



**Arrêté du Président
de la Communauté Urbaine
Grand Besançon Métropole**

URB.24.08.A11

Publié le : 05/02/2024

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé – Local professionnel (lot n° 132) situé à BESANCON dans une copropriété cadastrée section EO n° 87 sise 1 avenue Ile de France

La Présidente de la Communauté Urbaine Grand Besançon Métropole,

Vu le code de l'Urbanisme et notamment les articles L 210-1, L 213-1, L 213-2, L 300-1 et R 213-4 et suivants,

Vu les délibérations du conseil municipal de Besançon en date du 5 juillet 2007 instaurant le droit de préemption urbain simple sur le territoire de la commune et le droit de préemption urbain renforcé sur les zones UM et UZP du PLU de Besançon, correspondant au quartier de Planoise,

Vu la délibération du conseil communautaire de Grand Besançon Métropole (GBM) n° 2017/003634, en date du 30 mars 2017, faisant suite au transfert de compétence du plan local d'urbanisme à Grand Besançon Métropole, déléguant aux communes membres l'exercice du droit de préemption sur les zones urbaine (U) et à urbaniser de type AU (zone urbanisable sous forme d'opération d'ensemble) dans la limite de leurs compétences territoriales et réservant l'exercice du droit de préemption urbain à Grand Besançon Métropole pour les équipements et projets communautaires,

Vu la délibération du conseil communautaire de GBM n°2021/005645, en date du 27 mai 2021, par laquelle Madame la Présidente de GBM est autorisée à exercer le droit de préemption urbain au nom de la Communauté Urbaine ainsi que signer les actes et décisions qui en découlent,

Vu les statuts de la communauté urbaine GBM en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2019, et notamment ses compétences en matière de développement et d'aménagement économique, et de politique de la ville,

Vu le décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 établissant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la Ville dans les départements métropolitains sur laquelle figure le quartier de Planoise,

Vu le Décret n°2004-219 du 12 mars 2004 portant délimitation des Zones Franches Urbaines (ZFU) créées en application de l'article 23 de la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine parmi lesquelles figure la ZFU de Besançon,

Vu le nouveau programme de renouvellement urbain du quartier de Planoise 2019-2029 et notamment son enjeu de modification durable et profonde de l'image du quartier de Planoise à travers plusieurs leviers dont le développement de l'économie, du commerce et des services,

Vu la convention opérationnelle du projet de renouvellement urbain de GBM signée le 24 juin 2019,

Vu le plan local d'urbanisme de la Ville de Besançon approuvé par délibération du conseil municipal du 5 juillet 2007 dans sa dernière modification du 23 juin 2022 et mise en compatibilité du 23 juin 2022,



Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Besançon « Projet de Renouvellement Urbain de Planoise »,

Vu le dossier présenté le 27 mai 2019 au comité d'engagement de l'ANRU et les avenants n° 1 et 3 à la convention opérationnelle du projet de renouvellement urbain de GBM, respectivement signés le 10 mars 2020 et le 14 décembre 2022, relatifs aux travaux de restructuration du centre commercial Ile de France et la création d'un pôle médical,

Vu les notices des avant-projets définitifs datées de septembre 2023 relatives à la restructuration du centre commercial Ile de France et de réalisation du pôle médical,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue en mairie le 16 novembre 2023, établie par Maître Dorothée LAVAUX, notaire à Grandfontaine (25320), représentant Monsieur Mohamed-Ali BOULEBIAR, enregistrée sous le numéro 25056 230652 portant sur la vente du lot n° 132 à usage de local professionnel situé ^{1,} avenue Ile-de-France à Besançon (25000), cadastré section EO n° 87, aux conditions relatées dans ladite déclaration,

Vu les courriers recommandés avec accusé de réception de la Ville de Besançon en date du 21 décembre 2023 portant demande unique de visite des lieux et de pièces complémentaires, notifiés à Maître Dorothée LAVAUX et à M. Mohamed-Ali BOULEBIAR, ayant pour effet de suspendre le délai d'instruction à la date précitée en vertu des dispositions de l'article R. 213-7 du Code de l'Urbanisme,

Vu les pièces complémentaires reçues le 3 janvier 2024,

Vu la visite des lieux organisée en présence de la Direction de l'Immobilier de l'Etat le 15 janvier 2024 et le constat contradictoire dressé à la même date, portant le délai de préemption au 15 février 2024,

Vu l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat référencée DS n° 15503893 et OSE n° 2023-25056-98301, en date du 26 janvier 2024, fixant à 97 000 € la valeur vénale dudit bien, avec une marge d'appréciation de 10 % mobilisable sans justification particulière, et mentionnant que le prix indiqué dans la DIA, soit 102 000 €, s'inscrit dans une marge d'appréciation acceptable et peut être retenu,

Vu l'étude de capacité datée du 16 janvier 2024 portant notamment sur les caractéristiques et la situation géographique du local objet de la DIA,

Considérant que l'OAP n° 2 du PLU de la Ville de Besançon « Projet de Renouvellement Urbain de Planoise » définit cinq axes stratégiques et prioritaires parmi lesquels figure le développement économique,

Considérant qu'il est rappelé à ce titre :

- que le développement économique est un volet important du projet de renouvellement urbain, renforcé par le classement de Planoise en Zone Franche Urbaine,
- qu'en conséquence, l'objectif est de renforcer l'offre en locaux d'activités pour répondre à la demande des porteurs de projets,

Considérant qu'en vertu de la convention opérationnelle du projet de renouvellement urbain de GBM, d'importants travaux auront lieu sur l'ensemble du quartier de Planoise, emportant la démolition de bâtiments, la rénovation des équipements ou abords d'immeubles, la création de logements, ainsi que le réaménagement global des accès et des circulations,



Considérant qu'en particulier, les objectifs de redynamisation et de restructuration du Centre Commercial Ile de France et de création d'un pôle médical au sein dudit centre nécessitent d'acquérir de nouvelles cellules commerciales et professionnelles, afin de relocaliser les activités délocalisées du fait de la réalisation du projet du centre commercial Ile de France,

Considérant que les notices des avant-projets définitifs de septembre 2023 relatives à la restructuration du centre commercial Ile de France et de réalisation du pôle médical font état de travaux à hauteur de 1 857 700 € pour le pôle médical et de 3 701 800 € pour la restructuration du centre commercial,

Considérant les investissements importants réalisés ou en cours de réalisation et notamment les acquisitions de divers locaux à usage commercial et professionnel dans ce secteur et dans le Centre Commercial Ile de France, par Grand Besançon Métropole ou la SEM patrimoniale AKTYA,

Considérant l'arrêté de la Présidente de GBM DIV.19.08.A22, en date du 10 décembre 2019, portant exercice du droit de préemption sur les locaux commerciaux cadastrés section LR n° 287 situés au sein du centre commercial Ile de France dans l'objectif de pouvoir relocaliser, à titre pérenne ou temporaire, les activités commerciales et/ ou médicales délocalisées pour les besoins des projets programmés sur cet ensemble immobilier,

Considérant que le local à usage professionnel objet de la DIA dispose d'une superficie de 100 m² implantée en rez-de-chaussée, et situé à 500 mètres du centre commercial Ile de France,

Considérant que ce local bénéficie d'une accessibilité directe en transport en commun par le Tram T1 à partir de l'arrêt « Epoisses » situé en face de la copropriété du 1, avenue Ile-de-France,

Considérant que ce local, situé aux carrefours des quartiers Ile de France, Cassin et Epoisses, bénéficie également d'une desserte immédiate en voiture à moins de cinq minutes du centre commercial Ile-de-France

Considérant que ses caractéristiques mêmes tenant à sa desserte en transports en commun en pied d'immeuble, localisation en rez-de-chaussée, accueil du public possible dans le cadre d'une activité de service, répondent aux besoins des professionnels impactés par le projet de maison de santé et de restructuration du centre commercial Ile de France qu'il sera nécessaire de relocaliser,

A R R E T E

Article 1^{er} : Il est décidé d'acquérir, par l'exercice du droit de préemption urbain renforcé, les murs du local professionnel correspondant au lot n° 132 dans une copropriété cadastrée section n° EO 87, sise 1, avenue Ile-de-France à Besançon, au prix de cent deux mille euros (102 000 €).

Ce prix est conforme à l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat du 26 janvier 2024 fixant à 97 000 € la valeur vénale dudit bien, avec une marge d'appréciation de 10 % mobilisable sans justification particulière, et mentionnant que le prix indiqué dans la DIA, soit 102 000 €, s'inscrit dans une marge d'appréciation acceptable et peut être retenu.



Article 2 : Le présent arrêté sera notifié à :

- Maître Dorothee LAVAUX, notaire, 8 D chemin de la Montée, 25320 GRANDFONTAINE
- M. BOULEBIAR Mohamed-Ali, 22 B chemin des Essarts l'Amour, 25000 BESANCON
- Association DAR ALHADITH, 1 avenue Ile de France, 25000 BESANCON

Article 3 : Tout recours contentieux contre le présent arrêté peut être formé auprès du Tribunal Administratif de Besançon siégeant 30, rue Charles Nodier à Besançon (25000) dans les deux mois à compter de la notification du présent arrêté.

Article 4 : Le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera :

- affiché, publié au registre des arrêtés et sur le site internet de GBM,
- adressé en Préfecture et au Trésorier de Grand Besançon Métropole,
- notifié aux intéressés.

Besançon, le 02/02/2024

La Présidente



Anne VIGNOT

Date de début d'affichage :

Date de fin d'affichage :

