

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil vingt et un, le 21 octobre à 18h00, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Salle polyvalente de GRANDVILLARS, sous la présidence de Monsieur Christian RAYOT, Président.

Étaient présents : Monsieur Christian RAYOT, Président, et Mesdames et Messieurs, Jacques ALEXANDRE, Martine BENJAMAA, Chantal BEQUILLARD, Anne-Catherine BOBILLIER, Daniel BOUR, Anissa BRIKH, Bernard CERF, Gilles COURGEY, Catherine CREPIN, Roland DAMOTTE, Monique DINET, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Gérard FESSELET, Daniel FRERY, Christian GAILLARD, Hamid HAMLIL, Fatima KHELIFI, Sandrine LARCHER, Jean LOCATELLI, Claude MONNIER, Robert NATALE, Emmanuelle PALMA GERARD, Gilles PERRIN, Sophie PHILIPPE, Florence PFHURTER, Jean RACINE, Virginie REY, Lionel ROY, Dominique TRELA, Pierre VALLAT **membres titulaires**, Marie Blanche BORY **membre suppléant**.

Étaient excusés : Mesdames et messieurs Lounès ABDOUN SONTOT, Thomas BIETRY, Philippe CHEVALIER, Catherine CLAYEUX, Imann EL MOUSSAFER, Vincent FREARD, Sophie GUYON, Jean-Louis HOTTLET, Thierry MARCIAN, Anaïs MONNIER, Nicolas PETERLINI, Fabrice PETITJEAN, Annick PRENAT, Frédéric ROUSSE, Jean Michel TALON, Françoise THOMAS, Jérôme TOURNU, et Bernard VIATTE.

Avaient donné pouvoir : Lounès ABDOUN-SONTOT à Daniel BOUR, Thomas BIETRY à Hamid HAMLIL, Jean Louis HOTTLET à Bernard CERF, Annick PRENAT à Anne-Catherine BOBILLIER, Philippe CHEVALIER à Virginie REY et Jean-Michel TALON à Marie-Blanche BORY.

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Le 11 octobre 2021	Le 11 octobre 2021	En exercice	50
		Présents	33
		Votants	38

Le secrétaire de séance est désigné parmi les membres titulaires présents, Patrice DUMORTIER est désigné.

2021-07-15 Restructuration du site Von Roll à Delle-projet de protocole d'accord-cadre à passer avec la société Isola Composite France

Rapporteur : Christian RAYOT

Le conseil communautaire, lors de sa réunion du 1^{er} juillet dernier, a approuvé la prise en charge, par la Communauté de communes, de la restructuration du site Von Roll sis faubourg de Belfort à Delle, entre cette voie et l'Allaine, ancien site de la société U.D.D., selon les modalités alors décrites.

Par le troisième point de cette délibération, le rachat du site par la Communauté de communes avait été conditionné à la passation « avec la société Isola France, d'un accord cadre détaillant les modalités opérationnelles de la restructuration de l'ensemble immobilier qui sera occupé à terme par cette société, les modalités de calcul du loyer en fonction du prix d'acquisition et du coût des travaux de bâtiment, subventions affectées éventuelles déduites, et la passation d'un bail ferme d'une durée de douze années ». Le conseil communautaire avait alors donné délégation à son président pour la négociation et la signature de cet accord-cadre.

Depuis cette date, les discussions nécessaires ont été menées avec la société Isola, qui ont permis d'aboutir à la rédaction d'un projet d'accord-cadre, qui est soumis ce jour au conseil communautaire pour validation, et dont copie est jointe au présent rapport.

Cet accord-cadre est de la même nature que celui qui avait été passé en vue de la restructuration du site des Forges à Grandvillars : sans rentrer dans le détail des opérations, qui reste à construire, il énonce les principes qui guideront la mise en œuvre de ce projet, ainsi que les éléments fondamentaux que sont le projet de réhabilitation immobilière et le montant des loyers qui en résulteront, éléments qui seront, une fois le dossier suffisamment avancé, repris dans un bail en état futur d'achèvement à passer avec la société Isola Composite France.

Il paraît important de souligner, à ce stade, que, depuis sa reprise, la partie du groupe Von Roll désormais dénommée Isola Composite France et devenue indépendante, a évolué de façon favorable. La remise en place des fonctions support est désormais achevée, la mise en place d'un réseau commercial a été engagée, et le carnet de commandes de l'entreprise, qui exporte la majeure partie de sa production, offre une visibilité satisfaisante, et ce de façon plus rapide qu'initialement prévu. De toute évidence, l'entreprise dispose d'un savoir-faire reconnu sur les marchés, même si la crise des matières premières pèse sur elle, comme sur l'ensemble des entreprises. La situation est donc, à ce stade, satisfaisante, et conforte le bien-fondé des décisions prises de mettre en œuvre les opérations nécessaires à la stabilisation et au développement de cette société, dont l'actionariat est désormais local, et qui n'est plus soumise aux décisions avant tout financières de sa maison-mère. Le projet industriel est ainsi revenu au cœur des préoccupations de l'entreprise.

Il est précisé, par ailleurs, qu'un dossier de demande de subvention au profit de cette opération a été déposé dans le cadre du deuxième volet de l'appel à projets du gouvernement portant sur la résorption des friches industrielles, dans le cadre du plan de relance ; les résultats devraient en être connus d'ici la fin de l'année 2021.

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

- **D'approuver les termes du projet de protocole d'accord-cadre joint au présent rapport,**
- **De confirmer la délégation donnée le 1^{er} juillet 2021 au président de le signer, au nom et pour le compte de la Communauté de communes.**

Annexe : Protocole d'accord-cadre

Envoyé en préfecture le 25/10/2021

Reçu en préfecture le 25/10/2021

Affiché le

Burger
Levaillant

ID : 090-249000241-20211021-2021_07_15-DE

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.

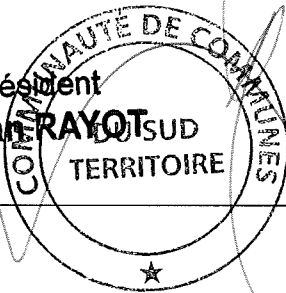
Le Président,

Et publication ou notification le

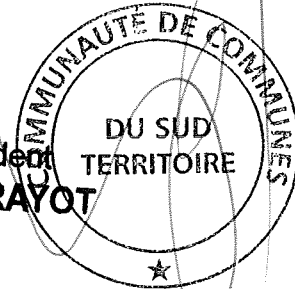
LUNDI 25 OCT. 2021

Le Président,

Le Président
Christian RAYOT



Le Président
Christian RAYOT



Envoyé en préfecture le 25/10/2021

Reçu en préfecture le 25/10/2021

Affiché le



ID : 090-249000241-20211021-2021_07_15-DE

PROTOCOLE D'ACCORD

RESTRUCTURATION IMMOBILIERE DU SITE INDUSTRIEL DE LA SOCIETE ISOLA COMPOSITE FRANCE

ENTRE :

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE

ET :

LA SOCIETE ISOLA COMPOSITE FRANCE

Envoyé en préfecture le 25/10/2021

Reçu en préfecture le 25/10/2021

Affiché le



ID : 090-249000241-20211021-2021_07_15-DE

PROTOCOLE D'ACCORD

RESTRUCTURATION IMMOBILIERE DU SITE INDUSTRIEL DE LA SOCIETE ISOLA COMPOSITE FRANCE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La **Communauté de Communes du Sud Territoire**, établissement public de coopération intercommunale au sens des articles L. 5214-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales, dont le siège est situé 8 place Raymond-Forni, 90100 DELLE,

Représentée par son Président en exercice, **Monsieur Christian RAYOT** dument habilité aux termes des présentes par une délibération du (...),

Ci-après dénommée « la Communauté de Commune »,
D'une part,

ET :

La société **ISOLA COMPOSITE FRANCE**, Société Anonyme au capital de 560 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BELFORT sous le numéro 536 620 040, dont le siège social est situé 27 Faubourg de Belfort, 90100 DELLE,

Représentée par **Madame Cécile ALLEMANN**, Présidente du Conseil d'Administration et Directrice Générale, dument habilitée à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société,

Ci-après dénommée « la société ISOLA » ou « ISOLA »,
D'autre part,

Ci-encore après dénommées individuellement « une Partie » ou collectivement « les Parties ».

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE DE QUI SUIT :

La société ISOLA a été créée sur le sol de la commune de Delle il y a un siècle sous la dénomination UDD. Spécialisée dans la production d'isolants, elle détient un savoir-faire reconnu.

Les stratégies des groupes industriels qui ont successivement repris les activités portées initialement par ISOLA ont conduit à une baisse très substantielle de l'activité et de l'emploi, au cantonnement sur certains marchés, en particulier ceux de l'énergie.

Par jugement du 28 mai 2020, une procédure de redressement judiciaire a été ouverte au bénéfice de la société ISOLA par le Tribunal de Commerce de BELFORT.

Madame Cécile ALLEMANN, salariée au sein de la société ISOLA depuis plus de 20 ans, s'est alors portée candidate pour acquérir l'intégralité du capital de cette dernière et présenter un plan de continuation.

Par jugement du 23 février 2021, le Tribunal de Commerce de BELFORT a autorisé Madame ALLEMANN à se porter acquéreur de l'intégralité du capital de la société ISOLA et a homologué le plan d'apurement de passif de cette dernière.

À la suite de ce changement d'actionariat, Madame ALLEMANN assure la direction de la société aux côtés de Monsieur Jacques SCHAFFNIT.

Le maintien et le développement de l'activité de la société ISOLA sur la commune de DELLE sont d'intérêt général au titre de l'emploi et de la sauvegarde du savoir-faire industriel français.

La société ISOLA est propriétaire d'un tènement immobilier situé sur la commune de DELLE qui excède très largement les besoins de l'activité et qui ne permet pas une optimisation de la productivité.

Une restructuration et un réaménagement général du site sont nécessaires mais la société ISOLA ne dispose pas des ressources financières pour mener à bien ce projet immobilier et doit concentrer son effort d'investissement sur son outil de production et sur la conquête de nouveaux marchés.

Il est de l'intérêt de la Communauté de Communes du Sud Territoire, dont la Ville de Delle est membre, et qui a compétence en matière d'immobilier d'entreprises, que ce site puisse être restructuré afin d'une part de répondre aux besoins de la société ISOLA, d'autre part pouvoir accueillir de nouvelles entreprises.

C'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées afin de définir les conditions et modalités de leur partenariat en vue de la restructuration de l'ensemble immobilier de la société ISOLA COMPOSITE FRANCE.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1^{er} - OBJET

Le présent protocole a pour objet de définir les obligations réciproques des Parties dans le cadre de la réalisation d'un projet de restructuration, réaménagement et d'amélioration de l'ensemble immobilier (ci-après « **le Site** ») actuellement propriété de la société ISOLA COMPOSITE FRANCE situé 27 Faubourg de Belfort, à DELLE (90100) dans lequel cette dernière exploite une activité industrielle de conception, fabrication et distribution de produits d'isolation et de composites industriels divers.

Le présent protocole constitue un contrat cadre au sens de l'article 1111 du code civil.

Les dispositions financières des présentes ont été fixées d'un commun accord entre les Parties. Elles ne représentent ni ne sauraient représenter une aide apportée par la Communauté de Communes à la société ISOLA COMPOSITE FRANCE, au sens des directives européennes. La tenue par la Communauté de Communes d'un budget annexe dédié à cette opération en permettra toute vérification.

ARTICLE 2 - VENTE DU SITE INDUSTRIEL

La société ISOLA s'engage à céder à la Communauté de Communes du Sud Territoire qui l'accepte, une partie du Site, sous les conditions et modalités définies ci-après :

2.1. Périmètre de la vente

Les biens immobiliers situés 27 Faubourg de Belfort, à DELLE (90100), lieudit CHENEVIÈRES D'EN BAS, listés ci-dessous :

- La parcelle cadastrée section BK n°99 ;
- La parcelle cadastrée section BK n°100 ;
- La parcelle cadastrée section BK n°101 ;
- La parcelle cadastrée section BK n°102 à usage de parking ;
- La parcelle cadastrée section BK n°103 sur laquelle sont édifiés divers bâtiments à usages de bureaux, usine, stockage à l'exception des biens suivants :
 - o du bâtiment à usage de bureaux et parking attenant situé en bordure de route à l'est du Site (services administratifs) ;
 - o du bâtiment à usage de bureau situé en bordure de route au sud-est du Site (locaux du comité social et économique).
- La parcelle cadastrée section BK n°104 sur laquelle est édifiée une partie d'un bâtiment à usage d'usine ;
- La parcelle cadastrée section BK n°105 à l'exception de la maison édifiée sur ladite parcelle (dite maison Thurán) et d'une partie d'un terrain attenant à celle-ci.

Pour définir précisément le périmètre des biens immobiliers cédés, la société ISOLA a mandaté le Cabinet Jean-Baptiste ROLLIN, géomètre-expert, sis 10 Rue de Turenne à BELFORT (90000) afin d'établir l'arpentage et les plans de divisions parcellaires nécessaires à la vente mentionnée ci-dessus.

Les plans de divisions parcellaires établis par le cabinet Jean-Baptiste ROLLIN sont annexés aux présentes (**Annexe n°1**).

2.2. Date de la vente

La vente des biens immobiliers telle que définie à l'article 2.1 interviendra au plus tôt après la levée de la condition suspensive stipulée à l'article 2.4 ci-dessous.

2.3. Prix de vente

Le prix de vente est fixé à la somme de **CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE EUROS (179 000 €)** net vendeur.

Il est précisé que ce prix correspond à la valeur de la partie du Site qui sera donnée à bail à la société ISOLA au titre de l'article 4 avant réalisation des travaux mentionnés à l'article 5 par la Communauté de Communes et tenant compte des travaux de démolition et de dépollution qui seront réalisés sur la partie du Site non-conservée par la société ISOLA pour l'exploitation de son activité.

2.4. Risque environnemental et de pollution

2.4.1. Information sur le risque environnemental et de pollution

L'ensemble du Site cédé constitue une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à un régime d'autorisation (A).

Préalablement à la signature des présentes, la société ISOLA a communiqué à la Communauté de Communes l'ensemble de la documentation prévue par la réglementation sur les ICPE (arrêtés préfectoraux, bilans d'autosurveillance périodiques, etc) ainsi qu'une étude afférente à l'état environnemental du Site réalisée par la société SEMACO ENVIRONNEMENT, sise 29, rue de la Commanderie à NANCY (54000).

La Communauté de Communes déclare être parfaitement informée de l'existence d'un risque environnemental et de la réglementation afférente à ce risque.

2.4.2. Réhabilitation du Site / Arrêt d'activité

Les dispositions du code de l'environnement imposent à l'exploitant de placer son site dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts environnementaux (commodité du voisinage, santé, sécurité et salubrité publiques, agriculture, protection de l'environnement, conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique) et conformément à l'usage futur du site qui sera retenu.

Il est rappelé aux Parties que l'exploitant d'une installation classée, qui envisage de cesser définitivement son activité, doit notifier au préfet la date de cet arrêt un mois au moins avant celle-ci (article R. 512-66-1 du code de l'environnement). Ce délai est porté à 3 mois pour les installations classées soumises à enregistrement (article R. 512-46-25 du code de l'environnement) et à autorisation (article R. 512-39-1 du code de l'environnement) et à 6 mois pour les installations de stockage de déchets notamment.

Conformément aux dispositions de l'article L.512-21 du code de l'environnement, la Communauté de Communes s'engage à réaliser toutes diligences utiles auprès du représentant de l'Etat dans le département en vue de substituer la société ISOLA, exploitant, pour la réhabilitation de la partie du Site concernée par l'arrêt définitif d'activité, soit la partie exclue du périmètre des biens donnés à bail aux termes de l'article 3 ci-dessous.

Les Parties conviennent que l'ensemble des diligences et le coût afférents à la réhabilitation de la partie du site concernées par l'arrêt définitif d'activité seront à la charge et sous la responsabilité exclusive de la Communauté de communes.

La substitution précédemment décrite interviendra dans un délai de TROIS (3) mois à compter de l'arrêt total d'activité de la société ISOLA au sein des bâtiments et parcelles exclus du périmètre des biens donnés à bail aux termes de l'article 3 ci-dessous, soit de la libération complète et effective de ceux-ci. L'arrêt d'activité précédemment décrit supposera un avancement suffisant du programme de travaux défini à l'article 4 pour permettre à la société ISOLA de déplacer ses activités au sein des bâtiments inclus dans le périmètre dudit bail.

La Communauté de communes s'engage à adresser à la Société ISOLA l'ensemble des éléments permettant de justifier la bonne réalisation de la substitution précédemment décrite.

2.5. Condition suspensive

Par jugement du 23 février 2021, le Tribunal de Commerce de BELFORT a prononcé l'inaliénabilité des biens de la société ISOLA en application des dispositions de l'article L.626-14 du code de commerce.

En conséquence, la présente vente est soumise à la condition suspensive de l'autorisation du Tribunal de Commerce de BELFORT pour la main levée de la clause d'inaliénabilité grevant les biens immobiliers énumérés à l'article 3.1 ci-dessus.

Dans un délai d'un mois maximum après la signature des présentes, la société ISOLA s'engage à saisir le Tribunal de Commerce de BELFORT aux fins de main levée partielle de la clause d'inaliénabilité précédemment décrite.

2.6. Notaire(s) rédacteur(s)

Les Parties s'engagent dès à présent à mandater un ou plusieurs notaires afin de réaliser la vente objet de l'article 2 des présentes.

ARTICLE 3 - BAIL COMMERCIAL

La Communauté de Communes s'engage à régulariser avec la société ISOLA un bail commercial soumis au statut prévu par les dispositions des articles L.145-1 et suivants du code de commerce, aux conditions et modalités définies ci-après :

3.1. Périmètre des biens donnés à bail

Le bail commercial qui sera régularisé entre les Parties portera sur les biens suivants :

Sur la parcelle cadastrée section BK n°103, les bâtiments à usages de bureaux, usine et stockage situés en partie sud composés de :

- Un ensemble de bâtiment matériellement réunis pour former une usine et locaux administratifs à savoir :
 - Au rez-de-chaussée :
 - Bâtiment administratif / presse d'une superficie globale de 248 m² ;
 - Atelier presse d'une superficie de 3 587 m² ;
 - Logistique / stockage d'une superficie de 1 927 m² ;
 - Centrale HP d'une superficie de 212 m² ;
 - Au premier étage :
 - Locaux sociaux d'une superficie de 220 m² ;
 - Bâtiment administratif / presse d'une superficie globale de 248 m² ;
- Trois bâtiments contigus :
 - Un bâtiment à usage de stockage déchets d'une superficie de 132 m² ;
 - Un bâtiment à usage de lavage cuve d'une superficie de 148 m² ;
 - Un bâtiment à usage de stockage divers d'une superficie de 121 m².
- Les surfaces au sol incluses dans le périmètre.

Pour définir précisément le périmètre des biens donnés à bail, la société ISOLA a mandaté le Cabinet Jean-Baptiste ROLLIN, géomètre-expert, sis 10 Rue de Turenne à BELFORT (90000) afin d'établir l'arpentage et les plans de divisions parcellaires.

Les plans des biens donnés à bail établis par le cabinet Jean-Baptiste ROLLIN sont annexés aux présentes (**Annexe n°1**).

Compte tenu du programme de travaux prévu à l'article 4 dont l'établissement sera réalisé après la signature des présentes, il est expressément prévu que l'assiette des surfaces au sol inclus dans le périmètre du bail pourra être modifiée afin de satisfaire aux besoins de la société ISOLA ou toutes réglementations.

3.2. Cas particuliers du local de stockage enterré, du stationnement et du déménagement des machines

3.2.1. Local de stockage enterré

La société ISOLA dispose d'un local de stockage enterré pour produits dangereux, figurant sur le plan joint en **Annexe n°1** sous lettre A, lequel fait partie des biens immobiliers cédés en application des dispositions de l'article 2 ci-dessus.

Afin de garantir la continuité de l'activité dans l'attente de la réalisation des travaux de réaménagement prévus par les dispositions de l'article 4 ci-dessous, ce local sera mis à disposition de la société ISOLA par la Communauté de Communes avec les accès nécessaires au bon fonctionnement.

En tant que de besoin, il est précisé que la reconstitution d'un local adéquat dans l'emprise des espaces pris à bail a été convenue par les Parties.

3.2.2. Stationnement

Pour le stationnement de ses salariés, fournisseurs et clients, la société ISOLA utilise le parking situé sur la parcelle cadastrée section BK n°104, figurant sur le plan joint en Annexe n°1 sous lettre B, lequel fait partie des biens immobiliers cédés en application des dispositions de l'article 2 ci-dessus.

Dans l'attente de la réalisation des travaux de réaménagement prévus par les dispositions de l'article 4 ci-dessous, cet espace de stationnement sera mis à disposition de la société ISOLA par la Communauté de Communes lui garantissant l'accès à TRENTE (30) places de stationnement jusqu'à réalisation par cette dernière d'un nouvel espace de stationnement commun à l'ensemble du Site.

Si les nécessités du chantier exigent l'occupation totale ou partielle de cet espace, ne permettant pas de mettre à disposition de la société ISOLA le nombre de places prévu, la Communauté de communes prendra les dispositions nécessaires, en lien avec la société ISOLA, pour offrir une solution de substitution

Sur le nouvel espace de stationnement, TRENTE (30) places seront marquées comme réservées pour les besoins de la société ISOLA

3.2.3. Mise à disposition provisoire

La société ISOLA exploite partiellement son activité (SECO, usinage, vernis et estampage CDM) dans des bâtiments exclus du périmètre du bail.

Un inventaire de ces locaux sera établi d'un commun accord entre les Parties.

Dans l'attente de la réalisation du programme de travaux de réaménagement prévues par les dispositions de l'article 4 ci-dessous, les locaux seront mis à disposition de la société ISOLA par la Communauté de Communes avec les accès nécessaires au bon fonctionnement.

Cette mise à disposition n'entraîne aucune obligation d'entretien de ces locaux par la Communauté de communes, y-compris en ce qui concerne les travaux de gros entretien prévus par l'article 606 du Code civil.

La société ISOLA s'engage à libérer lesdits locaux dans les délais les plus brefs possibles et en tout état de cause dans un délai qui ne saurait excéder SIX (6) mois à compter de la réalisation des aménagements nécessaires au déplacement des activités qui s'y trouvent au sein des locaux pris à bail.

3.3. Durée

La durée du contrat de bail de commercial est fixée à DOUZE (12) ans ferme sans faculté de donner congé par l'un ou l'autre des Parties avant l'expiration de cette durée.

La société ISOLA pourra solliciter le renouvellement du bail commercial dans les conditions prévues par les articles L.145-10 et suivants du code de commerce.