

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil dix-neuf, le 4 juillet à 18h00, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni en la Maison de l'Intercommunalité, sous la présidence de Monsieur Christian RAYOT, Président.

Étaient présents : Monsieur Christian RAYOT, Président, et Mesdames et Messieurs, Jacques ALEXANDRE, Denis BANDELIER, Martine BENJAMAA, Josette BESSE, Jacques BOUQUENEUR, Jean-Claude BOUROUH, Laurent BROCHET, Claude BRUCKERT, Bernard CERF, Roland DAMOTTE, Monique DINET, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Daniel FRERY, Jean-Louis HOTTLET, Fatima KHELIFI, Jean LOCATELLI, Thierry MARCJAN, Emmanuelle MARLIN, Didier MATHIEU, Robert NATALE, Jean RACINE, Roger SCHERRER, Jean-Claude TOURNIER, Dominique TRELA, Pierre VALLAT, Bernard VIATTE **membres titulaires.**

Étaient excusés : Mesdames et Messieurs, Anissa BRIKH, Jacques DEAS, Christine DEL PIE, Gérard FESSELET, Joseph FLEURY, Sophie GUYON, André HELLE, Marie-Lise LHOMET, Bernard LIAIS, Cédric PERRIN, Emmanuelle PY, Frédéric ROUSSE, Pierre OSER.

Avaient donné pouvoir : Messieurs Gérard FESSELET à Jean Louis HOTTLET, André HELLE à Robert NATALE, Bernard LIAIS à Jean Claude TOURNIER, Pierre OSER à Jacques ALEXANDRE.

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Le 27 juin	Le 27 juin	En exercice	41
		Présents	28
		Votants	32

Il est vérifié l'existence du quorum pour les décisions et appel est fait des pouvoirs qui sont remis au Président

Le secrétaire de séance est désigné parmi les membres titulaires présents, Pierre VALLAT est désigné.

2019-05-27 Installation de LKI aux Forges de Grandvillars-Approbation d'une convention *Rapporteur : Christian RAYOT*

Le groupe LISI, qui a installé en janvier 2018 son siège aux Forges de Grandvillars, depuis lequel sont pilotées les activités d'un groupe qui compte désormais plus de 12 500 collaborateurs dans le monde, a décidé de poursuivre le déploiement de ses activités sur le Sud Territoire, en y installant son Université interne, dédiée à la formation de l'ensemble de ses cadres, en partenariat avec plusieurs universités et grandes écoles françaises et étrangères. Pour l'installation de ce centre, baptisé L.K.I. (LISI Knowledge Institute), a été retenue l'aile Est du rez-de-chaussée du bâtiment R du site des Forges, dont l'autre partie est occupée par nos services techniques.

Cette nouvelle décision du groupe LISI renforce son ancrage local dans le Sud-Territoire, et permettra le développement de fonctions et d'emplois tertiaires, contribuant ainsi à la diversification du tissu économique et de l'emploi.

Dans ce cadre, le groupe LISI souhaiterait que puisse lui être mise à disposition la partie de la place des Forges située dans le prolongement de cette aile de bâtiment, afin de pouvoir y organiser un lieu de détente pour ses stagiaires.

Cet espace, qui constitue un décrochement par rapport à la place proprement dite, ne constitue pas un lieu de passage, et répondre à cette sollicitation ne présente aucun inconvénient particulier.

Il est proposé de réserver une suite favorable à la demande présentée par le groupe LISI, et compte-tenu de l'intérêt de cette opération, d'opérer cette mise à disposition à titre gracieux, pour une durée égale à celle du bail qui liera LISI à la SEM Sud-Développement pour les locaux proprement dits de LKI.

Juridiquement, cet espace est propriété de la SODEB au titre du traité de concession passé avec cette Société, et c'est à elle qu'il appartient de contractualiser avec LISI. Le traité de concession prévoit toutefois l'accord de l'assemblée délibérante de la CCST pour toute cession. Il est précisé que cet espace fait partie de ceux qui reviendront à la Communauté de communes à l'issue de la concession, et n'a donc pas été classé dans le domaine public, ce qui évite toute formalité particulière pouvant résulter d'un tel classement.

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

- **d'approuver les termes du projet de convention joint, et d'autoriser Denis BANDELIER, vice-président, à la signer au nom et pour le compte de la Communauté de communes ;**
- **d'autoriser la SODEB, comme titulaire du traité de concession de l'aménagement du site des Forges, à signer cette convention.**

Annexe : Projet de convention

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 10 JUIL. 2019

Le Président,

Le Président
Christian RAYOT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU SUD
TERRITOIRE

Le Président,

Le Président
Christian RAYOT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU SUD
TERRITOIRE



Site des Forges de Grandvillars

Installation de LISI Knowledge Institute (L.K.I.)

En date du 1^{er} juin 2017, a été conclu un bail en état futur d'achèvement entre LISI S.A. et la S.E.M. Sud Développement, portant sur des locaux à usage de bureau d'une superficie de l'ordre de 1 190 m², sis au premier étage du bâtiment R, rue Juvénal Viellard à Grandvillars.

LISI S.A. souhaite aujourd'hui prendre également à bail une partie du rez-de-chaussée du même bâtiment, afin d'y installer une partie de ses services centraux, et en particulier son Université, dite L.K.I. (LISI Knowledge Institute).

Il a donc été décidé de passer un avenant au bail en état futur d'achèvement susmentionné, afin de constater l'augmentation des surfaces prises en bail par LISI auprès de la SEM Sud-Développement.

Pour le bon fonctionnement de cet espace, LISI souhaite pouvoir disposer, de façon privative, d'une partie des espaces limitrophes à ce bâtiment, appartenant actuellement à la Société d'Équipement du Territoire de Belfort, comme concessionnaire de la Communauté de communes du Sud-Territoire, et donc que ces espaces soient mis à sa disposition.

La location de ces espaces à la SEM Sud-Développement et la mise à disposition des espaces extérieurs attenants forment un tout indissociable, nécessaire à l'exercice des activités que LISI souhaite développer dans le bâtiment ainsi loué.

En conséquence, entre :

La **Société d'Économie Mixte Sud-Développement** (« SEM SUD »), société anonyme d'économie mixte au capital de 8 965 000 €, dont le siège social est situé 8 place Raymond Forni, 90100 DELLE, immatriculée au R.C.S. de Belfort sous le numéro 752 504 670, représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Christian RAYOT, dûment habilité à cet effet ;

ci-après dénommée la « SEM Sud » ou « le Bailleur » ;

et

La **Société d'équipement du Territoire de Belfort** (« SODEB »), société d'économie mixte au capital de 336 600 € dont le siège social est situé à la Préfecture du Territoire de Belfort, 1 place de la

Envoyé en préfecture le 10/07/2019

Reçu en préfecture le 10/07/2019

Affiché le



ID : 090-249000241-20190704-2019_05_27-DE

République, 90000 Belfort, immatriculée au R.C.S. de Belfort sous le numéro 535 920 060, représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Florian BOUQUET, dûment habilité à cet effet ;

ci-après dénommée la « SODEB » ou « le concessionnaire » ;

et

La **Communauté de communes du Sud-Territoire**, établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, dont le siège social est situé 8 place Raymond Forni, 90100 Delle, représentée par son premier Vice-Président en exercice, Monsieur Pierre Oser, en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du 4 juillet 2019 ;

ci-après dénommée « la Communauté de communes » ;

et

LISI, Société Anonyme au capital de 21 609 550 €, dont le siège social est situé 18 rue Albert Camus – Le Millénium – 90000 BELFORT, immatriculée au R.C.S. de Belfort sous le numéro 536 820 269, représentée par son Directeur Général, Monsieur Emmanuel VIELLARD, dûment habilité à cet effet ;

ci-après dénommée « LISI » ou le « Preneur ».

Individuellement et collectivement dénommées la « Partie » ou les « Parties ».

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Par les présentes :

- le Bailleur, propriétaire du bâtiment R, rue Juvénal Viellard sur le site des Forges de Grandvillars, loue au Preneur, qui accepte, les lieux ci-après désignés aux conditions développées au Titre 1 ci-dessous, ainsi que celles prévues en application du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié, repris aux articles L145-1 et suivants du Code de Commerce ;
- la SODEB, comme concessionnaire de la Communauté de communes du Sud-Territoire, met à disposition du Preneur, qui accepte, les espaces extérieurs limitrophes de ce bâtiment, ci-après désignées, aux conditions développées au Titre 2 ci-dessous

TITRE 1 : AVENANT AU BAIL DU 1^{er} JUIN 2017

Les dispositions du présent Titre forment avenant au bail en état futur d'achèvement passé entre le Bailleur et le Preneur en date du 1^{er} juin 2017.

Article 1 – Désignation en l'état

Aux locaux pris à bail par le Preneur par le bail du 1^{er} juin 2017 s'ajoutent les espaces suivants :

Des locaux à usage de salle d'exposition, de bureaux, d'accueil et de centre de formation, d'une surface approximative de 565 m².

Tel au surplus que ledit immeuble s'étend, se poursuit et comporte sans exception ni réserve et qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation.

Pour plus de commodité, le bâtiment futur concerné par le présent bail est identifié sur le plan joint en annexe 1 par le lettrage A, les locaux étant situés au rez-de-chaussée de ce bâtiment et occupant son aile sud-est.

Les parties conviennent expressément que les locaux, objet du présent avenant, forment un tout indivisible.

Article 2 – Travaux réalisés par le Bailleur

Le Bailleur s'engage à adopter, pour les espaces objet du présent avenant, les caractéristiques techniques figurant en Annexe 2 aux présentes, qui pourront être en tant que de besoin précisées d'un commun accord entre le Bailleur et le Preneur.

Les locaux seront livrés en l'état, sans aménagement intérieur, selon le descriptif des travaux figurant en Annexe 2, à charge pour le Preneur d'exécuter tous les travaux d'aménagement intérieur, y compris tous travaux éventuels de démolition des aménagements déjà réalisés par le Bailleur. Le Preneur informera le Bailleur de la teneur de ces travaux de démolition, et laissera le Bailleur opérer la récupération de tous matériaux et équipements qui ne seraient pas nécessaires à ses aménagements.

Le Preneur et le Bailleur se concerteront en vue de l'établissement d'un planning des travaux permettant aux entreprises missionnées par l'un et par l'autre de travailler en bonne intelligence, dans le respect des objectifs de livraison du Preneur.

Article 3 – Date de mise à disposition

Les locaux objet du présent avenant seront mis à disposition du Preneur, dans leur état actuel, au 1^{er} juillet 2019.

Un état des lieux contradictoire sera établi à cette date amiablement entre le Preneur et le Bailleur, établissant en particulier les travaux restant éventuellement à réaliser à cette date par le Bailleur, et conformément à l'article L145-40-1 du Code de Commerce. Cet état des lieux sera annexé au présent avenant, ou à défaut conservé par chacune des parties.

La date de prise de possession finale de ces locaux, en vue de l'emménagement de LISI, est fixée prévisionnellement au 1^{er} mars 2020, date à laquelle commencera le paiement des loyers.

Le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part des charges liées aux locaux objets du présent avenant à la date de première mise à disposition.

Le Preneur fera son affaire du transfert du local S.S.I., identifié sur le plan joint en Annexe 1 par le lettrage B, dans le local identifié sur le plan joint en Annexe 1 par le lettrage C, de telle sorte que les différents locataires et occupants du bâtiment ne soient pas impactés dans leurs activités par les travaux nécessaires. Le cahier des charges de ce transfert figure dans les dispositions de l'annexe 2 aux présentes.

Article 4 – Durée

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, qui commencera à courir à compter de la date de prise de possession finale des locaux objet du présent avenant, telle que précisée à l'article 3 « Date de mise à disposition », et conformément aux

dispositions de l'article L145-4 du Code de commerce dans sa rédaction résultant de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015.

A l'expiration de la période de neuf (9) années stipulée ci-dessus, le présent bail se prolongera par périodes triennales sauf préavis donné par l'une des Parties par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six (6) mois avant l'expiration de la période triennale.

Compte tenu des engagements pris notamment dans l'accord-cadre, le Bailleur s'engage à ne pas procéder à la résiliation du bail pendant une durée de vingt (20) ans, sauf faute lourde du Preneur.

Article 5 - Loyer

Le montant du loyer correspondant aux locaux loués dans le cadre des présentes sera calculé au prorata des mètres carrés loués, aux tarifs et conditions prévus par le bail initial du 1^{er} juin 2017.

Article 6 – Autres dispositions

Les dispositions des articles 5, 8 à 28, 30, 32, 33, 34 du bail en état futur d'achèvement du 1^{er} juin 2017 sont applicables aux locaux faisant l'objet du présent avenant.



TITRE II : MISE A DISPOSITION D'ESPACES EXTERIEURS

Article 7 – Espaces mis à disposition

La SODEB, comme concessionnaire de la Communauté de communes, met à disposition du Preneur, qui l'accepte, les espaces identifiés sur le plan joint en annexe 1 par le lettrage D.

Cette mise à disposition prendra effet à la date des présentes. Elle durera aussi longtemps que le bail des locaux objets du Titre I des présentes.

Elle est effectuée à titre gracieux, sous l'expresse condition du respect de l'ensemble des dispositions des présentes.

Un état des lieux contradictoire sera établi à cette date amiablement entre le Preneur et la SODEB. Cet état des lieux sera annexé aux présentes, ou à défaut conservé par chacune des parties.

Le Preneur déclare bien connaître l'état des lieux mis à disposition par les présentes, et renonce à tout recours contre la SODEB ou la Communauté de communes.

Les entreprises qui ont réalisé les travaux d'aménagement de ces espaces sont responsables des dommages qui pourraient résulter d'une réalisation imparfaite de ceux-ci. Le Preneur s'oblige en conséquence à signaler à la SODEB et à la Communauté de communes, par lettre recommandée avec accusé de réception, tout désordre de cette nature dont il aurait eu connaissance, dans le délai de la garantie, pour leur permettre d'exercer ses recours, à peine d'être personnellement tenu de toutes les conséquences dommageables qui pourraient en résulter, y compris les réparations. Dans le même sens, il s'engage à n'entreprendre aucune mesure de quelque nature que ce soit qui serait de nature à compromettre le recours de la SODEB ou de la Communauté de communes contre tous les responsables.

Article 8 – Institution d'un droit de passage

Les espaces mis ainsi à disposition ont, entre autres, pour fonction de permettre l'accès à la porte située dans le pignon du bâtiment donnant en direction du canal des Forges. Cette porte a vocation :

- d'une part, à servir d'issue de secours au bâtiment R ;
- d'autre part, à assurer la desserte d'une partie du second étage de ce bâtiment, dans l'hypothèse où le découpage des surfaces restant à louer ne permettrait pas la desserte de l'ensemble des lots depuis l'escalier principal sis dans la verrière d'angle de ce bâtiment.

En conséquence :

- les aménagements réalisés par le Preneur ne devront, en aucun cas, empêcher le fonctionnement de cette porte comme issue de secours ; ils devront également permettre aux personnes concernées par une telle évacuation de gagner le point de rassemblement identifié pour ce bâtiment ; un avis conforme des Services d'incendie et de secours sera sollicité par le Preneur avant toute réalisation des travaux, attestant de leur compatibilité avec cette fonction ;
- le Preneur consentira, en tant que de besoin, aux éventuels occupants du second niveau de ce bâtiment, qui ne pourraient être desservis à partir de l'escalier sis dans la verrière d'angle, un droit de passage leur permettant, tant à eux qu'à leurs visiteurs, l'accès à leurs locaux ; les aménagements éventuellement nécessaires à l'exercice de ce droit de passage seront à la charge du Preneur.

Le Bailleur s'engage, préalablement à la signature de tout contrat de location de nature à générer la mise en place d'un tel droit de passage, à en avertir, par lettre recommandée avec accusé de réception, le Preneur, en mentionnant le nom et les coordonnées de la personne morale ou physique souhaitant effectuer une telle location. Le Preneur disposera alors d'un droit de préférence pour louer lesdits locaux, à prix et conditions identiques à celles du bail du 1^{er} juin 2017. La date de réception, par le Preneur, de la lettre recommandée avec accusé de réception fixera le départ d'un délai de un (1) mois avant l'expiration duquel il devra, par lettre recommandée avec accusé de réception, avoir envoyé au Bailleur la notification ferme et définitive de son intention d'user ou non du droit de premier refus. Les parties auront un délai qui ne pourra excéder deux (2) mois pour signer entre elles l'avenant au bail correspondant. Passé ce délai, si aucun avenant au bail n'est signé entre les parties, le Preneur sera définitivement déchu de ce droit et le Bailleur pourra procéder librement à la location du local, dont le bail comprendra alors le droit de passage susmentionné.

Article 9 – Aménagement

Le Preneur fera son affaire de l'aménagement des espaces mis à disposition.

Cet aménagement sera réalisé dans le respect des principes d'aménagement de l'ensemble de la Place des Forges. Afin de vérifier la conformité à ces principes et la cohérence d'ensemble, le Preneur :

- sollicitera l'avis de la Société IdVerde, qui a conçu l'aménagement de la Place des Forges ;
- soumettra son projet d'aménagement, accompagné dudit avis, à l'approbation de la Communauté de communes du Sud-Territoire.

Dans l'hypothèse où le Preneur viendrait à dénoncer le Bail des locaux faisant l'objet du Titre I des présentes, le Preneur restituera les lieux mis à disposition dans leur état initial, en supprimant les

Envoyé en préfecture le 10/07/2019

Reçu en préfecture le 10/07/2019

Affiché le



ID : 090-249000241-20190704-2019_05_27-DE

aménagements qu'il aura réalisés et en remettant les lieux en l'état résultant de l'état des lieux prévu à l'article 6 ci-dessus.

Article 10 – Entretien

Le Preneur fera son affaire exclusive de l'entretien de l'ensemble des espaces mis à sa disposition au titre des présentes, et veillera à les maintenir en bon état d'entretien.

Article 11 – Mise à disposition temporaire pour travaux

La réalisation des travaux nécessaires à l'aménagement tant des locaux mentionnés au Titre I que des espaces mentionnés au Titre II des présentes nécessitera des espaces voués aux installations de chantier.

La SODEB et la Communauté de communes s'engagent à mettre à disposition du Preneur, pour la durée de son chantier, les espaces nécessaires à ces installations, qui seront définies en commun dans le double respect des besoins du Preneur et du fonctionnement général du site des Forges. Le Preneur fera son affaire de l'obtention des autorisations le cas échéant nécessaires de la part des autres occupants du site. La Communauté de communes s'engage, pour ce qui la concerne, à donner les autorisations nécessaires, sous réserve que les accès aux espaces qu'elle occupe au rez-de-chaussée du bâtiment R, soient maintenus accessibles pendant la durée des travaux.

Le Preneur et le Bailleur se concerteront afin que ces installations puissent, dans la mesure du possible, communes aux entreprises réalisant les travaux respectivement à leur charge et résultant des présentes.

Un état des lieux contradictoire des espaces mis à disposition sera réalisé amiablement avant leur occupation par les entreprises de ces espaces, que le Preneur s'engage à restituer, à l'achèvement des travaux, dans leur état initial.



TITRE III – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 12 – Informations sur les risques naturels et technologiques

Conformément aux dispositions des articles L125-5 et D125-23 à 125-27 du Code de l'Environnement, il est précisé que l'immeuble est situé dans une zone couverte par le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.) du bassin de l'Allaine, arrêté pour ce qui concerne la commune de Grandvillars par arrêté préfectoral n° 200512232108 du 23 décembre 2005.

L'immeuble se situe par ailleurs dans une zone de niveau d'aléa moyen pour ce qui concerne les risques sismiques, conformément aux dispositions du décret 2010-1254 du 22 octobre 2010.

L'immeuble est situé dans une zone qui n'est couverte par aucun plan de prévention des risques technologiques (P.P.R.T.).

L'état des risques prévu par le deuxième alinéa du I de l'article L125-5 du Code de l'Environnement est et demeure annexé au présent avenant (annexe 3), ainsi que la documentation et les plans y annexés.

Le Preneur déclare avoir été parfaitement informé de cette situation et s'oblige à en faire son affaire, sans recours contre le Bailleur.

Article 13 – Financements extérieurs

Dans l'hypothèse où l'obtention de financements extérieurs aux parties attribués au titre de l'aménagement des locaux loués au titre des présentes, le Preneur aura, s'il le souhaite, la possibilité de résilier unilatéralement les présentes, afin de permettre, le besoin se présentant, le montage juridique approprié, sous la seule réserve que les conditions résultant de ce montage ne préjudicient pas aux intérêts des autres parties, tels que définis aux présentes.

Article 14 - Déclarations

Le Bailleur déclare ce qui suit :

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

La SODEB atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'elle prend aux termes des présentes. Elle déclare notamment :

- qu'elle n'est pas susceptible, actuellement ou ultérieurement, d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens ;
- qu'elle n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde ;
- qu'elle n'est pas en état de cessation de paiement ;
- qu'elle a recueilli, préalablement, l'aval de la Communauté de communes, concédant, à la signature des présentes.

La Communauté de communes atteste qu'une délibération a été prise par son conseil communautaire en date du 4 juillet 2019, autorisant la SODEB, son concessionnaire, à procéder aux présentes.

Le Preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes. Il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Article 15 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, les parties font élection de domicile :

- le Preneur en son siège, rue Juvénal Viellard, 90600 ;
- le Bailleur en son siège, 8 place Raymond Forni, 90100 Delle ;
- la SODEB en son établissement 1 avenue de la Gare TGV, 90400 Meroux ;
- la Communauté de communes, en son siège, 8 place Raymond Forni, 90100 Delle.

Article 16 - Annexes

Les présentes sont accompagnées de trois (3) annexes, à savoir :

- Annexe 1 : Plan de situation ;
- Annexe 2 : Cahier des charges des travaux à la charge du Bailleur et du Preneur ;
- Annexe 3 : Etat des risques prévu par le deuxième alinéa du I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement.

Fait à Grandvillars le 2019 en quatre (4) exemplaires, dont un remis à chacune des parties.

Le Bailleur,

La SODEB,

La Communauté de communes,

Le Preneur,