

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil vingt et un, le 1<sup>er</sup> 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.

### 2021-05-12 Restructuration Site Isola France

*Rapporteur : Christian RAYOT*

*Vu la délibération 2021-03-18 relative à la création d'un budget annexe UDD,*

### I Considérations générales

Lors de la réunion du Conseil communautaire du 8 avril dernier, l'assemblée a décidé de la création d'un budget annexe dédié à la restructuration de l'ancien site d'U.D.D. à Delle, et de l'assujettissement des opérations relatives à la T.V.A., ayant été précisé qu'un rapport détaillé serait présenté sur ce dossier en temps utile.

Le site d'U.D.D. a été créé il y a plus d'un siècle. Repris après la Grande Guerre par les Usines diélectriques de Delle, il a connu un fort développement jusque dans les années 1970, regroupant plus de 800 emplois, dans le cadre d'U.D.D.-F.I.M., regroupant les Usines diélectriques de Delle et le Fil isolé moderne, les deux principales entreprises delloises travaillant dans le domaine des fournitures liées à l'électricité, la première à travers la production d'isolants, la seconde dans celle de fils.

La reprise par Von Roll a marqué une étape importante dans la vie de ces deux sites, et a été progressivement à l'origine de leur déclin. La prédominance accordée à une gestion purement financière, l'absence de véritable politique industrielle du groupe ont conduit, hormis les périodes lors desquelles des directions locales fortes ont su s'imposer, à des difficultés financières, qui ont conduit systématiquement non pas à des mesures de réorganisation et de mise en œuvre de nouvelles stratégies, mais à des démantèlements successifs. L'absence d'investissements significatifs a par ailleurs aggravé ces problèmes, qui ont fini, après plusieurs plans sociaux, par déboucher sur un redressement judiciaire. La qualité des produits et les savoir-faire industriels capitalisés par les salariés ont fort heureusement débouché sur des reprises, et non sur les démantèlements qui étaient redoutés.

En ce qui concerne l'ancien site d'U.D.D., situé faubourg de Belfort à Delle, spécialisé dans la production d'isolants, la reprise a été effectuée par un cadre de l'entreprise, et a donné naissance à Isola France, avec la reprise d'une quarantaine de salariés, sur la base d'un plan d'affaires s'appuyant sur les compétences reconnues de l'entreprise et la confiance de ses clients, mais aussi sur un programme de développement permettant, à trois ans, de renouer avec une rentabilité durable, base d'un retour à la croissance. Une augmentation du chiffre d'affaire de 50% sur cette durée est escomptée.

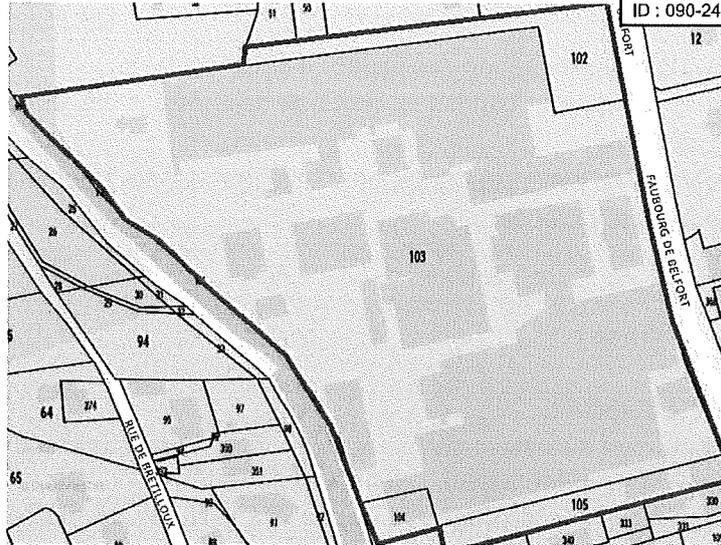
Les premiers mois qui ont suivi cette reprise ont été consacrés à la séparation concrète d'Isola France de Von Roll, avec la création des fonctions support indispensables, mais aussi à la préparation d'une réorganisation complète du site de production en vue d'une rationalisation de la production et de la réduction des coûts fixes, basée sur la méthode du *lean*. Cette phase d'études est désormais bien engagée, et permet de voir clair sur la restructuration à opérer.

Dès avant la reprise, des contacts ont été noués avec la Communauté de communes, afin d'examiner dans quelles conditions celle-ci pourrait participer à la redynamisation de ce site placé au cœur de Delle. Notre collectivité a comme compétence centrale le développement économique, en particulier dans sa dimension immobilière, et a au fil des années construit une réelle compétence en la matière, dans un premier temps à travers la reprise de l'ancien site d'Amstutz, aujourd'hui occupé par le site de Delle 2 de LISI Automotive, ensuite à travers la concession du site des Forges, puis à travers la SEM Sud-Développement, qui poursuit la restructuration des Forges de Grandvillars et a porté celle du site de LISI Delle 1. La Communauté de communes est ainsi considérée aujourd'hui comme un acteur majeur en la matière.

La restructuration de ce site avait été étudiée dès la création de la SEM, et plusieurs études ont été menées au fil du temps, qui n'avaient jamais été suivies de décisions de la part du groupe Von Roll. Ces études ont toutefois permis d'avoir une bonne connaissance du site d'U.D.D. et de ses enjeux.

## II Principes généraux de restructuration du site

Le site d'Isola France a été édifié au fil du temps, et comprend un ensemble considérable de bâtiments, pour la plupart hors d'âge, comme le montre l'extrait suivant du plan cadastral de Delle :



Le site est ainsi compris entre, à l'est, le faubourg de Belfort, face aux Dominicaines, à l'ouest l'Allaine. A la différence des autres sites industriels de Delle, placés à l'est de l'ancienne R.N. 19, il a été construit, pour une large part, dans l'ancien lit majeur de l'Allaine, qui a été pour ce faire largement remblayé au fil du temps, conduisant ainsi à corseter l'Allaine, certains éléments venant même en surplomb au-dessus de celle-ci. Quelques lanières innocuées ont d'ailleurs été cédées à notre collectivité dans le cadre du projet en cours de réhabilitation de la rivière afin de desserrer son lit. Au sud, le site est en contact direct avec l'ancienne trame bâtie de la ville de Delle, telle qu'elle était au début du 20<sup>e</sup> siècle ; au nord, il borde plusieurs villas. L'insertion du site dans le tissu urbain est ainsi totale, et ce facteur a été celui qui a limité l'expansion des usines, d'où la densité d'un bâti qui s'est constitué au fil du temps.

En l'absence de toute restructuration lors des décennies écoulées, l'entreprise occupe actuellement une large partie de ces bâtiments, qui sont pour la plupart sous-utilisés, ce qui conduit à devoir entretenir et chauffer des surfaces considérables, avec des coûts fixes qui enlèvent toute rentabilité. On peut ainsi distinguer, sur le plan ci-dessous, les éléments suivants, qui correspondent aux fonctions existantes ou qui ont existé jusqu'à une date très récente, comme l'usage :



- en 1 : siège social, sur trois niveaux ; abritait l'ensemble des fonctions de siège d'U.D.D. ;
- en 2 : barre de bureaux, sur deux niveaux ; fonctions administratives et R&D ;
- en 3 : production des vernis, chimie, R&D ;
- en 4 : bâtiment des presses, production des plaques d'isolants ;

- en 5 : bâtiment SECO : production des bandes d'isolants ;
- en 6 : usinage des plaques et bandes en fonction des besoins des clients ; supprimé lors du dernier plan « social » ;
- en 7 : stocks internes de plaques pour réponse aux commandes immédiates ;
- en 8 : stockage matière première ;
- en 9 : expéditions ;
- en 10 : maintenance ;
- en 11 : lavage des cuves ;
- en 12 : chaufferies ;
- en 13 : comité d'entreprises.

A cela s'ajoutent de nombreux bâtiments abandonnés au fil de l'arrêt de certaines productions, dont le bloc de grande hauteur venant donner sur le faubourg de Belfort.

L'ensemble des bâtiments encore en usage représente des surfaces de plus de 20 000 m<sup>2</sup>, et sont totalement surdimensionnés par rapport aux besoins réels, et cette situation est avant tout le résultat d'une absence de toute rationalisation de ce site durant des années, avec les conséquences que l'on peut imaginer en termes de coûts, en particulier sur des bâtiments qui sont, pour la plupart, des passoires énergétiques.

L'enjeu est donc de pouvoir réduire de façon considérable les surfaces, avec un objectif simple, concentrer sur un seul bâtiment l'ensemble des fonctions, dans un souci de rationalisation, mais aussi de cohésion d'ensemble, afin de mettre fin à une situation où les effectifs de l'entreprise sont séparés en trois sous-ensembles qui communiquent peu, les administratifs et les occupants des deux bâtiments nord et sud. A cet égard, une seule solution est envisageable, le bâtiment au nord du site n'offrant pas des surfaces suffisantes, et ne disposant que de très faibles espaces tertiaires : le bâtiment situé au sud du site, qui présente plusieurs caractéristiques intéressantes :

- il rassemble l'essentiel des presses, qui sont les éléments dont le déplacement, compte tenu de leur masse et des impératifs en matière de génie civil, est le plus compliqué ;
- il dispose d'une barre de bureaux qui est suffisante pour accueillir les fonctions tertiaires ;
- il rassemble les bâtiments les plus récents du site, même si une partie est en piètre état et si aucune isolation correcte n'existe ;
- la trame permet d'accueillir les machines du SECO, qui présentent la caractéristique d'occuper une très grande longueur.

La restructuration de cette partie sera présentée dans la partie IV ci-dessous, où seront étudiés les travaux à mener pour rendre cet ensemble fonctionnel.

Ce regroupement opéré, les deux tiers environ du site seront alors inoccupés, et se posera la question de leur conversion. Plusieurs éléments doivent être pris en considération :

- hormis le bâtiment du siège (1) et le bâtiment de stockage le plus récent, l'ensemble des bâtiments présents sur la partie centrale du site, entre le siège et l'Allaine, sont hors d'âge et n'offrent aucune perspective de réhabilitation ; ils ne présentent par ailleurs aucune valeur patrimoniale ; en bordure de l'Allaine, plusieurs bâtiments accueillent les différentes générations de chaudières qui ont permis de produire à la fois le chauffage et l'eau surchauffée nécessaire au process industriel ; la seule éventualité est donc la démolition ;
- sur la partie nord du site, le bâtiment élevé n'offre aucune perspective de réutilisation quelconque, y compris la barre adjacente au sud, où les hauteurs sous-plafond sont trop faibles pour une utilisation ; la démolition s'impose donc ; il en va de même du bâtiment qui abrite actuellement la maintenance, presque à l'état de ruine ;
- le bâtiment du SECO représente une surface importante et n'est pas très ancien ; toutefois, sa toiture serait intégralement à refaire, la charpente elle-même est légère et présente

- l'inconvénient de reposer sur de nombreux piliers, rendant complexe l'implantation d'activités ; la déconstruction paraît donc s'imposer.

Du site actuel resteraient donc d'utile, hormis la partie conservée par ISOLA France, uniquement le bâtiment du siège en bordure du faubourg de Belfort, le surplus paraissant voué nécessairement à la démolition.

Un autre élément important doit être étudié, qui concerne la pollution du site. Comme sur tous les sites industriels anciens, et en particulier les sites qui ont abrité des activités de chimie, la maîtrise des pollutions n'est devenue une priorité qu'à une date récente. De nombreux stockages de produits chimiques ont été installés au fil du temps dans l'emprise, avec des réseaux de canalisations souterraines les reliant au bâtiment des vernis, avec l'ensemble des risques de pollution associés. Une étude réalisée dans le cadre de la reprise a mis en évidence plusieurs taches de pollution, mais il ne semble toutefois pas que ces produits aient contaminé une éventuelle nappe, aucune pollution n'ayant été détectée dans l'Allaine, et les couches de remblais ayant probablement joué un effet protecteur. Cette étude n'a toutefois porté que sur les parties accessibles du site, et non sur celles situées sous des bâtiments, en particulier celui des vernis. Ce bâtiment est toutefois composé par la réunion de plusieurs édifices anciens, dont les gros murs ont des fondations assez profondes qui ont pu jouer un rôle de cuvelage. L'imperméabilisation totale ou presque du site a, par ailleurs, évité la circulation d'eau dans les remblais et les effets d'entraînement. La situation est donc problématique, mais ne présente pas de caractère d'urgence. Elle devra bien évidemment être prise en considération dans toute opération de restructuration qui comporterait une mise à nu des sols, qui entraînerait des infiltrations aux conséquences difficiles à estimer.

Il va en tout état de cause de soi que ce n'est pas une entreprise de 50 salariés, qui doit opérer son redressement et pallier plusieurs décennies de manques d'investissement dans l'outil productif qui peut porter la restructuration d'un tel site, ni même celle du bâtiment dans lequel seront concentrées ses activités, les investissements possibles devant être concentrés sur la recherche-développement, les fonctions commerciales, et bien évidemment l'investissement en machines.

Situé au cœur de Delle, entièrement artificialisé, très difficile à reconverter dans des fonctions d'habitat en raison de sa situation sur remblais et des pollutions existantes et potentielles, ce site représente un enjeu important, et ce à plusieurs égards, justifiant l'intervention de la Communauté de communes :

- le maintien et le nouveau développement d'une entreprise qui dispose d'un savoir-faire reconnu et qui a, depuis la reprise, non seulement su fidéliser ses clients, mais en trouver de nouveaux et qui, en dépit des effets de la crise sanitaire, a su générer un volume d'activité supérieur à celui prévu au plan d'affaires ; les enjeux en termes d'emploi et de production de valeur ajoutée sont loin d'être négligeable, au-delà de la préservation de l'une des plus anciennes entreprises delloises ; à noter que l'image que renvoie l'entreprise, dans sa configuration actuelle, est loin d'être propice au développement de la confiance de ses clients potentiels ;
- notre collectivité a su mettre en place des zones d'activité où demeurent des surfaces constructibles non négligeables sur Delle, mais ne dispose d'aucune offre foncière au cœur de la trame urbaine, alors qu'une telle localisation peut représenter un facteur d'attractivité important, tout en contribuant à la dynamique commerciale ;
- la consommation de foncier est devenu un enjeu important, et le recyclage des anciennes zones d'activité pour l'accueil de nouvelles activités permet d'économiser du foncier neuf, dans un contexte où les impératifs environnementaux rendent de plus en plus difficile la création de nouvelles zones d'activité.

Bien évidemment, rien n'oblige la collectivité à intervenir, mais il paraît bien préférable de saisir une opportunité telle que celle-ci, plutôt que de laisser un tel site en déshérence, avec une verrue

urbaine qui ne pourrait que se dégrader. Il importe toutefois d'avoir, pour ce site, un projet clair quant à son devenir, afin de ne pas engager la collectivité dans une impasse.

### III Restructuration de l'emprise conservée par Isola France

Bien évidemment, le préalable à cette restructuration d'ensemble est la détermination des besoins d'Isola France, et le regroupement de ses activités sur le bâtiment sud, opération qui nécessite, au préalable, différentes opérations de remise à niveau de ce bâtiment. Il va en effet de soi que la mise en œuvre d'un programme de déconstruction, de dépollution et de reconversion du site suppose que l'ensemble des transferts soient opérés, un mitage du site ne pouvant que générer des surcoûts importants et interdire de fait une action cohérente.

Isola France a mené une étude globale de restructuration, qui permet de déboucher sur les éléments de constat et de programme suivants :

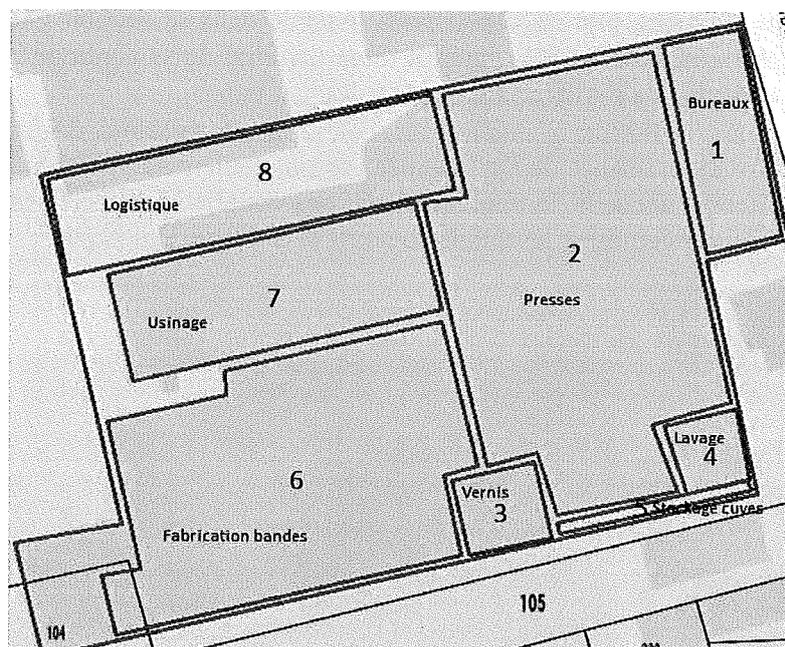
- l'ensemble des bâtiments situés au sud du site permettent, globalement, d'accueillir les activités aujourd'hui réparties sur la totalité de celui-ci ;
- cet accueil, pour se faire dans de bonnes conditions, suppose toutefois une réorganisation globale permettant de rationaliser l'ensemble du process ;
- si les surfaces disponibles sont suffisantes, leur organisation actuelle, ainsi que les contraintes d'occupation générées par les éléments de structure, conduisent à devoir opérer quelques extensions, en particulier dans l'optique de pouvoir reprendre des activités d'usinage, stoppées il y a quelques années, et dont le caractère stratégique est avéré : la sous-traitance de l'usinage conduit à la perte d'une part importante de la valeur ajoutée finale, et l'incapacité à le réaliser à celle d'un montant de chiffre d'affaires non négligeable.

Le plan général vous sera présenté en séance, le schéma placé plus bas permettant de montrer le positionnement futur des éléments, par fonctions :

- les activités de chimie seront transférées dans un espace situé à l'aspect sud du site ; il sera complété par l'aménagement d'un local de lavage des cuves situé à l'angle sud-est, permettant d'éloigner de l'Allaine ces activités potentiellement porteuses de pollution ; l'espace aujourd'hui non couvert entre ces deux locaux servira au stockage de ces cuves ;
- les presses seront pour la plupart maintenues dans leur positionnement actuel, sur la partie est du bâtiment, une seule étant transférée depuis le bâtiment SECO ; leur nombre sera significativement réduit par rapport à la situation actuelle, afin de mettre le parc de machines en adéquation avec le volume de production ;
- les machines liées à la production des bandes seront installées sur la partie ouest et sud du bâtiment, où peuvent être libérés, sans modifications profondes des structures, les linéaires nécessaires ;
- la partie située au nord-ouest du bâtiment, aujourd'hui dédiée au stockage des plaques, accueillera les activités d'usinage ;
- de ce fait, il sera nécessaire de réaliser une adjonction au bâtiment actuel afin de recréer des espaces de stockage et de magasin, en lieu et place de locaux pour le moins obsolètes ; la forme générale du bâtiment serait ainsi portée à un rectangle, le tout représentant environ 8 600 m<sup>2</sup> de surface, dont 700 à créer ;
- les fonctions de recherche-développement seront installées dans la partie supérieure du bâtiment, qui n'est guère utilisable pour des activités de production mais offre des surfaces non négligeables ;

- l'ensemble des fonctions support seront transférées dans la barre de bureaux longeant le faubourg de Belfort.

Les surfaces totales seront ainsi considérablement réduites par rapport à l'existant ; les études permettant de déterminer les besoins en matière de production d'énergie sont en cours ; à ce stade, l'orientation est de remplacer la chaufferie unique, répondant aux besoins de chauffage mais aussi de production d'eau surchauffée, générant des consommations considérables renforcées par la longueur des réseaux sur l'ensemble du site, par des unités de production d'eau surchauffée à proximité immédiate de chaque presse, permettant une autonomie de chaque machine, et d'assurer le chauffage, dont le besoin sera considérablement réduit par l'isolation des bâtiments, d'une part par une chaufferie dédiée, d'autre part par valorisation de la chaleur fatale.



L'ensemble reste naturellement à affiner dans le détail, mais les principes ainsi présentés ne devraient guère évoluer.

Il est aisé de constater que cette organisation suppose une réalisation par étapes :

- l'installation de l'atelier d'usinage (7 sur le plan ci-dessus) suppose que les locaux d'implantation, qui accueillent aujourd'hui une partie de la logistique, soient évacués ;
- la construction des espaces voués à leur remplacement (8) suppose que le bâtiment où sont actuellement préparés les vernis soit préalablement déconstruit ;
- ce qui suppose que le local qui accueillera ces activités (3) soit préalablement aménagé ;
- le tout s'opérant, naturellement, sous production, avec la nécessaire reprise des toitures, dont une partie contient encore de l'amiante, des réseaux électriques, où plusieurs générations successives ont été maintenues et où la notion de « norme » semble parfois relative, de l'éclairage à remplacer par des dispositifs plus économes en énergie...

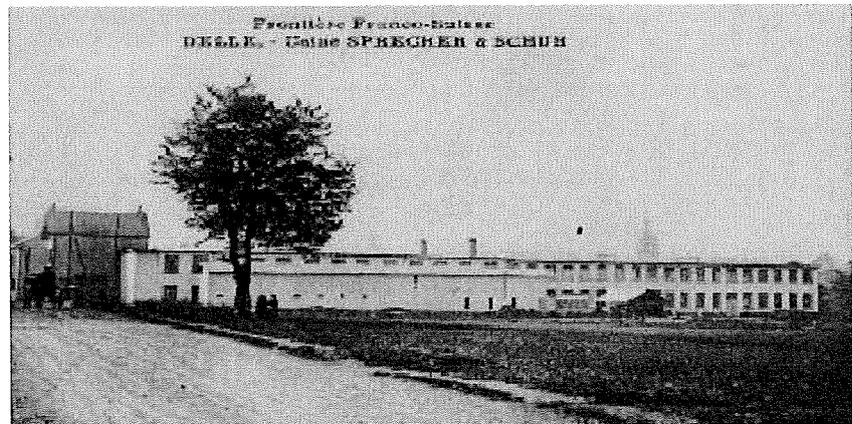
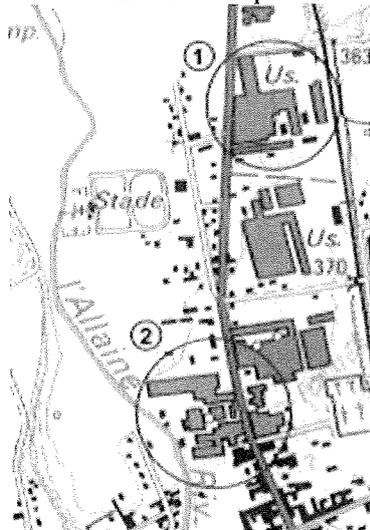
Il s'agira donc d'une opération longue ; le réaménagement général du site ne pourra guère être envisagé avant son achèvement, qui conditionnera la possibilité de pouvoir opérer l'ensemble des démolitions nécessaires. Etant entendu qu'il sera probablement nécessaire de procéder, là encore, en deux temps, avec une première étape consacrée à la déconstruction des bâtiments occupant en partie l'emprise des futurs locaux logistiques.

#### IV Restructuration du site

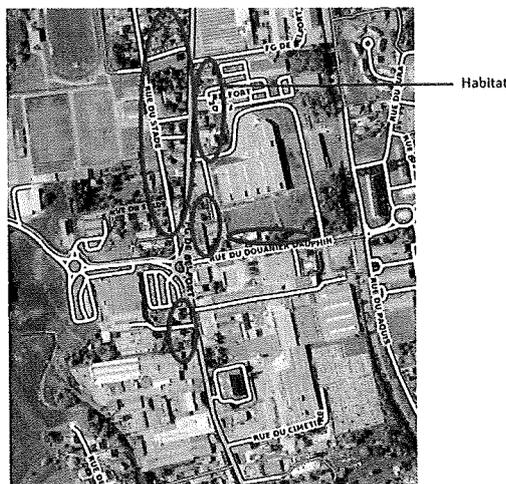
Une fois ces opérations achevées, ce sont environ les deux-tiers du site qui seront libérés, soit une surface appréciable située en plein cœur de ville, sous les contraintes rappelées plus haut de la présence de forts remblais et de pollutions. L'enjeu sera donc de réintégrer ces espaces dans le tissu urbain du faubourg de Belfort, dont ce site occupe une place stratégique, à la jonction de plusieurs éléments structurants :

- le site d'Isola France est à la l'articulation du vieux Delle, de l'emprise urbaine telle qu'elle existait vers 1900, avant l'expansion des activités industrielles du faubourg de Belfort, et de parties plus récentes et accueillant des villas ;
- il est, à l'est, bordé par le faubourg de Belfort, à l'ouest par l'Allaine, sans qu'il existe aujourd'hui aucune lisibilité à ce propos ; si l'Allaine est mise en valeur en amont du pont Saint-Nicolas, puis en aval du site d'Isola à la faveur des travaux de reméandrement réalisés il y a quelques années, elle est à peu près invisible dans sa section intermédiaire ; le site d'Isola, de par la densité du bâti, interdit toute lisibilité de sa continuité à l'ouest, et toute vision de la ripisylve de l'Allaine sur laquelle il vient buter.

Le quartier du faubourg de Belfort a, quant à lui, connu au fil du temps des évolutions diverses. Dans un premier temps excoissance de Delle vouée essentiellement aux implantations industrielles, il a dans un second temps accueilli la majeure partie des installations sportives delloises, avec le stade d'athlétisme et plus récemment les tennis couverts et le centre aquatique.



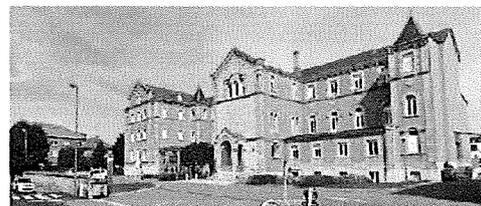
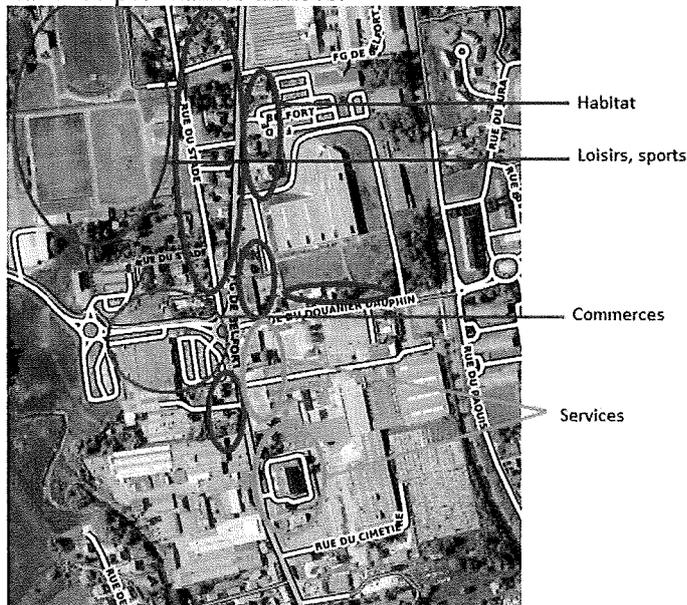
Parallèlement l'occupation des dents creuses laissées par l'industrie a été assurée par la construction de pavillons.



Dans un troisième temps, se sont développées des fonctions commerciales, qui ont occupé les grands espaces qui restaient disponibles, ce qui a conduit à une utilisation presque complète des espaces, les extensions commerciales supposant même, en certains cas, la déconstruction de villas.

A une date plus récente, si les fonctions industrielles ont été maintenues et développées, et si les emprises vouées à la production, à la faveur de la création du site de LISI Delle 2, n'ont pas été significativement réduites, elles ont eu tendance à s'écarter de l'axe représenté par le faubourg de Belfort pour reculer en direction de la voie ferrée. Ainsi, le site de LISI Delle 2 n'a pas été implanté en façade, de vastes espaces permettant l'organisation des flux et une mise en scène des nouveaux bâtiments ; la restructuration du site de LISI Delle 1 a conduit à la déconstruction de la barre de bâtiments obsolètes qui venait jusqu'en bordure du faubourg, mais aussi à l'abandon du bâtiment en briques de la Compagnie industrielle de Delle en faveur de bureaux fonctionnels aménagés dans les anciens sheds, les fonctions productives étant désormais entièrement positionnées à l'arrière du site, avec un lien direct avec Delle 2 ; quant à Von Roll, alors qu'U.D.D. avait déployé ses activités de part et d'autre du faubourg, la partie est en a été abandonnée de longue date lors d'un premier repli. Les bâtiments industriels d'Isola France venant rejoindre le faubourg étant abandonnés et voués à la déconstruction, il ne reste plus guère que l'ancien site F.I.M., beaucoup plus au nord, à marquer directement le long du faubourg de Belfort la présence de l'industrie.

L'espace en bordure de l'axe s'est quant à lui assez profondément transformé lors des quinze dernières années, avec l'installation d'activités de services, administratives avec les services sociaux départementaux implantés dans les Dominicaines, Pôle Emploi plus au nord, et dans un avenir proche la Communauté de communes dans le bâtiment de la C.I.D., mais aussi nombre d'activités commerciales ou des services privés comme des banques. Les principaux éléments du patrimoine industriel dellois, et leur caractère symbolique, ont ainsi été maintenus (Dominicaines, bâtiment en briques de LISI), mais leurs fonctions ont considérablement évolué ou vont le faire dans les prochaines années.

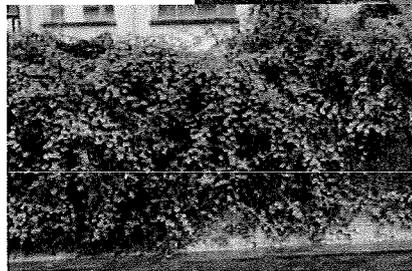
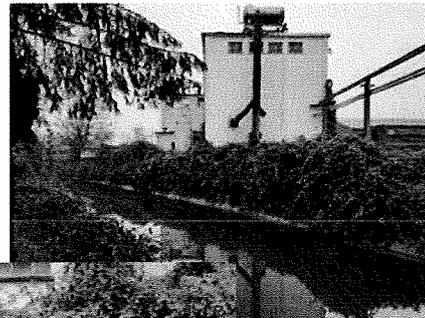


Plus à l'ouest, d'autres enjeux sont apparus ; alors que durant plusieurs siècles les cours d'eau ont été exploités et aménagés en fonction des seuls besoins de l'agriculture et de l'industrie, un changement radical d'approche a été opéré depuis une génération ; les cours d'eau souvent réduits au rôle d'égoûts, que l'on cachait autant que faire se pouvait dans leur traversée du tissu urbain, ont bénéficié pleinement des investissements réalisés en matière d'assainissement, ici par le SIAVA, qui leur ont permis de retrouver une partie de leurs caractéristiques physico-chimiques ; leur rôle en matière d'aménités a été mis en exergue, ainsi à Delle par la promenade Aurélie Lopez et son

prolongement vers le sud le long de la rivière, plus au nord par la réalisation de la piste cyclable qui vient la tangenter ; les opérations de reméandrement ont par ailleurs débouché sur la création d'un espace renaturé porteur de nouvelles aménités à réintégrer dans une trame urbaine qui n'est plus celle des décennies passées. L'arrière du site d'Isola France tient à cet égard une place particulière, étant le principal point où la rivière reste encore totalement corsetée, avec des impacts tant sur son fonctionnement naturel que sur l'inondabilité du quartier des Bretiloux.



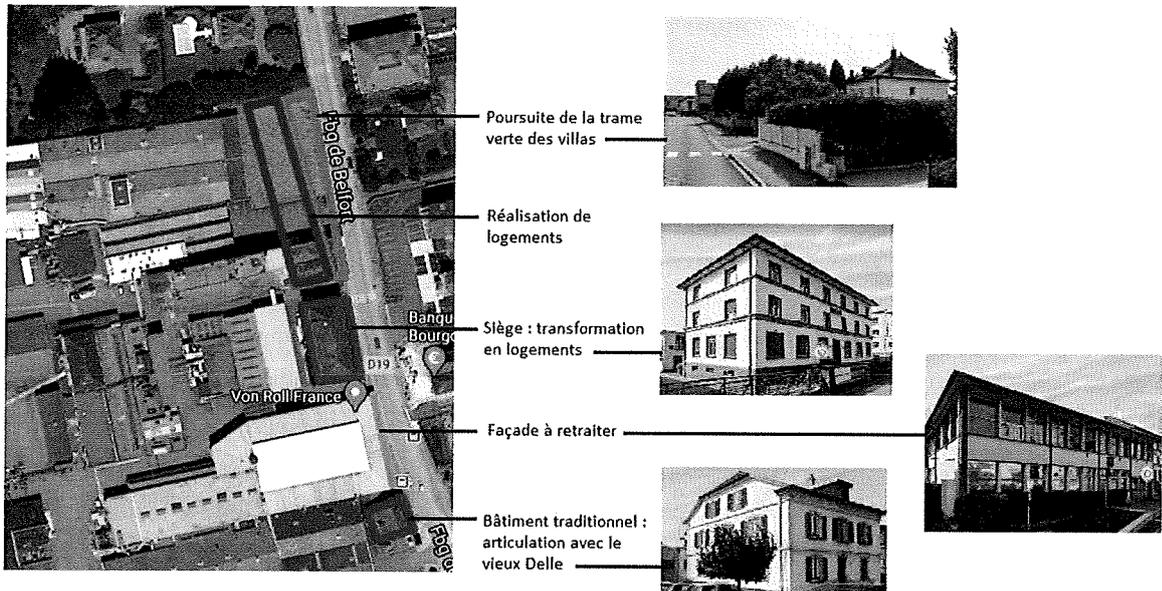
Limite probable de la zone de remblais



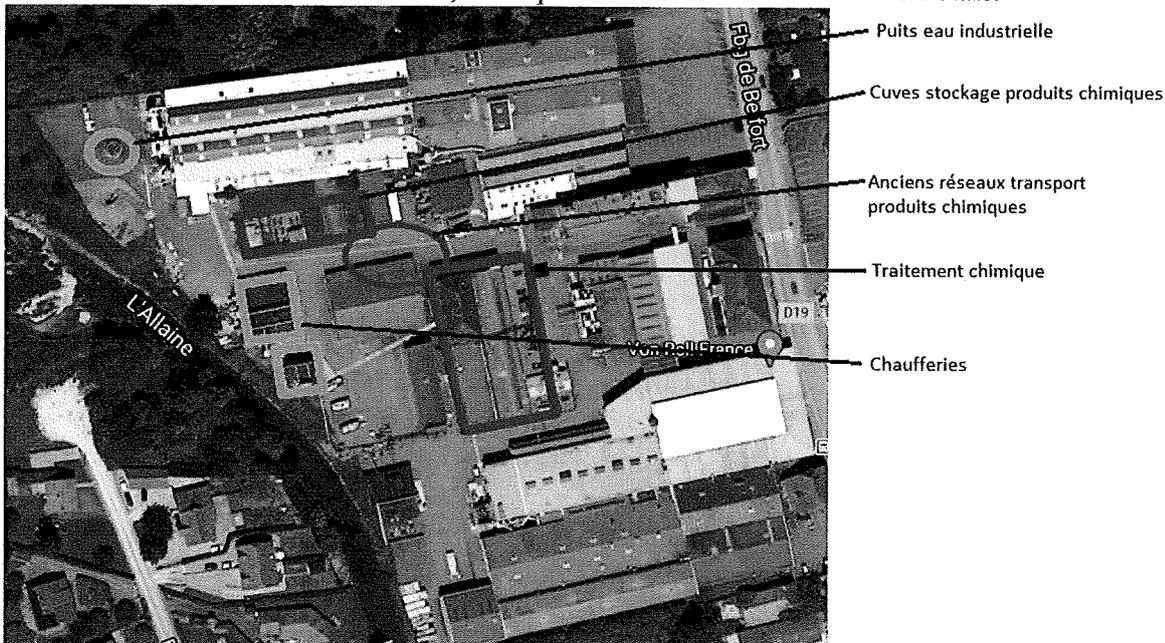
La restructuration du site d'Isola France doit donc naturellement tenir compte aussi bien de la situation particulière de cet espace que des évolutions connues par le quartier dans lequel il s'insère, afin de participer pleinement à son évolution sans pour autant effacer les traces d'une histoire industrielle qui a vocation à se poursuivre.

De l'ensemble de ces éléments découle la proposition de plusieurs principes, conduisant à découper le site en trois espaces différents :

- le long du faubourg de Belfort, une bande dédiée aux activités de service et à l'habitat, assurant la liaison et la transition entre le vieux Delle et la bande de villas situés entre Isola France et Intermarché, avec :
  - o la barre de bureaux qui vient border le site d'Isola-France et qui va abriter les fonctions tertiaires de l'entreprise ; les impératifs liés aux économies d'énergie conduiront tôt ou tard à une reprise de cette façade, avec comme enjeu principal de traduire un ancrage dans l'histoire des activités industrielles et une modernité affirmée à travers le retraitement des bâtiments ;
  - o le siège social actuel d'Isola-France, qui n'a pas vocation à être conservé par l'entreprise, et qui pourrait être transformé en logements, ce qui permettrait de maintenir et de mettre en valeur cet élément du patrimoine dellois ;
  - o dans le prolongement nord de cet élément, l'espace aujourd'hui essentiellement utilisé en stationnement pourrait accueillir d'autres logements, dans une forme assurant la transition avec les grosses villas qui suivent ;



- à l'autre extrémité du site, une part de l'espace pourrait être consacrée à décorseter l'Allaine, en faisant reculer les remblais, dans le cadre du programme global de restauration physico-chimique de la rivière ;
- la partie centrale, pose différentes problématiques au niveau des pollutions, comme le montre le schéma ci-dessous, et est par ailleurs installée sur des remblais.



Il paraît donc, dans ces conditions, quelque peu illusoire de vouloir assurer un reverdissement de cette partie du site, et de la dédier également à du logement, étant par ailleurs entendu que la poursuite des activités d'Isola France conduira au maintien au moins partiel des nuisances sonores, peu compatibles avec la proximité de logements. L'orientation proposée est donc de réserver cette partie du site à des implantations industrielles, pour les raisons principales suivantes :

- la vocation première du faubourg de Belfort est, depuis l'origine, l'accueil d'activités industrielles, qui ont fait la richesse de Delle et ont été à la base de son développement ; si l'automatisation des productions et les délocalisations ont conduit à une baisse considérable de l'emploi, Delle a eu la chance de conserver cette puissance industrielle tout au long du faubourg de Belfort. Le site d'U.D.D. était lui-même, il y a un siècle, la reconversion du site de Sprecher et Schuh, une nouvelle reconversion s'inscrit ainsi dans une continuité ;
- il n'existe plus, sur la Communauté de communes, d'offre de terrain à finalités économiques insérée dans la trame urbaine ; les zones d'activité sont toutes situées en périphérie, ce qui présente de nombreux avantages en permettant de cantonner les nuisances, en particulier sonores, mais détruit la mixité des fonctions qui est constitutive d'une ville ; une offre plus diversifiée ne pourrait que favoriser l'attractivité du Sud Territoire ;
- une telle vocation permet, globalement, de maintenir l'imperméabilisation de l'essentiel du site construit sur remblais, ce qui, paradoxalement, représente un avantage au plan environnemental : les poches de pollution seront nécessairement purgées, mais il ne sera jamais possible de garantir le caractère exhaustif du traitement : le maintien de l'imperméabilisation interdit, de fait, les circulations d'eau dans les remblais, et donc l'entraînement vers l'Allaine d'éventuels restes de pollutions anciennes ;
- sous la réserve bien évidemment d'éviter des activités fortement productrices de nuisances sonores, une telle vocation n'est nullement en contradiction avec l'insertion dans la trame urbaine : la desserte naturelle de ce site s'opère en effet par le contournement nord de Delle, qui le relie rapidement à la RN 19, pratiquement sans aucune traversée de la trame bâtie et sans donc que la circulation crée de nuisances considérables.

Deux éléments peuvent toutefois être considérés comme des nécessités :

- améliorer les conditions d'accès et d'entrée sur le site, par la mise en place d'un réseau viaire approprié ; actuellement, l'entrée et la sortie du site d'Isola se font à la faveur d'un portail unique dont l'accès suppose des manœuvres, voire des arrêts sur la chaussée, dans un point complexe où viennent déboucher les circulations de poids-lourds assurant la desserte de LISI Delle 1 par la rue du Cimetière ;
- la transparence du site, en assurant depuis le faubourg de Belfort des percées allant jusqu'à la ripisylve de l'Allaine et mettant en évidence que l'inclusion dans le tissu urbain et la présence de l'industrie ne sont pas incompatibles avec la préservation des milieux naturels proches.

Telles sont les orientations qui, très schématiquement, peuvent être proposées à ce stade et qui, dans leurs grandes lignes, ont fait l'objet d'un accord de la municipalité de Delle.

## V Modalités opérationnelles

Tout ceci représente donc une somme d'opérations de natures très diverses qui combinent, dans des opérations à tiroirs, des déconstructions, des opérations de dépollution, des opérations de terrassement avec le démontage d'une partie des remblais en bordure de rivière, la réhabilitation de bâtiments, que ce soit ceux conservés par Isola ou ceux à transformer en logements, la réalisation de nouvelles voiries assurant une desserte cohérente, la réalisation de stationnements, à mutualiser

pour répondre aux besoins de l'ensemble des fonctions du site, et bien évidemment la renaturation de certains des espaces.

Comme sur le site des Forges de Grandvillars, une telle opération représente des investissements importants, avec des coûts qui sont systématiquement supérieurs à ceux qui résulteraient de l'occupation, aux mêmes finalités, d'espaces vierges. Sans intervention de la puissance publique, il est à peu près impossible, en-dehors des secteurs où existe une forte pression sur le foncier, d'assurer le financement de telles opérations.

Des dispositifs ont toutefois été mis en place, que ce soit par l'Etat ou la Région de Bourgogne-Franche-Comté, qui permettent de financer non les travaux eux-mêmes, mais le déficit final de l'opération. Nous avons d'ores et déjà bénéficié de ce mécanisme à travers le dossier déposé pour le site des Fonteneilles. Des dossiers qui, sans ces aides, seraient extrêmement délicats à monter, peuvent ainsi trouver leur faisabilité.

Il est donc proposé au Conseil communautaire de décider de prendre la maîtrise d'ouvrage de la restructuration de ce site, compte tenu des orientations générales proposées plus haut, qui donnent une place centrale au développement économique et à la restauration des rivières.

Dans ce cadre, il importe de réaliser l'acquisition de ce site, dont la valeur marchande est par nature difficile à évaluer à ce stade. Il est proposé un découpage en trois parties :

- le bâtiment du siège, qui a vocation à être transformé en logements, et dont le portage pourrait être opéré par la S.C.I. Sud Patrimoine, filiale de la S.E.M. Sud Développement créée pour assurer les opérations connexes aux restructurations de sites industriels, qui ne font pas partie du cœur de métier de la S.E.M. ;
- le bâtiment dédié au Comité d'entreprises, ainsi que la maison située plus au sud sur le faubourg de Belfort, qui n'ont pas vocation à rentrer dans l'opération de restructuration et qui seraient conservés par Isola France ;
- et le reste du site, qui pourrait, quant à lui, être racheté par la collectivité, selon les limites approximatives ci-dessous



Cette acquisition pourrait être opérée par la Communauté de communes pour un montant de 179 000 € net vendeur.

Deux catégories d'opérations seraient ensuite à mettre en œuvre :

- la mise à disposition d'Isola France des locaux nécessaires à ses activités, selon le programme de principe présenté plus haut ; cette opération suppose, dans un premier temps, de lancer les appels d'offres permettant la désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre pour porter cette opération, sur la base d'un coût d'objectif, toutes dépenses confondues, de l'ordre de cinq millions d'euros, intégrant la construction des surfaces supplémentaires ; une fois désignée, cette équipe aura à mettre au point, dans le détail, le programme des travaux et à procéder à la préparation de l'ensemble des dossiers permettant l'adjudication des travaux ;

Dans ce cadre, il va de soi que les relations contractuelles avec Isola France sont à préciser, avant le rachat du foncier, avec la passation d'un accord cadre prévoyant en particulier les travaux à réaliser, les processus de décision et le mode de fixation des loyers, accord cadre qui serait transformé en bail après l'acquisition et la détermination du programme détaillé des travaux, étant entendu que le loyer sera fixé dans des conditions de marché normales, sans représenter une aide quelconque apportée à Isola France.

- le lancement des études nécessaires au dépôt des dossiers permettant le financement de la restructuration du reste du site, avec en particulier :
  - o la publication d'un appel d'offres permettant de recruter un ou des bureaux d'études en charge de la détermination et de l'évaluation des travaux de dépollution du site, comprenant deux lots :
    - la dépollution « normale », concernant l'ensemble des bâtiments du site et portant sur les éléments habituels que sont en particulier le plomb et l'amiante ;
    - la dépollution du site, sur la base des études qui ont été réalisées en amont de la reprise du site par Isola France, et qui ont identifié les problèmes potentiels à traiter ;
  - o le chiffrage des opérations de déconstruction sur l'ensemble du site ;
  - o le chiffrage des aménagements à réaliser sur le site après déconstruction (trame viaire en particulier) ;
  - o le chiffrage des opérations de décaissement permettant de rendre un espace de liberté à l'Allaine.

Si l'obtention et l'encaissement des différents financements potentiels portant sur la restructuration des friches industrielles ou la restauration des cours d'eau suppose une maîtrise d'ouvrage par la collectivité ayant compétence en la matière et donc la Communauté de communes, celle-ci n'aura pas, ensuite, vocation à conserver le site, et en particulier les parties à vocation industrielle. Les bâtiments dédiés à Isola France pourront ensuite être cédés à la SEM Sud Développement, dans une logique comparable à celle qui avait été retenue pour le site des Forges.

Le budget annexe nécessaire pour cette opération a été créé et est désormais opérationnel, et il est nécessaire maintenant de le doter pour le lancement de ce programme.

Je vous propose, à ce stade, de mettre en place une première enveloppe d'un million d'euros dédiée à cette opération, dont le financement serait assuré par un emprunt d'un montant équivalent, enveloppe qui serait répartie comme suit :

- acquisitions foncières : 179 000 € ;
- frais d'acquisition : 21 000 € ;
- frais d'annonces : 20 000 € ;
- crédits d'études : 780 000 €.

Le budget détaillé, avec les inscriptions comptables, sera mis au point d'ici la réunion du Conseil communautaire.

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

- **D'approuver le principe général présenté dans le présent rapport de la nécessité d'une restructuration du site d'Isola France, et de la réalisation de cette restructuration sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes ;**
- **De décider, en conséquence, du rachat du site auprès de la société Isola France, selon les modalités présentées ;**
- **De conditionner ce rachat 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 ;**
- **De donner délégation au président pour négocier au mieux ces questions, et pour signer les actes en résultant au nom et pour le compte de la Communauté de communes ;**
- **D'engager l'ensemble des études détaillées dans le présent rapport ;**
- **De donner en conséquence mandat au président pour lancer les appels d'offres correspondants et signer tous documents afférents, étant bien entendu que le programme détaillé des travaux sera soumis au Conseil communautaire qui décidera, le moment venu, de leur engagement ;**
- **De doter le budget annexe consacré à cette opération de crédits, en dépenses comme en recettes, d'un montant d'un million d'euros, répartis comme précisé dans le présent rapport.**

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.

Et publication ou notification le **LUNDI**

Le Président,

Le Président  
Christian RA...



**Le Président,**

**12 JUL. 2021**

Le Président  
Christian RA...

