

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

L'an deux mil vingt, le 17 septembre à 18h10, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni en la Halle des Cinq Fontaines à Delle, sous la présidence de Monsieur Christian RAYOT, Président.

Étaient présents : Monsieur Christian RAYOT, Président, et Mesdames et Messieurs, Martine BENJAMAA, Anne-Catherine STEINER-BOBILLIER, Daniel BOUR, Anissa BRIKH, Bernard CERF, Gilles COURGEY, Catherine CREPIN, Roland DAMOTTE, Monique DINET, Jean-Jacques DUPREZ, Gérard FESSELET, Daniel FRERY, Hamid HAMLIL, Jean-Louis HOTTLET, Fatima KHELIFI, Sandrine LARCHER, Jean LOCATELLI, Claude MONNIER, Imann EL MOUSSAFER, Nicolas PETERLINI, Fabrice PETITJEAN, Sophie PHILIPPE, Annick PRENAT, Jean RACINE, Virginie REY, Lionel ROY, Jean Michel TALON, Françoise THOMAS, Dominique TRELA, Pierre VALLAT **membres titulaires**, Noël CASTEX, Myriam PISANO et Aoussafe CHERNINE, **membres suppléants**.

Étaient excusés : Mesdames et messieurs Lounès ABDOUN SONTOT, Jacques ALEXANDRE, Chantal BEQUILLARD, Thomas BIETRY, Catherine CLAYEUX, Patrice DUMORTIER, Vincent FREARD, Christian GAILLARD, Sophie GUYON, Thierry MARCJAN, Anaïs MONNIER, Robert NATALE, Emmanuelle PALMA GERARD, Cédric PERRIN, Gilles PERRIN, Florence PFHURTER, Frédéric ROUSSE, Jérôme TOURNU et Bernard VIATTE.

Avaient donné pouvoir : Madame Sophie GUYON à Jean LOCATELLI, Frédéric ROUSSE à Françoise THOMAS, Lounès ABDOUN SONTOT à Daniel BOUR, Florence PFHURTER à Noël CASTEX, Thomas BIETRY à Gilles COURGEY, Gilles PERRIN à Aoussafe CHERNINE, Thierry MARCJAN à Myriam PISANO, Jacques ALEXANDRE à Bernard CERF et Robert NATALE à Sandrine LARCHER et Anaïs MONNIER à Virginie REY.

| Date de convocation | Date d'affichage | Nombre de conseillers | |
|---------------------|------------------|-----------------------|----|
| Le 11 septembre | Le 11 septembre | En exercice | 50 |
| | | Présents | 34 |
| | | Votants | 40 |

Le secrétaire de séance est désigné parmi les membres titulaires présents, Anaïs MONNIER est désignée.

Il est vérifié l'existence du quorum pour les décisions et appel est fait des pouvoirs.

2020-05-26 Bilan annuel-Compte rendu à la collectivité au 31 décembre 2019-Site des Forges à Grandvillars

Rapporteur : Christian RAYOT

Vu la délibération n°2010-06-08 relative à l'attribution de la concession d'aménagement du site des Forges à la Sodeb,

Vu la délibération n°2011-06-25 relative à l'avenant au contrat de concession,

Vu la délibération n°2015-08-02 relative à la cession de bâtiments sur le site des Forges,

2020-05-26 Bilan annuel -Compte rendu à la collectivité au 31/12/2019 site des Forges Grandvillars

Vu la délibération n°2017-05-12 relative à l'avenant portant sur le périmètre de la concession d'aménagement du site des Forges,

La SODEB, dans le cadre de sa convention de concession pour l'aménagement du site des Forges, doit présenter annuellement un rapport, faisant état de l'équilibre budgétaire de l'opération et de son évolution. Ce dernier est soumis à l'approbation de la collectivité délégataire à travers une délibération du Conseil Communautaire.

La première phase de restructuration du site des Forges de Grandvillars est achevée depuis mi-2017 avec la livraison du bâtiment Y.

Cette première phase consistait, en plus de la réhabilitation du bâti industriel de plus de 13 000m² à créer une liaison routière assurant la desserte du site industriel depuis la RD19, avec la réalisation d'un giratoire. Cet accès a permis l'entrée sur le site des poids-lourds et l'accès aux parkings des différentes entreprises dans des conditions de sécurité optimales.

Cette première phase, de part la réhabilitation du bâti et l'aménagement d'une nouvelle infrastructure routière, a permis d'obtenir les résultats escomptés en matière de pérennisation et de développement des activités existantes.

La CCST a décidé courant 2017 d'engager une seconde phase de travaux permettant d'achever la réhabilitation complète du site, avec une ambition qualitative permettant la réinsertion du site dans l'espace urbain, ainsi que l'accueil de fonctions tertiaires supérieures dans les bâtiments restant disponibles propriétés désormais de la SEM SUD DEVELOPPEMENT.

Cette seconde phase est en cours d'achèvement et porte sur l'aménagement de la Place des Forges et des espaces situés au nord du canal usinier, l'enjeu principal étant de créer un trait d'union entre la Place des Forges et les différentes fonctions urbaines :

- la Place des Forges, autrefois cour logistique, est totalement sortie de l'espace industriel et son aménagement est à ce jour terminé,
- le bâtiment dit « casernes » a été démoli pour laisser place à l'aménagement d'un parking qui est en cours de réalisation ; il permettra de desservir les bâtiments R et U et notamment les services techniques de la CCST présents au RdC du bâtiment R,
- sur le plan communication et aspect pédagogique, les abords de la place et de la liaison douce seront pourvu de panneaux d'information rappelant l'histoire industrielle du site,
- les travaux sur le canal dans cette seconde phase sont à ce jour terminés et ont consisté en la restauration des vannages et du bassin qui servait de réservoir pour les besoins énergétiques et la mise en valeur des installations hydrauliques.

Le bilan fourni intègre l'ensemble des engagements de dépenses et de recettes constatées depuis la genèse de l'opération, pour un montant global de dépenses de 31 094,7 k€ (en intégrant les dépenses restant à réaliser) et un montant global de recettes de 33 249,1 k€ (en intégrant les recettes à venir).

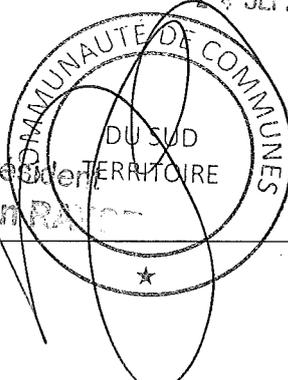
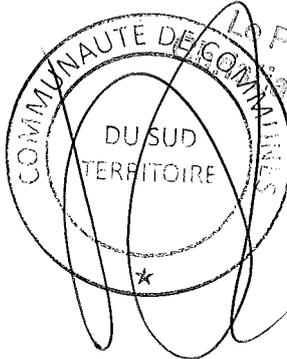
A noter que l'augmentation de la participation de la CCST de 1600,8 k€ par rapport au dernier bilan approuvé fin 2017 est très largement due (pour un montant de 1460 k€) aux subventions qui devaient être perçues directement par la SODEB et qui seront très probablement perçues en intégralité par la CCST en direct. Ce total de subvention de 1400 k€ sera à reverser à la SODEB sous forme de participation.



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

- de valider le bilan du site des Forges présenté par la SODEB en sa qualité d'aménageur,
- d'autoriser le Président à signer tous les actes administratifs, juridiques et financiers afférents à cette opération, notamment l'avenant découlant de ce bilan.

Annexe : compte rendu annuel à la collectivité arrêté au 31 décembre 2019 – site des Forges Grandvillars

| | |
|--|--|
| <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 24 SEP. 2020</p> <p>Le Président,</p> <p>Le Président Christian RAYOT</p>  | <p>Le Président,</p>  <p>Le Président Christian RAYOT</p> |
|--|--|



SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE DE BELFORT

Envoyé en préfecture le 24/09/2020

Reçu en préfecture le 24/09/2020

Affiché le



ID : 090-249000241-20200917-2020_05_26-DE

**Monsieur le Président
Communauté de Communes du Sud Territoire
8 rue Raymond Forni**

90100 DELLE

MEROUX-MOVAL, Le 23 Juin 2020

N/Réf. : 20-073/ML

Objet :

Site des Forges à GRANDVILLARS (90600)

Bilan révisé au 31 Décembre 2019

Monsieur le Président,

Nous vous prions de bien vouloir trouver, sous ce pli, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité révisé au 31 Décembre 2019 en vue de le soumettre à l'approbation de votre Assemblée Délibérante.

Vous constaterez que la participation de la CCST est en augmentation de 1 600,8 K€, par rapport au dernier bilan approuvé au 31 Décembre 2017 (6 396,4 K€ à comparer à 4 795,6 K€). Cette augmentation est très largement due (1 460 K€) aux subventions qui devaient être perçues par la SODEB dans le cadre de la concession et qui seront finalement perçues par la CCST en direct, à hauteur de 1 400 K€, charge à cette dernière de nous les reverser sous forme de participation.

Il conviendra également que votre Assemblée Délibérante vous autorise à signer l'avenant qui en découle.

Vous en remerciant par avance,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de notre considération distinguée.

Sylvain CHENU

Directeur Général Délégué

Copie :

SODEB - C. SINNIGER

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

ARRETE AU 31 DECEMBRE 2019

SITE DES FORGES A GRANVILLARS

Concédant :

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE
8 Place Raymond Forni
90101 DELLE Cedex**

Concessionnaire :

**SODEB
La Jonxion 1
1 Avenue de la Gare TGV
90400 MEROUX**

Notice descriptive

Bilan révisé au 31 Décembre 2019

NOTICE DESCRIPTIVE

Par délibération en date du 14 Octobre 2010, la CCST a confié l'aménagement et l'équipement de la restructuration du Site des Forges à GRANDVILLARS à la SODEB par convention de concession visée en Préfecture le 4 Novembre 2010.

Un premier avenant à cette convention a été signé le 17 Janvier 2012 entre la CCST et la SODEB :

- le budget prévisionnel de l'opération est approuvé par la CCST à la somme de 25 175 400 € HT.
- l'article 16.6 1^{er} alinéa de la convention du 4 Novembre 2010 est modifié de la manière suivante : « en application de l'Article L 300-5 du Code de l'Urbanisme, la participation de la CCST au coût de l'opération, destinée à financer les acquisitions et les équipements publics visés à l'Article 14, est fixée à la somme de 5 662 200€ telles qu'elles figurent au bilan prévisionnel ».

Un deuxième avenant a été signé le 6 Novembre 2015 entre la CCST et la SODEB. Celui-ci avait pour objet :

- d'acter la révision du budget prévisionnel de l'opération, suite à l'évolution des besoins des entreprises locataires exploitant le site, à hauteur de 25 197 643,57 € HT, -
- de définir le taux de rémunération du concessionnaire SODEB lié à la vente à la SEM SUD DEVELOPPEMENT des bâtiments du site et des espaces extérieurs s'y afférant ; en effet bien que la CCST ait recouru à la concession, et ait retenu la SODEB pour porter cette opération, la vocation de la SODEB n'était toutefois pas de porter de façon durable ces ensembles immobiliers, par voie de concession d'aménagement et ce d'autant plus qu'il a été créé le 11 Juillet 2012 une structure patrimoniale locale dénommée SEM SUD DEVELOPPEMENT dont l'objet social devait assurer ce rôle.
- d'approuver le versement des excédents de la trésorerie d'opération de la concession au concédant issus de l'arrêté des comptes de fin 2015 préalablement à la détermination du prix vente du site à la SEM SUD DEVELOPPEMENT,
- de valider le nouveau périmètre de l'opération qui intègre désormais les parcelles cadastrées AE 19, 96 et 112 qui correspondent à la Place des Forges et au bâtiment dit « des Casernes »,

Depuis la signature de ce deuxième avenant, la Commune de Grandvillars a réalisé l'acquisition de l'ancienne école des Forges, et sa réhabilitation sous forme de logements. Elle est ainsi devenue propriétaire des terrains situés à l'arrière du bâtiment dit du Bâtiment U, et du canal usinier, qu'il n'était pas prévu au départ d'incorporer dans le projet. Ces terrains ont été incorporés dans le périmètre de la concession pour faciliter la cohérence des différents aménagements sur l'ensemble du site des Forges et font l'objet d'un avenant n°3 signé entre la CCST et la SODEB en Juin 2017. Les parcelles concernées sont les parcelles cadastrées AE 97, 131, 132, 133, 134, 140 et 142.

POINT PHYSIQUE

La première phase de restructuration du Site des Forges de Grandvillars est à achevé depuis mi 2017 avec la livraison du bâtiment Y.

Cette première phase consistait, en plus de la réhabilitation du bâti industriel (plus de 13 000m²), à créer une liaison routière assurant la desserte du site industriel depuis la RD 19, avec la réalisation d'un giratoire. Cet accès a permis l'entrée sur le site des poids-lourds et l'accès aux parkings des différentes entreprises dans des conditions de sécurité optimales.

A noter que s'inscrivait dans ces premiers travaux d'infrastructures, la création d'une liaison douce relayant la francovélosuisse à la partie Sud de Grandvillars.

Cette première phase, de part la réhabilitation du bâti et l'aménagement d'une nouvelle infrastructure routière, a permis d'obtenir les résultats escomptés en matière de pérennisation et de développement des activités existantes.

Par acte notarié du 27 Novembre 2015, la SEM SUD DEVELOPPEMENT s'est rendue propriétaire des entités LISI et SELECTARC (bâtiments et parkings y afférant) ainsi que des bâtiments R et U jusqu'alors propriété de la SODEB. La SODEB est restée propriétaire des espaces routiers et parkings en dehors des emprises industrielles, et ce, dans le cadre de la convention de concession d'aménagement.

La CCST via cette convention, a décidé courant 2017 d'engager une seconde phase de travaux, permettant d'achever la réhabilitation complète du site, avec une ambition qualitative permettant la réinsertion du site dans l'espace urbain, et ainsi l'accueil de fonctions tertiaires supérieures dans les bâtiments restant disponibles propriétés désormais de la SEM SUD DEVELOPPEMENT.

Cette seconde phase est en cours d'achèvement et porte sur l'aménagement de la Place des Forges et des espaces situés au nord du canal usinier. Cet aménagement, dont l'enjeu est de créer un trait d'union entre la Place des Forges et les différentes fonctions urbaines repose sur les choix suivants :

- la Place des Forges, autrefois cour logistique, est totalement sortie de l'espace industriel ; son aménagement est à ce jour terminé et se présente sous forme de gradins doux suivant la déclivité existante entre la RD 19 et le niveau des bâtiments périphériques (Bâtiments R et U). Les formes des aménagements reprennent les courbes des bobines de fil produites ou traitées depuis le 18^e siècle. L'usage généreux de l'acier Corten, acier doux à l'aspect rouillé sur lequel se forme une couche auto-protectrice qui le protège de la corrosion atmosphérique, vient rappeler que, sur ce site, le fer est travaillé depuis plus de trois siècles. La circulation des véhicules à moteur sur la place y est interdite (sauf véhicules de secours naturellement) ; Elle est dédiée aux piétons et aux modes doux et est traversée par la piste cyclable,
- Le bâtiment dit « Casernes » a été démoli pour laisser place à l'aménagement d'un parking qui est en cours de réalisation. Il permettra de desservir les bâtiments R et U et notamment les services techniques de la CCST présents au RdC du bâtiment R,
- sur le plan communication et aspect pédagogique, les abords de la place et de la liaison douce seront pourvus de panneaux d'informations rappelant l'histoire industrielle du site,

Envoyé en préfecture le 24/09/2020

Reçu en préfecture le 24/09/2020

Affiché le



ID : 090-249000241-20200917-2020_05_26-DE

- le canal usinier, autrefois élément de coupure, devient une liaison qualitative entre les différentes parties du site. A noter que le canal proprement dit a été restauré lors de la première phase, avec démolition de la dalle qui le recouvrait et qui supportait des bâtiments de production, et démolition du bâtiment construit sur l'emprise du bassin.

Les travaux sur le canal dans cette seconde phase sont à ce jour terminés et ont consisté en :

- restauration des vannages et du bassin qui servait de réservoir pour les besoins énergétiques,
- mise en valeur des installations hydrauliques,

BILAN AU 31 DECEMBRE 2019

PREAMBULE

Pour une bonne lecture de ce bilan, il convient de préciser que celui-ci intègre l'ensemble des engagements de dépenses et de recettes constatées depuis la genèse de l'opération. Cela signifie que ce bilan tient compte à la fois des mouvements financiers générés par la restructuration du bâti industriel en phase concession et également de la recette liée à la vente à la SEM SUD DEVELOPPEMENT du bâti industriel et des parkings y afférant.

1 - LES DEPENSES (exprimées HT)

1.1 Acquisitions

Le montant des acquisitions se portent à 2 062,6 K€

Il intègre les acquisitions de la phase 1 (site initial d'environ 12 ha), celles de la phase 2 (Bâtiment dit « Casernes » et ses terrains limitrophes) et les parcelles au pourtour de l'ancienne Ecole des Forges.

1.2 Etudes

Le montant des études s'élève à 445,4 K€

Ces études correspondent, entre autres, aux frais de géomètres, études de sol, études environnementales..... réalisées sur le site depuis la genèse de l'opération en 2010. Il n'est pas prévu d'études complémentaires de ce type pour les prochains exercices.

1.3 Travaux et honoraires techniques

Le montant prévisionnel des travaux et honoraires techniques s'élève à 24 789,4 K€ dont 287,7 K€ de dépenses VRD à venir sur l'exercice 2020 correspondant au solde de la réalisation de la phase 2.

La part des travaux d'infrastructure est égale à 8 338,8 K€ (y compris VRD rattachés au bâti industriel) contre 14 438,4 K€ pour la part de la superstructure.

1.4 Assurance DO / CNR

Le montant des assurances DO CNR des bâtiments se portent à 133,4 K€.

1.5 Impôts et Taxe

Ces taxes d'une valeur de 244,9 K€ sont la somme de toutes les taxes liées à un projet de construction / réhabilitation : Taxe Locale d'Equipement, Taxe de raccordement aux réseaux, Redevance archéologique..... auxquelles s'ajoute l'impôt foncier sur la partie non bâtie (parkings).

1.6 Frais financiers

Les 236,3 K€ correspondent aux frais financiers sur emprunts et lignes de trésorerie supportés par la concession avant la vente du site à la SEM SUD DEVELOPPEMENT. A noter que la totalité des emprunts a été transférée à la SEM lors de la vente.

Les 223,6 K€ sont liés aux frais financiers ultérieurs à la vente et correspondent aux frais générés par la mise en place des lignes de trésorerie.

1.7 Frais divers

Le montant des frais divers est évalué à 216,2 K€ reparti de la façon suivante : 47 % correspondent à des frais administratifs (tirage papier, annonces légales, frais divers....) et 53 % à des indemnités d'exploitation versées à LISI AUTOMOTIVE FORMER durant les travaux.

1.8 Dépenses d'exploitations

Ces dépenses d'un montant de 1 606,9 K€ (hors dépenses d'exploitation du bâtiment « Casernes ») prennent en compte l'ensemble des charges locatives relatives à l'exploitation du site avant la vente à la SEM SUD DEVELOPPEMENT, auxquelles s'ajoutent toutes les charges financières affectées au compte de résultat de l'opération.

1.9 Frais de société

Ces frais correspondent à la rémunération du concessionnaire SODEB calculés selon les dispositions prévues au contrat de concession.

L'ensemble de ces dépenses conduise à un montant global de 31 094,7 K€ en intégrant les dépenses restant à réaliser.

Cette légère hausse (+ 137,9 K€) par rapport au précédent bilan approuvé au 31 Décembre 2017 s'explique par le solde de différents marchés, l'allongement du portage financier (frais de la ligne de trésorerie) ainsi que de quelques dépenses d'entretien courant.

2 - LES RECETTES (exprimées HT)

2.1 Cessions bâtiments

Ces cessions de 19 710,2 K€ correspondent à la vente du bâti (y compris parkings y afférant) par la SODEB à la SEM SUD DEVELOPPEMENT le 27 Novembre 2015.

Le prix de vente a été déterminé à l'appui de l'arrêté des comptes de l'opération à fin Octobre 2015.

2.2 Participation du concédant

Le bilan fait apparaître une participation prévisionnelle du concédant à hauteur de 6 396,4 K€. Compte tenu des 3 900,0 K€ déjà versés, la CCST devra supporter un effort financier complémentaire d'ici fin 2021 de 2 496,4 K€.

Cette participation est en augmentation de 1 600,8 K€, très largement dûe (1 400 K€) aux subventions qui devaient être perçues par la SODEB dans le cadre de la concession et qui seront finalement perçues par la CCST, charge à cette dernière de nous les reverser sous forme de participation.

2.3 Subventions

Les subventions de la phase 1 ont été toutes perçues mis à part un montant de 22,5 k€ sur le programme FMM et de 16,5 k€ provenant de la Région, fléchés sur des travaux de superstructure réalisés postérieurement à la date de vente du site, et ne pouvant être perçu du fait de changement de propriétaire.

Les subventions attendues pour la phase 2, telles qu'elles apparaissent dans le dernier bilan approuvé par la Collectivité, s'élevaient à 1 460,0 K€, ventilées de la façon suivante :

- FNADT ou DSIL 400 K€
- FEDER 560 K€
- Région 500 K€

Il s'avère que les 400 K€ sont au final fléchés en DSIL et non FNADT et que ce type de subvention ne peut être perçue que par la Collectivité, en l'occurrence la CCST, et en aucun cas directement par l'aménageur.

Les subventions FEDER (560 K€) et Région (500 K€) ne seront finalement pas attribuées à l'opération mais une subvention du Pôle Métropolitain d'un montant quasiment équivalent (1 000 K€) sera attribuée directement à la CCST.

Ainsi le montant cumulé de ces 2 subventions (DSIL et Pôle Métropolitain) représente 1 400 K€, et devra être reversé par la CCST à l'opération sous forme de participation.

Compte tenu du délai nécessaire pour la mise en place effective des conventions liées à ces subventions puis à la perception des sommes, il est peu probable que l'opération puisse être clôturée avant 2021, rendant par là-même nécessaire la prorogation de la ligne de trésorerie de 2 500 K€ accordée jusqu'au 30 Juin 2020 par la Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche-Comté. Cette ligne pourrait néanmoins être revue à la baisse si la CCST pouvait verser rapidement une partie du solde de sa participation.

2.4 Recettes diverses

Ces recettes proviennent d'une refacturation de travaux de LISI AUTOMOTIVE FORMER à la SODEB.

2.5 Recettes locatives

Les recettes locatives correspondent pour l'essentiel à la facturation des loyers et des charges locatives aux locataires avant la vente du site à la SEM SUD DEVELOPPEMENT.

« Les autres recettes » d'un montant de 175,0 K€ correspondent à la régularisation de la refacturation de taxes foncières après la vente pour 25,7 K€, aux produits financiers provenant de produits de placement et de rémunération de comptes courants bancaires pour 47,0 K€, aux recettes diverses pour 14,3 K€ et enfin à une réaffectation de charges financières sur emprunts au coût de revient de l'opération pour 88,0 K€.

L'ensemble de ces recettes conduit à un montant global de 33 249,1 K€ en intégrant les recettes à venir.

La différence entre le montant des dépenses prévisionnelles (31 094,7 K€) et le montant des recettes prévisionnelles (33 249,1 K€) correspond à l'excédent de trésorerie de 2 154,4 K€ que la SODEB a reversé à la collectivité concédante.

