beaucourt, qui sera propriétaire du premier étage de l'aile sud où elle compte installer sa médiathèque, d'avoir le contrôle des évolutions potentielles de ce bâtiment, et en particulier de son aspect extérieur. Il est, à ce stade, impossible de proposer un tel document, qui devra nécessairement s'appuyer sur le parti architectural retenu par le candidat qui sera sélectionné.

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

- **de valider la cession du bâtiment du Fer à cheval, excepté l'aile sud dédiée à l'accueil des services publics de la CCST et de la ville de Beaucourt ;**
- **de valider le principe d'un appel à projets, jugé par la Commission d'Appel d'Offres ;**
- **de valider le projet de cahier des charges en annexe, y compris les critères de jugement des offres ;**
- **de donner délégation au Président pour la négociation et la rédaction du règlement de copropriété.**
- **D'autoriser le Président à signer tous les actes administratifs, juridiques et financiers afférents à cette opération.**

Annexe : Cahier des charges de l'appel à candidatures.

<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>Et publication ou notification le LUNDI 12 JUL. 2021</p> <p>Le Président,</p>  	<p>Le Président,</p> <p>Le Président Christian RAYC</p>  
---	---

Envoyé en préfecture le 12/07/2021

Reçu en préfecture le 12/07/2021

Affiché le



ID : 090-249000241-20210701-2021_05_11-DE

Communauté de communes du Sud Territoire

Cession d'un ensemble immobilier en vue de la réalisation de logements

Immeuble des Fonteneilles, avenue des Vignes, Beaucourt

Appel à candidature

Cahier des charges

I Identification de la personne publique porteuse de l'opération

La personne publique porteuse de l'opération est la :

*Communauté de communes du Sud Territoire
8, place Raymond Forni
BP 106
90101 Delle Cedex*

collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le Département du Territoire de Belfort, identifiée au SIREN sous le numéro 249 000 241.

II Objet de la consultation

La Communauté de communes du Sud Territoire, ayant son siège à Delle, 8 place Raymond Forni, représentée par son président en exercice, Monsieur Christian Rayot, organise un appel à projets sous plis cachetés, en application des dispositions de l'article L5211-37 du Code général des collectivités territoriales. L'objet de cet appel à projet est la restructuration d'un ensemble immobilier communautaire situé à Beaucourt, avenue des Vignes, en vue de la production de logements et de locaux d'activités dédiés au tertiaire.

Le Conseil communautaire, lors de sa réunion du 1^{er} juillet 2021, a approuvé le principe de l'opération, ses conditions et caractéristiques essentielles, et en particulier le présent cahier des charges de consultation.

A Mode de consultation

La base de la consultation est constituée par le présent cahier des charges, accompagné des pièces listées en annexe 1.

La consultation est organisée par la Communauté de communes du Sud Territoire.

B Désignation de l'immeuble et situation juridique

1 Situation cadastrale

L'immeuble objet de l'appel à projets est situé à Beaucourt, avenue des Vignes, et est ainsi cadastré :

Section	Parcelle	Lieudit	Contenance	Nature
000 AL	170	Le Grand Jardin	21 a 22 ca	Terrain nu
000 AL	187	Le Grand Jardin	70 ca	Terrain nu
000 AL	188	Le Grand Jardin	6 a 78 ca	Terrain bâti
000 AL	189	Le Grand Jardin	1 a 30 ca	Terrain nu
000 AL	190	Le Grand Jardin	1 a 45 ca	Terrain nu
000 AL	446	Le Grand Jardin	7 a 67 ca	Terrain nu
000 AL	448	Le Grand Jardin	1 ha 33 a 3 a	Terrain bâti
000 AL	449	Le Grand Jardin	10 a 74 ca	Terrain nu
000 AL	450	Le Grand Jardin	98 a 76 ca	Terrain nu

Ainsi que ce bien immobilier existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement, avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve, sauf à tenir compte des éléments contenus dans le présent cahier des charges et dans les documents y annexés.

Un plan de situation et un plan cadastral sont annexés aux présentes (annexes 2 et 3).

2 Occupation

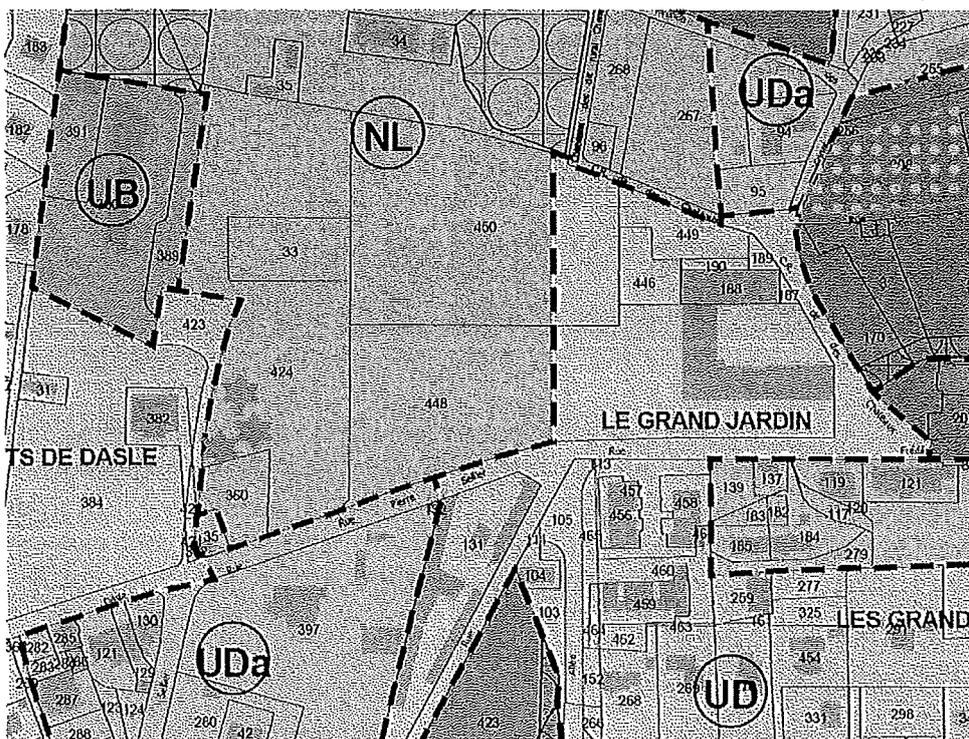
L'ensemble immobilier est libre de toute occupation. Aucune charge ni servitude ne grève les parcelles, du moins à la connaissance de la collectivité propriétaire.

3 Règlementation d'urbanisme

L'ensemble immobilier est inclus dans le secteur AUa du PLU de la commune de Beaucourt, dont les dispositions sont fournies en annexe 4.

L'ensemble immobilier est situé en bordure de la route départementale n° 40, qui est classée en catégorie 4 au titre de la réglementation relative au bruit. Les bâtiments situés dans une bande de trente mètres de part et d'autre de cette voie doivent donc répondre aux normes en vigueur préservant des nuisances sonores.

Le PLU de Beaucourt a été approuvé en décembre 2020 ; le bâtiment et ses abords sont classés en zone UD ; le terrain attenant, quant à lui, a été classé en zone NL, naturelle non constructible, à l'exception d'équipements de sports et loisirs légers. La Ville de Beaucourt a d'ailleurs pour projet d'y réaliser, sur une partie du terrain disponible, un pump track.



Aucun emplacement réservé n'est inscrit au P.L.U. de la commune portant sur cet ensemble immobilier.

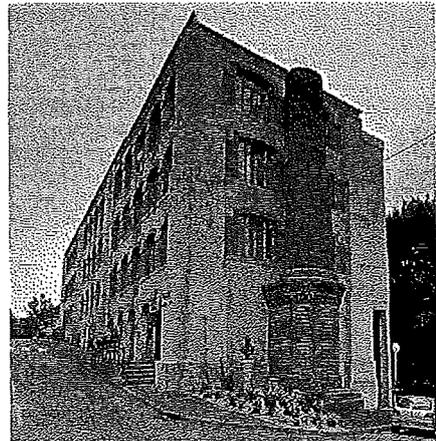
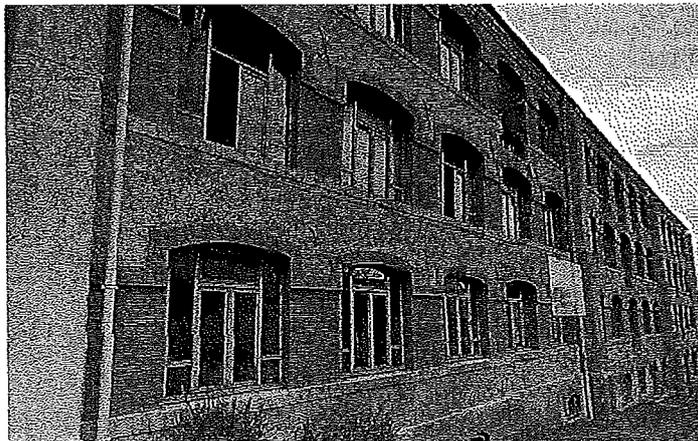
La R.D. 40 (rue Frédéric Japy) a fait l'objet d'un plan d'alignement prescrit par arrêté préfectoral du 29 décembre 1928. L'immeuble du Fer à Cheval n'est pas frappé d'alignement. L'avenue des Vignes ne fait pas l'objet d'un plan d'alignement.

4 Nature de l'immeuble – Valeur patrimoniale

La commune de Beaucourt a connu, très tôt, un important développement industriel. A la fin du 18^e siècle, Frédéric Japy invente des machines permettant de produire les ébauches de montres, mais aussi de produire de façon mécanisée vis et boulons. Ces innovations lui permettent de conquérir des marchés particulièrement importants, et de développer des activités considérables dans de nombreux domaines touchant au traitement du métal. Sous le Second Empire, les industries Japy, situées à Beaucourt et dans les communes environnantes, constituent l'une des principales concentrations industrielles d'Europe. Le déclin est toutefois engagé dès les premières décennies du 20^e siècle, et la société Japy disparaît.

La ville de Beaucourt a été profondément marquée par cette aventure industrielle, dont subsistent en particulier les châteaux de la famille Japy, des cités ouvrières, mais aussi des bâtiments industriels de la fin du 19^e siècle, et en particulier :

- Le bâtiment dit « de la pendulerie », situé rue Frédéric Japy, qui a été réhabilité dans les années 1980 en vue d'y installer un petit musée et de produire des logements (Maître d'œuvre, cabinet Reichen et Robert) ;



- Les bâtiments dits des Fonteneilles, qui représentaient un ensemble important composé d'un bâtiment du 19^e siècle, sur trois niveaux, dit « le Fer à Cheval », et des adjonctions postérieures, sous forme de sheds, mais aussi d'immeubles plus récents, qui ont en particulier abrité la production de machines à écrire. Ces adjonctions, de faible qualité patrimoniale et architecturale, ont été déconstruites, pour ne conserver que le bâtiment du Fer à Cheval.