

Opération des Portes de Vesoul – Acquisition de l'Auberge Saint-Claude

Rapporteur : M. Denis BAUD, Vice-Président

AVIS		
Commission n°2		Validation du Vice-Président
Séance du 20/10/05	Favorable	Le 2/11/05
Bureau		
Séance du 17/11/05	Favorable	

Inscription budgétaire	
BP 2005	Solde avant opération : 639 727,18 €
Imputation : 21.90	Montant de l'opération : 466 100,00 €
	Solde après cette opération : 173 627,18 €

I. Rappel du projet d'aménagement des « Portes de Vesoul »

Par délibération du 14 septembre 2001, la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire et de Zone d'Activités Economiques, a déclaré d'intérêt communautaire la réalisation de l'opération « des Portes de Vesoul ».

Cette opération, initiée par la Ville de Besançon depuis 1998, a pour objectif de structurer l'entrée Nord de la commune par la réalisation d'une zone destinée à accueillir essentiellement des activités économiques.

Par ailleurs, par délibérations concordantes des 21 février et 29 mars 2002, la Ville de Besançon a délégué à la CAGB, qui l'a accepté, le droit de préemption sur le périmètre d'étude de l'opération.

Sur cette base, la CAGB procède aux opérations de maîtrise foncière et d'acquisitions immobilières sur l'emprise du périmètre du projet.

Suite à la délibération du Conseil de Communauté du 30 septembre 2005, la concertation préalable à l'aménagement a été ouverte et les études seront lancées très prochainement.

II. Acquisition de l'Auberge Saint-Claude par voie de préemption

Par Déclaration d'Intention d'Aliéner transmise à la CAGB le 18 avril 2005, l'étude Notariale BOURGEOIS-CHEVRIAUX-ROUSSEL a informé la CAGB de la vente par Mme VOYENNET Emilienne (épouse HUGUET), du bien bâti dit « Auberge Saint Claude », sis à Besançon au 121 rue de Vesoul et situé sur les parcelles cadastrées OP n° 185 et OP n° 187 pour une emprise de 28a 24ca, pour un montant de 500 000 € HT, en ce non compris la commission d'agence d'un montant de 41 860 €.

Par arrêté, le Président de la CAGB a préempté en date du 02 juin 2005 sur la base d'un prix fixé à 200 000 €, locaux occupés.

A défaut d'accord amiable sur le prix proposé dans l'arrêté de préemption et en application des dispositions de l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme, la Communauté d'agglomération du Grand Besançon a saisi le juge de l'expropriation afin qu'il fixe judiciairement le montant du prix de vente de l'immeuble.

Parallèlement à cette procédure toujours pendante devant le juge, Maître Muller, conseil de Mme VOYENET épouse HUGUET, a fait part du souhait des vendeurs de trouver une solution amiable sur la base d'un prix fixé à 460 000 €, locaux libres de toute occupation.

Considérant l'estimation des services fiscaux produite le 27 mai 2005 et fixant à 400 000 € la valeur vénale du bien libre de toute occupation, la CAGB a mandaté l'Agence Foncière du Doubs afin d'opérer cette négociation amiable.

III. Conclusion favorable de la négociation avec entente amiable sur le prix de préemption

Après intervention de l'Agence Foncière du Doubs auprès des conjoints VOYENET – HUGUET, un accord est trouvé sur un prix fixé à 430 000 € (locaux libres de toute occupation au 31 décembre 2005).

Ainsi,

- cette proposition de 430 000 € ne dépasse que de 7,5% l'estimation des services fiscaux,
- les frais estimés relatifs à la présence d'amiante trouvée sur les lieux (5 000 €) ne justifient pas une renégociation du prix,
- le traitement amiable de cette acquisition permet de clore rapidement la procédure, tout en évitant la poursuite contentieuse du dossier dont on ne connaît pas l'issue (frais et délais de procédure, montant du prix), (en outre, les frais relatifs à cette transaction sont estimés à 36 100 € intégrant les frais de transaction ainsi que la commission éventuelle de l'agence immobilière initialement mandatée par le propriétaire).

L'approfondissement des études sur les Portes de Vesoul permettra de décider si ce bâtiment devra ou non être démolé.

A la majorité, le Conseil de Communauté :

- **décide de poursuivre la procédure de préemption sur la base du prix fixé amiablement de 430 000 €, soit pour un montant global de transaction estimé à 466 100 €**
- **autorise Monsieur le président à signer tout acte utile à cette acquisition**
- **autorise Monsieur le Président à demander au juge de renoncer à poursuivre l'instance contentieuse qui devait permettre une fixation judiciaire du prix d'acquisition du bien**
- **autorise Monsieur le Président à demander la déconsignation de la somme de 30 000 € consignée dans le cadre de la procédure de fixation judiciaire du prix de préemption.**

Pour extrait conforme,

Le Président

Rapport adopté à la majorité :

Pour : 109

Contre : 1

Abstention : 1