

Zone Commerciale des Marnières - Acquisition de la SPA

Rapporteur : M. Denis BAUD, Vice-Président

AVIS		
Commission n°2		Validation du Vice-Président
Séance du 10/02/06	Favorable	Le 10/02/06
Bureau		
Séance du 2/03/06	Favorable	

Inscription budgétaire		
BP 2006	Solde avant l'opération :	1 575 802 €
Imputation : 21.90	Montant de l'opération :	671 350 €
	Solde après l'opération :	904 452 €

I. Contexte

La SPA (Société Protectrice des Animaux) est propriétaire d'un bien bâti, situé sur la commune de Chalezeule, dans le périmètre d'opération des Marnières et recouvrant une surface totale de 1ha 52a 68ca.

Dans le cadre de l'aménagement de la RN 83, à l'entrée est de Besançon, la CAGB, co-maître d'ouvrage de l'opération a dû procéder, courant 2005, à l'acquisition d'emprises partielles sur la propriété de la SPA, pour une superficie de 14a 66ca et un montant de 42 290,05 €, frais de transaction inclus (hors ajustement après publication à la conservation des hypothèques).

Parallèlement, la SPA a informé la CAGB de ses contacts avec des promoteurs privés intéressés par l'acquisition de l'ensemble de son site. La CAGB, compétente en matière de zone d'intérêt communautaire (cas du projet de ZAE des Marnières), est fondée à prendre toute mesure relative à la maîtrise foncière du site, phase préalable à l'aménagement opérationnel à venir. Elle est, par ailleurs, titulaire du droit de préemption sur le périmètre du projet.

Afin d'éviter la spéculation foncière sur la zone, dont le projet d'aménagement est encore en phase d'étude, la CAGB a alors proposé à la SPA d'acquérir, à l'amiable, l'intégralité de son site actuel et de l'accompagner dans son projet de relocalisation sur un nouveau site.

II. Proposition d'acquisition de l'intégralité du site

La CAGB envisage donc de se porter acquéreur de la totalité de la propriété SPA, et donc du complément constitué des parcelles situées à Chalezeule et cadastrées, section AO n° 226, 54, 229, 228, 116, 120 et 127 pour une contenance totale de 1ha 37a 92ca.

Sous réserve de l'accord du Conseil d'Administration de la SPA de début mars 2006, cette vente serait consentie amialement et tiendrait compte de l'estimation des services fiscaux du 3 février 2006 d'un montant de 663 350 € hors frais de transaction estimés à 8 000 € TTC.

En outre, la SPA travaille à un projet de relocalisation sur un site nouveau. Dans cette perspective, elle souhaite continuer d'occuper son site actuel, le temps de finaliser son projet.

III. Plan de financement prévisionnel de l'acquisition

Acquisition terrains SPA :

DEPENSES (€)		RECETTES (€)			
Postes	Montant prévu	Financiers	Programme	Montant prévu	Taux
Acquisitions foncières	663 350	Etat	ATSR	75 000	11%
			CPER	100 000	15%
Frais d'acte	8 000	CRFC	ATSR	200 000	30%
TOTAL HT	671 350	CAGB (MO)		296 350	44%
		TOTAL		671 350	100%

La CAGB prendra en charge les financements non acquis si les demandes de subvention n'aboutissent pas.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- se prononce favorablement sur l'acquisition de la totalité de la propriété SPA (commune de Chalezeule) pour un montant complémentaire estimé à 671 350 € frais de transaction inclus,
- se prononce favorablement sur le consentement d'une occupation précaire gratuite au profit de la SPA, après acquisition par la CAGB, aux conditions suspensives que cette occupation ne doivent pas faire obstacle au calendrier opérationnel de l'opération Marnières d'une part, que tous les frais et charges liés à l'exploitation du bien, à son équipement et à tous travaux d'entretien et de grosses réparations soient à la charge de la SPA, pour le temps de son occupation du site des Marnières, d'autre part,
- se prononce favorablement sur le plan de financement prévisionnel de l'opération d'acquisition,
- autorise Monsieur le Président à solliciter les subventions relatives à cette acquisition et à signer l'ensemble des documents relatifs à cette acquisition.

Pour extrait conforme,

Le Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 103

Contre : 0

Abstention : 0