



**EXTRAIT DU REGISTRE
des
délibérations du Conseil de Communauté**

N° délib. : 001032

Séance du jeudi 25 mars 2010

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des séances de la C.C.I.D.
46 avenue Villarceau à Besançon,

sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET

Conseillers communautaires en exercice : 139

Étaient présents : Amagney : Thomas JAVAUX Arguel : André AVIS Audeux : Françoise GALLIOU Auxon-Dessous : Jacques CANAL, Jean-Pierre BASSELIN Auxon-Dessus : Serge RUTKOWSKI, Geneviève VERRON Avanne Aveney : Laurent DELMOTTE, Jean-Pierre TAILLARD Besançon : Eric ALAUZET (à partir du rapport 1.1.1), Frédéric ALLEMANN (à partir du rapport 1.1.1), Nicolas BODIN, Pascal BONNET (à partir du rapport 1.1.1), Patrick BONTEMPS (jusqu'au rapport 0.2), Martine BULTOT (à partir du rapport 1.1.1 et jusqu'au rapport 9.7), Marie-Odile CRABBE-DIAWARA, Benoît CYPRIANI (à partir du rapport 1.1.1), Emmanuel DUMONT, Odile FAIVRE-PETITJEAN, Béatrice FALCINELLA, Françoise FELLMANN, Jean-Louis FOUSSERET, Jean-François GIRARD, Philippe GONON, Jean-Pierre GOVIGNAUX, Nicolas GUILLEMET, Lazhar HAKKAR (à partir du rapport 1.1.1), Solange JOLY, Jean-Sébastien LEUBA (à partir du rapport 1.1.1), Christophe LIME, Michel LOYAT (à partir du rapport 1.1.1), Jacques MARIOT (à partir du rapport 1.1.1), Annie MENETRIER (à partir du rapport 1.1.1), Frank MONNEUR (à partir du rapport 1.1.1), Nohzat MOUNTASSIR, Michel OMOURI, Danièle POISSENOT, Françoise PRESSE (à partir du rapport 9.1), Béatrice RONZI, Jean ROSSELOT (à partir du rapport 1.1.1), Jean-Claude ROY, Edouard SASSARD, Marie-Noëlle SCHOELLER (à partir du rapport 1.1.1), Catherine THIEBAUT, Corinne TISSIER (à partir du rapport 1.1.1), Sylvie WANLIN, Nicole WEINMAN Boussières : Bertrand ASTRIC Chaleze : Christophe CURTY Chalezeule : Christian MAGNIN-FEYSOT, Raymond REYLE (jusqu'au rapport 1.2.3) Champagny : Claude VOIDEY Champvans les Moulins : Jean-Marie ROTH Chatillon le Duc : Denis GALLET Chaucenne : Bernard VOUGNON Chaudfontaine : Jacky LOUISSON Chemaudin : Bruno COSTANTINI Dannemarie sur Crête : Gérard GALLIOT (à partir du rapport 1.1.1) Deluz : Sylvaine BARASSI Ecole Valentin : André BAVEREL, Yves GUYEN (jusqu'au rapport 1.2.3) Fontain : Jean-Paul DILLSCHNEIDER Franois : Françoise GILLET, Claude PREIONI Gennes : Jean SIMONDON Grandfontaine : François LOPEZ La Chevillotte : Jean PIQUARD Larnod : Gisèle ARDIET (représentée par Hugues TRUDET à partir du rapport 1.1.1 et jusqu'au rapport 9.6) Mamirole : Daniel HUOT, Didier MARQUER (représenté par Robert POURCELOT) Marchaux : Bernard BECOULET, Brigitte VIONNET Mazerolles le Salin : Daniel PARIS Miserey Salines : Marcel FELT (à partir du rapport 1.1.1), Denis JOLY Montfaucon : Michel CARTERON, Pierre CONTOZ Montferrand le Château : Marcel COTTINY (à partir du rapport 1.1.1), Séverine MONLLOR Morre : Jean-Michel CAYUELA, Gérard VALLET Nancray : Jean-Pierre MARTIN, Daniel ROLET Noironte : Bernard MADOUX Novillars : Bernard BOURDAIS (jusqu'au rapport 3.1) Pelousey : Catherine BARTHELET (à partir du rapport 1.1.1), Claude OYTANA (à partir du rapport 1.1.1) Pirey : Robert STEPOURJINE Pouilley les Vignes : Jean-Michel FAIVRE Rancenay : Michel LETHIER Roche lez Beaupré : Stéphane COURBET (à partir du rapport 1.1.3), Jean-Pierre ISSARTEL (représenté par Joël JOSSO) Routelle : Claude SIMONIN (représenté par Patricia RELANGE jusqu'au rapport 1.2.3) Saône : Maryse BILLOT (représentée par Alexis JACOB), Alain VIENNET Serre les Sapins : Gabriel BAULIEU, Christian BOILLEY Tallenay : Jean-Yves PRALON Thise : Bernard MOYSE, Jean TARBOURIECH Thoraise : Jean-Michel MAY Torpes : Bernard LAURENT Vaire Arcier : Patrick RACINE Vaire le Petit : Michèle DE WILDE Vaux les Prés : Bernard GAVIGNET Vorges les Pins : Patrick VERDIER (jusqu'au rapport 5.6).

Étaient absents : Besançon : Hayatte AKODAD, Teddy BENEDEAU DE LAPRAIRIE, Yves-Michel DAHOUI, Jean-Jacques DEMONET, Cyril DEVESA, Catherine GELIN, Didier GENDRAUD, Fanny GERDIL-DJAOUI, Abdel GHEZALI, Valérie HINCELIN, Martine JEANNIN, Sylvie JEANNIN, Carine MICHEL, Jacqueline PANIER, Elisabeth PEQUIGNOT, Joëlle SCHIRRER Beure : Philippe CHANEY, Auguste KOELLER Boussières : Roland DEMESMAY Brailans : Alain BLESSEMAILLE Busy : Philippe SIMONIN Champoux : Thierry CHATOT Chatillon le Duc : Philippe GUILLAUME Chemaudin : Gilbert GAVIGNET Dannemarie sur Crête : Jean-Pierre PROST Grandfontaine : Laurent SANSEIGNE La Vèze : Jacques CURTY Le Gratteris : Cédric LINDECKER Novillars : Philippe BELUCHE Osselle : Jacques MENIGOZ Pirey : Jacques COINTET Pouilley les Vignes : Jean-Marc BOUSSET Pugey : Marie-Noëlle LATHUILLIERE.

Secrétaire de séance : Daniel HUOT

Procurations de vote :

Mandants : T. BENEDEAU DE LAPRAIRIE, P. BONTEMPS (à partir du rapport 1.1.1), YM. DAHOUI, JJ. DEMONET, C. GELIN, D. GENDRAUD, A. GHEZALI, V. HINCELIN, M. JEANNIN, C. MICHEL, J. PANIER, E. PEQUIGNOT, F. PRESSE (jusqu'au rapport 1.2.3), J. SCHIRRER, MN. SCHOELLER (jusqu'au rapport 0.2), P. CHANEY, Y. GUYEN (à partir du rapport 9.1), J. CURTY, C. LINDECKER, M. COTTINY (jusqu'au rapport 0.2), P. BELUCHE, J. MENIGOZ.

Mandataires : JF. GIRARD, F. MONNEUR (à partir du rapport 1.1.1), JC. ROY, B. FALCINELLA, M. OMOURI, B. RONZI, L. HAKKAR, B. CYPRIANI, E. SASSARD, S. WANLIN, F. FELLMANN, P. BONNET, C. THIEBAUT (jusqu'au rapport 1.2.3), N. BODIN, JL. FOUSSERET (jusqu'au rapport 0.2), A. AVIS, M. FELT (à partir du rapport 9.1), JP. DILLSCHNEIDER, D. HUOT, S. MONLLOR (jusqu'au rapport 0.2), B. BOURDAIS, MO. CRABBE-DIAWARA.

Objet : Renouvellement du bail relatif à la location des niveaux 4 et 5 du 2 rue Plançon entre le Grand Besançon et la société City Clairia

Renouvellement du bail relatif à la location des niveaux 4 et 5 du 2 rue Plançon entre le Grand Besançon et la société City Clairia

Rapporteur : Gabriel BAULIEU, Vice-Président

Inscription budgétaire	
BP 2010 et PPIF 2010/2014	Montant prévu au PPIF : 2 450 000 € Montant prévu au BP 2010 : 490 000 € Montant de l'opération : (Montant indiqué dans le rapport) <ul style="list-style-type: none">• 282 000,00 € sur année 2010• 1 556 067,70 € sur la période

Résumé :

Le Grand Besançon occupe depuis 2007 en location et pour ses services propres, les plateaux 4 et 5 de l'immeuble situé 2 Rue Plançon à la City. Le bail actuel arrive à son terme au 30 avril 2010. Il est proposé de contracter un nouveau bail locatif d'un montant de 236 213,54 € TTC (dont TVA à hauteur de 38 000,00 €) avec un objet et un usage inchangés, un loyer HT identique de 197 502,96 €/an, des charges locatives HT au même niveau d'environ 63 000 €/an et une durée de 8 ans et 2 mois avec résiliation possible tous les 3 ans.

Le Grand Besançon occupe à la City des bureaux qui représentent une surface de 3 864 m² dont 1 692 m² en propriété et 2 172 m² en location (plateaux 4 et 5 de l'immeuble de l'ex Caisse d'Epargne - pour 1 747 m² - et les salles et bureaux du SYBERT au 1^{er} étage du BBI pour 425 m²).

Les plateaux 4 et 5 de l'immeuble de l'ex Caisse d'Epargne sont loués depuis le 1^{er} mai 2007.

Cet immeuble, propriété de la Caisse d'Epargne en 2007, a fait l'objet d'une vente au profit de la Société City Clairia représentée par M. Jean-Paul ROBINET en date du 29 juin 2009. L'immeuble est par ailleurs occupé en location par la Ville de Besançon (rez-de-chaussée et 3^{ème} étage) et par Réseau Ferré de France (étages 1 et 2).

Le bail consenti en 2007 arrive à son terme au 30 avril 2010 et il convient de contracter un nouveau bail locatif tenant compte des changements intervenus rappelés ci-dessus. Les conditions de locations des locaux proposées après discussion avec le propriétaire sont les suivantes :

Objet et usage inchangés

La location porte sur une surface totale de 1 747 m² sur les niveaux 4 et 5 de l'immeuble situé au 2 rue Plançon à Besançon. Il n'y a pas de place de stationnement loué par le Grand Besançon. Ces surfaces sont à usage de bureaux, destinés à l'accueil des services du Grand Besançon, dont le siège est au 4 rue Plançon, dans le même ensemble immobilier « La City ».

Date de prise d'effet et durée

La location prend effet à compter du 1^{er} mai 2010 pour une durée maximale de 8 ans et 2 mois soit un terme au 30 juin 2018 qui permet, à la demande du propriétaire, de caler la fin du bail sur celui de la ville de Besançon et de RFF.

En outre, le Grand Besançon aura la faculté de donner congé par période triennale sans indemnité de retrait, précision étant donnée que la 1^{ère} période sera réduite à 2 ans et 2 mois courant du 1^{er} mai 2010 au 30 juin 2012.

Conditions financières

Le loyer annuel HT est constant par rapport au contrat 2007-2010 avec un montant global de 197 502,96 € HT / an (valeur au 1^{er} janvier 2010), soit un coût annuel de 113,05 € HT /m².

Ce montant fera l'objet d'une indexation annuelle basée sur l'indice ICC (Indice du Coût de la Construction) publié au 1^{er} janvier de la période annuelle de révision, avec comme référence de départ celui qui sera publié au 1^{er} mai 2010.

Il est précisé que le nouveau propriétaire de l'immeuble a fait le choix d'assujettissement à la TVA conduisant à un surcoût annuel à hauteur de 38 000,00 €, ce qui n'était pas le cas lorsque la Caisse d'Epargne était propriétaire. Dès lors l'application de la TVA au taux en vigueur conduira à un montant annuel de loyer TTC de 236 213,54 €, soit un coût annuel de 135,21 €/m² TTC.

Il est donc important d'ajouter que le surcoût apporté à la charge locative par cet assujettissement à la TVA est compensé par des diminutions de charges sur d'autres postes d'exploitation du parc immobilier et foncier du Grand Besançon (fluides, nettoyage, entretien courant et réparations). En conséquence et pour l'exploitation du site de la City, la préparation budgétaire 2010 a été établie selon un montant constant par rapport au BP 2009.

Ce montant de loyer est conforme à l'avis des domaines. Il convient par ailleurs de noter que ce montant de 135 €/m² TTC est conforme au marché local et même légèrement inférieur : le coût actuel du marché locatif de bureaux sur la place de Besançon est entre 143 et 172 € TTC/m² hors charges/an (source : Base notariale mars 2010).

Charges locatives : une provision sur charges de 75 000 € TTC / an (soit 42,93 €/m²) est recouvrée pour les 2 plateaux ainsi que pour les surfaces et équipements communs. Cette provision est ajustée au cours du 1^{er} semestre de l'année n+1, après la clôture du compte d'exploitation de l'exercice concerné, sur la base des charges réelles facturées. Elle reste au même niveau que les années antérieures.

Poste	Surface en m ²	Montant € TTC/m ² par an	Montant € TTC par an
Loyer	1 747*	135,21	236 213,54
Provision sur charges		42,93	75 000,00
	TOTAL	178,14	311 213,54

* Dont Grand salle de réunion 5^{ème} étage.

Dépôt de garantie

Il est convenu qu'aucun dépôt de garantie n'est consenti.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- valide les modalités de location des plateaux 4 et 5 de l'immeuble situé au 2 rue Plançon à Besançon, propriété de la SCI City Clairia représentée par M. Jean-Paul ROBINET,
- autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer le contrat de bail à intervenir entre le Grand Besançon et la SCI City Clairia.

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 124

Contre : 0

Abstention : 0

Délibération du jeudi 25 mars 2010

Conseil de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

Pour et en vertu conforme,
Le Président D.C.T.M.J.
Contrôle de légalité

PRÉFÈRE
DE RÉGION FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DU DOUBS



REC 01 AVR 2010