

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil vingt-deux, le 22 septembre à 18h40, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Salle de Spectacle de GRANDVILLARS, sous la présidence de Monsieur Christian RAYOT, Président.

Étaient présents : Monsieur Christian RAYOT, Président, et Mesdames et Messieurs, Jacques ALEXANDRE, Lounès ABDOUN-SONTOT, Chantal BEQUILLARD, Thomas BIETRY, Anne Catherine BOBILLIER, Daniel BOUR, Anissa BRIKH, Bernard CERF, Philippe CHEVALIER, Catherine CREPIN, Gilles COURGEY, Roland DAMOTTE, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Imann EL MOUSSAFER Gérard FESSELET, Daniel FRERY, Hamid HAMLIL, Fatima KHELIFI, Jean LOCATELLI, Thierry MARCJAN, Anaïs MONNIER, Claude MONNIER, Robert NATALE, Gilles PERRIN, Nicolas PETERLINI, Florence PFHURTER, Annick PRENAT, Jean RACINE, Frédéric ROUSSE, Jean Michel TALON, Françoise THOMAS, Dominique TRÉLA, Pierre VALLAT et Bernard VIATTE **membres titulaires** et Hubert REINICHE **membre suppléant**.

Étaient excusés : Mesdames et Messieurs, Martine BENJAMAA, Catherine CLAYEUX, Monique DINET, Vincent FREARD, Christian GAILLARD, Sophie GUYON, Jean-Louis HOTTLET, Michel HOUDELAT, Sandrine LARCHER, Emmanuelle PALMA GERARD, Fabrice PETITJEAN, Sophie PHILIPPE, Virginie REY et Lionel ROY.

Avaient donné pouvoir : Martine BENJAMAA à Jacques ALEXANDRE, Jean-Louis HOTTLET à Hubert REINICHE, Sandrine LARCHER à Robert NATALE, Emmanuelle PALMA-GÉRARD à Daniel BOUR, Virginie REY et à Thomas BIETRY.

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Le 13 septembre 2022	Le 13 septembre 2022	En exercice	50
		Présents	37
		Votants	41

Le Président, à l'ouverture de la séance, procède à l'appel des conseillers, vérifie l'existence du quorum et proclame la validité de la séance si celui-ci est atteint. Il cite les pouvoirs reçus.

Le secrétaire de séance est désigné parmi les membres titulaires présents, Catherine CREPIN est désignée.

Le Président fait approuver le procès-verbal de la séance précédente et fait prendre note des éventuelles rectifications par le secrétaire de séance.

Il appelle ensuite les affaires inscrites à l'ordre du jour car seules celles-ci peuvent faire l'objet d'une délibération.

2022-06-22A Acquisition d'un bien par voie de préemption sur la Commune de Beaucourt *Rapporteur : Christian RAYOT*

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, R 213-4 et suivants, R 211-1 et suivants, et L 300-1,

Vu la délibération du conseil municipal de Beaucourt du 3 décembre 2018 instituant un droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Beaucourt,
Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 1^{er} août 2022, adressée par VPMF Notaires, Maîtres Maxime Vinatier, Carole Perrin et Jacques Massuelle-Fourquet, notaires à Paris, en vue de la cession moyennant le prix de 350 000 euros, d'une propriété sise à Beaucourt, cadastrée section AD, parcelles n°629, 672, 673, 674, Rue Pierre Beucler, d'une superficie totale de 6 ha 76 a 96 ca, appartenant à la SCI des Jalassières,
Vu l'estimation du service des Domaines en cours d'instruction,
Vu la délibération du Conseil municipal de Beaucourt du 19 septembre 2022, portant délégation du droit de préemption urbain

Considérant que :

- La Communauté de communes du Sud Territoire a, parmi ses compétences obligatoires, le développement économique, et en particulier l'aide à l'immobilier d'entreprises. Elle a fait de cette compétence un élément central de son action, en raison des enjeux particuliers de son territoire.
- La politique qu'elle a menée depuis sa création a préféré la restructuration complète de sites industriels, ou bien abandonnés, ou bien obsolètes, à la consommation de foncier vierge. Elle s'est dotée pour ce faire des outils nécessaires.
- Le Sud Territoire, comme l'ensemble du nord-est comtois, est une terre où l'industrie s'est implantée très précocement et a connu un développement particulièrement important, autour de trois centres principaux, avec dans l'ordre chronologique Grandvillars, Beaucourt et Delle.
- L'ensemble de ce tissu industriel a été très fortement frappé depuis quarante ans, avec une baisse considérable des effectifs, liée à la fermeture ou à la délocalisation de certaines entreprises, mais aussi à l'automatisation des productions. Cette baisse a été longtemps compensée par les besoins de l'industrie automobile, et en particulier de Peugeot S.A. à Sochaux-Montbéliard, avant que la baisse drastique des effectifs dans cette branche d'industrie ne vienne générer un chômage important.
- La stratégie de la Communauté de communes du Sud Territoire se fonde sur la détermination d'une priorité : stabiliser et conforter le tissu industriel existant, afin d'enrayer l'hémorragie d'emplois connue depuis plusieurs décennies.
- Directement ou à travers ses outils, la Communauté de communes du Sud Territoire a réalisé, en moins de quinze années, un nombre d'opérations significatif, qui ont permis de restructurer en faveur du développement de l'activité ou du logement plusieurs sites industriels anciens, et ainsi d'éviter la consommation d'un foncier non négligeable, les plus significatives étant les suivantes :

Restructuration de la friche industrielle Amstutz à Delle : occupé dès les années 1900 et occupé par des activités de petit emboutissage, ce site ne répondait plus aux besoins de l'entreprise. La Communauté de communes ne disposait alors pas des outils permettant de traiter ce problème, et une délocalisation a été opérée sur un site vierge distant d'une vingtaine de kilomètres, générant à Delle une friche industrielle. La Communauté de communes a racheté le site, déconstruit les bâtiments existants, assuré la dépollution du site. Celui-ci a été revendu à la société LISI Automotive, qui disposait d'ores et déjà de terrains attenants, mais insuffisants pour ses projets, et qui y a construit son centre de logistique et de répartition.

Une économie de surfaces vierges de 34 000 m².

Restructuration du site des Forges à Grandvillars : ce site, remontant au 17^e siècle, était occupé par une filiale de LISI Automotive et l'entreprise Selectarc Wending, installées toutes deux dans des conditions inadaptées, dans un parc de bâtiments mêlant d'anciens bâtiments à étages et des constructions de toutes époques en couvrant la quasi-totalité. Le départ de ces sociétés était envisagé à court ou moyen terme, avec comme risque la génération d'une friche industrielle d'une surface de l'ordre de 105 100 m². Le site a été racheté, et a fait l'objet d'une restructuration complète, accompagnée d'une dépollution. Un bâtiment neuf a été construit pour l'entreprise SELECTARC, dans lequel Wending FSH a regroupé des activités présentes sur d'autres sites. Les bâtiments occupés par LISI Automotive ont été entièrement restructurés, sous fonctionnement et donc en nombreuses étapes, sur la base d'un plan global rationnel, et la tréfilerie a augmenté depuis sa production de plus de 60%, disposant d'une organisation qui lui a permis de s'affirmer comme la plus compétitive d'Europe. La desserte du site a été entièrement réorganisée, ainsi que le stationnement. Les anciens bâtiments à étages datant de la seconde moitié du 19^e siècle ont été conservés et restaurés. Dans le premier, le groupe LISI, qui dispose de 40 implantations dans le monde regroupant 11 000 collaborateurs, a installé son siège social, ainsi que son centre de formation des cadres du groupe. Dans le second a été installé le siège social ainsi que les laboratoires de R&D de LISI Automotive. L'ensemble du parc immobilier est propriété de la SEM.

Restructuration partielle du site de LISI Automotive à Delle : ce site était composé de deux parties, l'une récente et regroupant l'essentiel de la production, l'autre dont la construction s'échelonnait de 1900 à 1950, totalement obsolète, inoccupé pour une partie et sous-occupé pour l'autre par des fonctions logistiques. Cette dernière partie a été rachetée par la SEM, qui a déconstruit une partie du bâti obsolète, réhabilité le surplus en bureaux tant pour les fonctions administratives de l'usine que pour accueillir différentes fonctions de siège, construit un parc logistique articulé avec l'usine, et réaménagé l'ensemble des espaces extérieurs, stationnements, espaces verts et dessertes, le tout accompagné d'une mise aux normes de l'ensemble du site en matière de loi sur l'eau. La surface ainsi recyclée représente une surface de 19 925 m².

Restructuration du site des Fonteneilles à Beaucourt : très anciennement occupé par le groupe Japy, ce site était entièrement occupé par des bâtiments obsolètes. Racheté par la Communauté de communes, le site a été déconstruit et dépollué, à l'exception d'un bâtiment à caractère patrimonial, mémoire de l'histoire industrielle de Beaucourt. La restructuration de ce site est en cours, avec la réhabilitation de ce bâtiment, pour une part en vue de l'accueil de services publics, pour le reste en logements, dont une partie de logements sociaux et le reste en secteur libre dans une optique de mixité sociale. Cette restructuration porte sur une surface totale de 26 000 m², accueillant 7 000 m² environ de surfaces de plancher.

Réutilisation du site de l'entreprise AXYLAB à Delle : cette entreprise était propriétaire d'un bâtiment d'une surface de 1 000 m² sur la zone d'activités du Technoparc à Delle. Ce bâtiment a été racheté à cette entreprise, et porté par la SEM. Sa disponibilité a permis l'installation d'une entreprise en recherche d'une nouvelle implantation et qui se disposait à construire un bâtiment neuf en site vierge. L'opération a généré, au vu des ratios habituels, une économie de foncier vierge de l'ordre de 3 000 m².

- Ces différentes opérations de restructuration ont ainsi permis en dix ans l'économie de foncier neuf pour environ 190 000 m², le tout pour une communauté de communes de 24 000 habitants.
- Comme toute collectivité, la Communauté de communes du Sud Territoire dispose de zones d'activité permettant l'accueil de nouvelles entreprises. Deux d'entre elles, les zones des Popins à Beaucourt et du Technoparc à Delle sont antérieures à la création de la Communauté de communes. Celle-ci a ensuite créé et aménagé deux nouvelles zones, celle des Chauffours à Delle et des Grands Sillons à Grandvillars. Ces quatre zones sont opérationnelles, que ce soit au plan réglementaire ou au plan technique.
- Le foncier restant disponible sur ces zones représente 201 700 m². Il est aisé de constater que cette surface est très proche de celle qui a été recyclée depuis la création de la Communauté de communes. En admettant, hypothèse toutefois peu probable, qu'en l'absence des restructurations présentées plus haut, les entreprises présentes sur les sites réhabilités aient créé leurs nouvelles implantations sur le sol de la Communauté de communes, celle-ci ne disposerait plus de foncier disponible. Et, en tout état de cause, ces implantations auraient consommé, ici ou ailleurs, un foncier équivalent.
- La Communauté de communes est consciente de longue date de la difficulté que représente actuellement la création de nouvelles zones d'activité, que ce soit en raison de l'occupation actuelle des sols ou des impératifs de réduction de la consommation d'espaces vierges édictés par le législateur. La gestion de cette réserve foncière de 20 hectares est donc effectuée avec parcimonie, afin de répondre à des besoins d'entreprises qui ne sont pas encore installées sur le sol communautaire, et dont l'implantation correspond à des créations nettes d'emplois, avec en particulier des entreprises suisses soucieuses de développer leur production sur le sol français à destination du marché communautaire et à proximité de leurs sites suisses.
- La Communauté de communes n'a pas répondu aux sollicitations de logisticiens, dont le développement aurait supposé des ratios surface consommée/emplois créés considérables.
- La ZAC des Popins est la seule zone d'activité économique située sur la Commune de Beaucourt.
- Sur une surface totale de 4ha 18a 14ca de foncier, seuls 58a 58ca sont encore disponibles.
- Beaucourt est l'un des 3 bourgs-centres de la Communauté de communes, constituant l'une des Zones Economiques Majeures (ZEM) du Sud Territoire, ayant fait l'objet d'une étude relative à sa restructuration, en particulier en matière de développement économique, dès 2009.
- Le Plan Local d'urbanisme de Beaucourt, approuvé en 2018, fait état de zones UE à vocation de développement économique, dont l'essentiel est actuellement construit.
- A l'exception de la cinquantaine d'ares encore disponible sur la ZAC des Popins, plus aucun foncier à vocation de développement économique n'est disponible sur la commune.



- La loi Climat et Résilience du 22 août 2021, portant notamment principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), prévoit cet objectif à l'horizon 2050, avec une première réduction de 50% de l'artificialisation des espaces d'ici 2030 par rapport à la période de référence 2011-2020.
- Ce principe est territorialisé et décliné dans les SRADDET régionaux, selon des clés restant aujourd'hui encore à définir.
- Le site objet de la présente délibération est dans sa majeure partie déjà artificialisé, tant par les constructions présentes que par le revêtement imperméable des abords (enrobé), et constitue aujourd'hui une friche industrielle depuis l'abandon en 2013 de toute activité industrielle.
- La réhabilitation de friches fait partie intégrante de la stratégie de la Communauté de Communes et que la réhabilitation du site d'Altia, en particulier, est l'un des projets structurants constitutifs du Contrat de Relance et de Transition Ecologique du Sud Territoire, signé entre l'Etat et la Communauté de communes le 1^{er} février 2022.

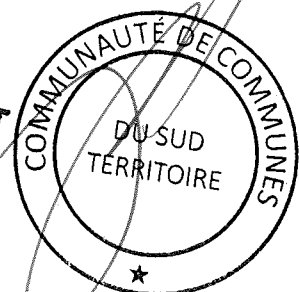
Le Conseil Communautaire, après en avoir débattu à l'unanimité des membres présents, décide :

- **D'acquérir par voie de préemption ce bien situé à Beaucourt, cadastré section AD, parcelles n°629, 672, 673, 674, Rue Pierre Beucler, d'une superficie totale de 6 ha 76 a 96 ca, appartenant à la SCI des Jalassières**
- **De valider une vente au prix de 350 000 € HT, soit 5,17 €/m² HT, dans l'attente de l'estimation du service des Domaines,**
- **De décider de la signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété dans un délai de 4 mois,**
- **D'acter le règlement de la vente dans les 4 mois à compter de la notification de la présente décision,**
- **D'inscrire les crédits nécessaires au budget de la collectivité,**
- **D'autoriser le Président à signer tous les documents nécessaires relatifs à cette prise de décision.**

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,

**Le Président
Christian RAYOT**



Et publication ou notification le **VENDREDI 30 SEP. 2022**

Le Président,

**Le Président
Christian RAYOT**

