



Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du jeudi 27 juin 2024

Publié le : 10/07/2024

Membres du Conseil de Communauté en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, convoqué le 20 juin 2024, s'est réuni Salle des conférences de la CCIT du Doubs 46 avenue Villarceau à Besançon, sous la présidence de Mme Anne VIGNOT, Présidente de Grand Besançon Métropole et sous la présidence de M. Gabriel BAULIEU de la question n° 4 à la question n° 15 incluses.

Ordre de passage des rapports : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58.

La séance est ouverte à 18h04 et levée à 21h53

Étaient présents : **Audeux :** Mme Agnès BOURGEOIS, **Avanne-Aveney :** Mme Marie-Jeanne BERNABEU, **Besançon :** Mme Elise AEBISCHER (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 16), M. Kévin BERTAGNOLI (à compter de la question n° 16), Mme Pascale BILLEREY (à compter de la question n° 6), M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 6), M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 18), M. Laurent CROIZIER, M. Benoit CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLILOLO, Mme Nadia GARNIER, M. Abdel GHEZALI, Mme Valérie HALLER (à compter de la question n° 6), M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 16), M. Damien HUGUET (à compter de la question n° 15), M. Jean-Emmanuel LAFARGE (à compter de la question n° 33), Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 40 incluse), M. Saïd MECHAI (à compter de la question n° 6), Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question n° 5 incluse), Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (à compter de la question n° 4), Mme Juliette SORLIN, M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n° 31 incluse), Mme Anne VIGNOT (jusqu'à la question n° 4 incluse et à compter de la question n° 16), Mme Sylvie WANLIN (jusqu'à la question n° 18 incluse), Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF, **Bonnay :** M. Gilles ORY, **Boussières :** M. Eloy JARAMAGO, **Busy :** M. Philippe SIMONIN, **Byans-Sur-Doubs :** M. Didier PAINEAU, **Chaleze :** M. René BLAISON, **Chalezeule :** M. Christian MAGNIN-FEYSOT, **Champagney :** M. Olivier LEGAIN, **Champvans-Les-Moulins :** M. Florent BAILLY, **Châtillon-Le-Duc :** Mme Catherine BOTTERON, **Chaucenne :** M. Alain ROSET, **Chemaudin et Vaux :** M. Gilbert GAVIGNET, **Cussey-Sur-L'Ognon :** Jean-François MENESTRIER, **Deluz :** M. Fabrice TAILLARD, **Devecey :** M. Gérard MONNIEN, **Ecole-Valentin :** M. Yves GUYEN, **Fontain :** M. Claude GRESSET-BOURGEOIS, **François :** M. Emile BOURGEOIS, **La Vèze :** M. Jean-Pierre JANNIN, **Les Auxons :** M. Anthony NAPPEZ, **Mamirolle :** M. Daniel HUOT, **Miserey-Salines :** M. Marcel FELT (à compter de la question n° 17 et jusqu'à la question n° 46 incluse), **Montferrand-Le-Château :** Mme Lucie BERNARD, **Morre :** M. Jean-Michel CAYUELA (à compter de la question n° 5), **Nancray :** M. Vincent FIETIER, **Noironte :** M. Philippe GUILLAUME, **Novillars :** M. Lionel PHILIPPE, **Osselle-Routelle :** Mme Anne OLSZAK, **Pelousey :** Mme Catherine BARTHELET, **Pirey :** M. Patrick AYACHE, **Pouilley-Français :** M. Yves MAURICE, **Pouilley-Les-Vignes :** M. Jean-Marc BOUSSET, **Pugey :** M. Frank LAIDIE, **Roche-Lez-Beaupré :** M. Jacques KRIEGER, **Roset-Fluans :** M. Jacques ADRIANSEN, **Saint-Vit :** Mme Anne BIHR, **Saône :** M. Benoît VUILLEMIN (jusqu'à la question n° 30 incluse), **Serre-Les-Sapins :** M. Gabriel BAULIEU, **Tallenay :** M. Ludovic BARBAROSSA, **Thise :** M. Pascal DERIOT, **Thoraise :** M. Jean-Paul MICHAUD (jusqu'à la question n° 46 incluse), **Velesmes-Essarts :** Mme Géraldine LAMBLA, suppléante, **Vieilley :** M. Franck RACLOT

Étaient absents : **Amagney :** M. Thomas JAVAUX, **Besançon :** Mme Anne BENEDETTO, Mme Claudine CAULET, M. Cyril DEVESA, Mme Sadia GHARET, M. Olivier GRIMAITRE, M. Christophe LIME, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, M. Jean-Hugues ROUX, M. André TERZO, **Beure :** M. Philippe CHANEY, **Brillans :** M. Alain BLESSEMAILLE, **Champoux :** M. Romain VIENET, **Chevroz :** M. Franck BERNARD, **Dannemarie-Sur-Crête :** Mme Martine LEOTARD, **Geneuille :** M. Patrick OUDOT, **Gennes :** M. Jean SIMONDON, **Grandfontaine :** M. Henri BERMOND, **La Chevillotte :** M. Roger BOROWIK, **Larnod :** M. Hugues TRUDET, **Le Gratteris :** M. Cédric LINDECKER, **Marchaux-Chaudefontaine :** M. Patrick CORNE, **Mazerolles-Le-Salin :** M. Daniel PARIS, **Merey-Vieilley :** M. Philippe PERNOT,

Montfaucon : M. Pierre CONTOZ, **Palise** : M. Daniel GAUTHEROT, **Rancenay** : Mme Nadine DUSSAUCY, **Saint-Vit** : M. Pascal ROUTHIER, **Torpes** : M. Denis JACQUIN, **Vaire** : Mme Valérie MAILLARD, **Venise** : M. Jean-Claude CONTINI, **Villars-Saint-Georges** : M. Damien LEGAIN, **Vorges-Les-Pins** : Mme Maryse VIPREY

Secrétaire de séance : Mme Juliette SORLIN

Procurations de vote : **Besançon** : Mme Elise AEBISCHER à M. Kévin BERTAGNOLI (à compter de la question n° 47), M. Guillaume BAILLY à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 15 incluse), Mme Anne BENEDETTO à M. Hasni ALEM, M. Kévin BERTAGNOLI à Mme Elise AEBISCHER (jusqu'à la question n° 15 incluse), Mme Pascale BILLEREY à M. Gilles SPICHER (jusqu'à la question n° 5 incluse), Mme Claudine CAULET à Mme Françoise PRESSE, Mme Julie CHETTOUH à Mme Juliette SORLIN (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Sébastien COUDRY à Mme Sylvie WANLIN (jusqu'à la question n° 17 incluse), M. Cyril DEVESA à Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Olivier GRIMAITRE à M. Frank LAIDIE, Mme Valérie HALLER à M. Benoît CYPRIANI (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 15 incluse), M. Damien HUGUET à Mme Fabienne BRAUCHLI (jusqu'à la question n° 14 incluse), M. Jean-Emmanuel LAFARGE à Mme Annaïck CHAUVET (jusqu'à la question n° 32 incluse), Mme Myriam LEMERCIER à M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 41), M. Christophe LIME à M. Eloy JARAMAGO, Mme Agnès MARTIN à Mme Karima ROCHDI, M. Saïd MECHAI à Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n° 5 incluse), Mme Carine MICHEL à M. Nicolas BODIN (à compter de la question n° 6), M. Yannick POUJET à Mme Frédérique BAEHR, M. Anthony POULIN à M. François BOUSSO, M. Jean-Hugues ROUX à M. Abdel GHEZALI, M. André TERZO à Mme Aline CHASSAGNE, Mme Claude VARET à M. Ludovic FAGAUT (à compter de la question n° 32), Mme Anne VIGNOT à M. Gabriel BAULIEU (à compter de la question n° 5 et jusqu'à la question n° 15 incluse), Mme Sylvie WANLIN à M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 19), **Braillans** : M. Alain BLESSEMAILLE à M. Jacques KRIEGER, **Dannemarie-Sur-Crête** : Mme Martine LEOTARD à M. Jean-Marc BOUSSET, **Geneuille** : M. Patrick OUDOT à M. Jean-François MENESTRIER, **Gennes** : M. Jean SIMONDON à M. Vincent FIETIER, **Mazerolles-Le-Salin** : M. Daniel PARIS à M. Emile BOURGEOIS, **Miserey-Salines** : M. Marcel FELT à M. Yves GUYEN (jusqu'à la question n° 16 incluse et à compter de la question n° 47), **Rancenay** : Mme Nadine DUSSAUCY à Marie-Jeanne BERNABEU, **Saint-Vit** : M. Pascal ROUTHIER à Mme Anne BIHR, **Saône** : M. Benoît VUILLEMIN à M. Daniel HUOT (à compter de la question n° 31), **Vorges-Les-Pins** : Mme Maryse VIPREY à Philippe SIMONIN

Délibération n°2024/2024.00213

Rapport n°37 - La City- Montage d'opération La City BB3 (2 rue Plançon)-Vente des surfaces propriété de GBM au BB1 (4 rue Plançon)

La City- Montage d'opération La City BB3 (2 rue Plançon)-Vente des surfaces propriété de GBM au BB1 (4 rue Plançon)

Rapporteur : M. Anthony NAPPEZ, Conseiller Communautaire Délégué

	Date	Avis
Commission n°4	30/05/2024	Favorable
Commission n°6	29/05/2024	Favorable
Bureau	13/06/2024	Favorable

Inscription budgétaire	
BP 2024 et PPIF 2024-2028 « Réhabilitation City »	Montant prévu au BP 2024 : 370 000 € Montant total de l'opération : 14,5 M€ en dépenses BB3 2,9 M € en recettes BB1

Résumé :

Dans le cadre de la mise en œuvre du décret tertiaire et pour faire évoluer un ensemble immobilier qui doit se renouveler pour retrouver une adéquation aux besoins actualisés en matière d'immobilier de bureaux, la rénovation énergétique de l'ensemble immobilier City doit être menée. En ce sens, GBM doit prendre sa part en réalisant les travaux sur le BB3 *via* la SPL T25 intervenant en qualité de Maître d'Ouvrage Délégué. Concomitamment, la SEM AKTYA achète les lots de copropriété du BB1 dont elle n'est pas encore propriétaire dont les lots propriété de GBM, ce qui permettra à AKTYA de constituer une monopropriété et de mener la rénovation énergétique du BB1.

Une délibération définit le montage d'opération de la rénovation du BB3 et l'ensemble des modalités afférentes.

Une autre délibération prévoit la vente des lots de copropriété de GBM dans le BB1 à AKTYA.

I. Rappel du contexte de l'opération

L'ensemble immobilier de la City fait l'objet de nombreux désordres techniques et présente des pathologies relevant du clos-couvert (problèmes d'étanchéité). De plus, sa faible performance énergétique avec un Cep de 222 kWh/m² / an la place défavorablement dans la perspective du décret tertiaire.

La nécessité d'une rénovation de l'ensemble immobilier s'imposant à GBM, il convient de développer 2 scénarios qui s'appliquent aux bâtiments occupés par les services qui ne sont pas soumis aux mêmes régimes :

- BB3 en monopropriété à GBM,
- BB1 en copropriété pour 4 484 tantièmes sur 9 868 soit 45,44%.

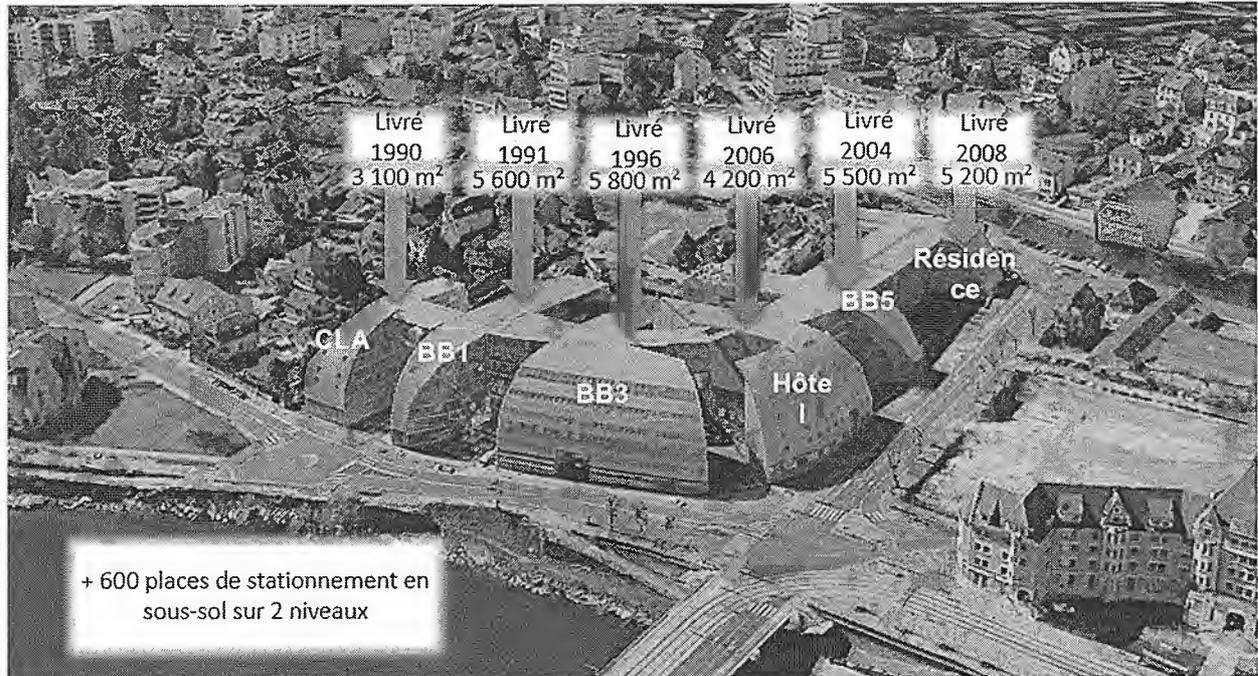
La SEM AKTYA et la société JPR Invest ont engagé une démarche de rénovation pour le bâtiment BB5 situé rue Louise Michel. GBM, souhaite également s'inscrire dans cette démarche de requalification avec une cohérence architecturale garantie par Architecture Studio, architecte originel de La City et porteur de la volonté d'accompagner l'évolution des bâtiments avec un « cahier de recommandations architecturales ».

Le départ des services de la Région BFC de l'immeuble BB3 constitue une opportunité pour GBM d'y rassembler les services communautaires et mutualisés dans une optique d'efficacité. Par ailleurs, AKTYA se propose d'engager des démarches pour évoluer vers une monopropriété du BB1 et sortir d'un morcellement avec de multiples occupants, systèmes de chauffage et de rafraîchissement, peu propices à la mise en œuvre du décret tertiaire. GBM souhaite accompagner cette démarche et envisage de céder la propriété de ses lots de copropriété à la SEM AKTYA.

Le calendrier prévisionnel général des travaux prévoit l'ordonnancement général des travaux de la façon suivante :

- BB5 : 3^{ème} trimestre 2024 au 1^{er} trimestre 2026
- BB3 : 3^{ème} trimestre 2026 au 2^{ème} trimestre 2028
- BB1 : 1^{er} trimestre 2029 au 3^{ème} trimestre 2030

Pour permettre les travaux dans le BB3, il est envisagé de déménager provisoirement les services de GBM dans les locaux du BB5 qui auront été rénovés.



II. Délibération n° 1 - montage opérationnel BB3 (2 rue Plançon)

Vu le Code de la commande publique et notamment ses articles L.2511-1 et suivants,

Vu les statuts de la SPL T25,

GBM est en capacité de confier à la SPL T25 un mandat pour réaliser la rénovation énergétique du BB3. Ce mandat, qui constitue un contrat de la commande publique, sera confié à T25 sans procédure préalable de publicité et de mise en concurrence en raison de l'exception de quasi-régie dont peut bénéficier GBM en qualité d'actionnaire de cette SPL.

Le programme de travaux confié à T25 intégrera les orientations énergétiques suivantes :

- Cep projet = 101,3 kWh ep / m² / an → niveau BBC,
- le remplacement des murs rideaux par des menuiseries extérieures à triple vitrage avec allèges et impostes pleins (au lieu de vitrés actuellement) + mise en place protections solaires + isolation planchers bas et combles + remplacement chaudières gaz existantes,
- un éclairage artificiel performant avec détection de présence et gradation,
- la mise en œuvre de panneaux photovoltaïques pour une puissance de 55 kWc (275 m²).

Il s'agira également d'identifier le siège de la communauté urbaine.

Les circulations seront retravaillées pour plus de fonctionnalité.

Il conviendra également d'intégrer les nouvelles modalités de travail :

- télétravail,
- bureaux partagés → attention particulière à l'acoustique,
- bureaux de passage,

- alcôves dans les circulations (entretiens bilatéraux).

Les exigences de GBM assignées à T25 comprennent notamment l'intégration de :

- un cahier de prescriptions énergétiques et environnementales applicables à la construction, la réhabilitation et la rénovation énergétique des bâtiments du 21^{ème} siècle dénommé « ABC des bâtiments » (Aménagement Bas Carbone des bâtiments) approuvé en Conseil Communautaire du 9 novembre 2023 ;
- une démarche d'économie circulaire prévoyant un diagnostic Produits Equipements Matériaux Déchets (PEMD) puis une démarche de réemploi avec création d'une matériauthèque éphémère, à défaut de pouvoir mobiliser une matériauthèque territoriale ;
- la démarche Bâtiments Durables en Bourgogne – Franche-Comté (BD#BFC) portée par l'association Terragilis, ce qui supposera l'adhésion de T25 à cette association et ce qui nécessitera le recours à un AMO dédié assurant le rôle d'accompagnateur ;
- la souscription aux assurances Tous Risques Chantier (TRC) et Dommage Ouvrages (DO) ;
- le raccordement au réseau de chaleur urbain en cours de déploiement ;
- le Schéma de Promotion des Achats publics Socialement et Ecologiquement Responsables (SPASER) porté par la collectivité ;
- le respect du guide de détermination des critères de jugement des offres pour réaliser les choix de critères et de pondération les plus opérants ;
- l'allotissement des marchés de travaux.

Le volume global de travaux prévu d'être réalisé s'élève à 9 700 000 € HT pour une surface totale de 6 002 m² SDO soit un investissement de 1 620 € HT travaux / m² SDO.

Le mandat confié à T25 représente un coût d'investissement de 340 000 € HT soit un taux de rémunération de 3,51 % du montant de travaux.

En ajoutant les frais de Maîtrise d'œuvre, d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (Contrôle Technique, Coordination Sécurité et Protection de la Santé (CSPS)), les provisions pour aléas de chantier et pour révision des marchés, le coût d'opération est évalué à 14 500 000 € TTC TDC (Toutes Dépenses Confondues).

III. Délibération n° 2 - cession des lots de copropriété du BB1 (4 rue Plançon)

Vu le Code général de la propriété de personnes publiques,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2241-1,

Vu l'avis du 3 novembre 2023 adopté par la Direction de l'Immobilier de l'Etat, estimant la valeur des locaux possédés par GBM au sein du bâtiment BB1 à 2.900.000 euros,

GBM souhaite céder la totalité de ses lots de copropriété dans l'immeuble BB1 à sa SEM patrimoniale AKTYA.

AKTYA, une fois devenue unique propriétaire de l'immeuble BB1, interviendra en qualité de maître d'ouvrage pour la mise en œuvre du décret tertiaire.

Les locaux à céder à Aktya par Grand Besançon Métropole, relevant de son domaine privé, correspondent aux lots de copropriété n° 5102-5104-5098-5099-5111-5114-5135-5137-5139-5140(349/679è)-5110-5138-5141-5142-5118-5121(125/711è)-5122-5123-5131-5132-5133 d'une surface globale d'environ 2 320 m² répartis au rez-de-chaussée, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 6^{ème} étages de l'immeuble dénommé BB1 situé 4 rue Gabriel Plançon dans l'ensemble immobilier complexe de La City cadastré section IK n° 452.

L'ensemble de ces lots représente une surface globale estimée à 2 320 m².

La Direction de l'Immobilier de l'Etat a fixé la valeur du m² cessible à 1 250 € par courrier du 03/11/2023 soit un montant global de 2 900 000 €.

Il a été convenu que la transaction projetée fasse l'objet d'un compromis de vente dont la réitération interviendra à la levée de conditions suspensives, dans un délai maximal de 54 mois suivants la signature de la promesse. Les parties conviennent de se rencontrer au plus tard à l'issue de ce délai pour décider d'une éventuelle prorogation en cas de difficulté.

Deux conditions suspensives cumulatives seront prévues :

- les locaux de GBM seront libres de toute occupation au moment de leur vente à AKTYA,
- AKTYA sera devenu propriétaire de l'ensemble des autres lots de copropriété de l'immeuble BB1 au moment de l'acquisition des lots GBM.

Diverses conditions particulières sont également prévues :

- GBM se réserve la faculté de racheter tout ou partie de l'immeuble BB1 au terme d'un pacte de préférence. Ce pacte de préférence s'appliquera en cas de revente de l'immeuble par AKTYA intervenant dans un délai de 6 années suivant la date de cession effective,
- dans la période entre la signature du compromis de vente et sa réitération, Aktya pourra substituer une personne morale publique ou parapublique dont elle est membre,
- le prix de cession par GBM à Aktya sera indexé, entre la date du compromis et sa réitération, sur l'indice ICC du coût de la construction,
- le prix de cession pourra faire l'objet d'une nouvelle estimation par la DIE au moment de la réitération de l'acte,
- une clause de revoyure sera prévue en cas d'évolution de l'estimation de la DIE et/ou d'évolution consécutive de l'indice ICC.

Les biens cédés sont enregistrés à l'inventaire sous le numéro BAT-B 54606.

Mmes Frédérique BAEHR (2), Marie-Thérèse MICHEL (2) et Anne VIGNOT (1) et MM. Gabriel BAULIEU (1), Nicolas BODIN (2), Marcel FELT (1), Anthony POULIN (1), Pascal ROUTHIER (1) et Benoît VUILLEMIN (1), conseillers intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

Délibération n° 1 - montage opérationnel BB3 (2 rue Plançon) :

- approuve la convention de MOA déléguée auprès de T25 pour le BB3,
- autorise l'élu délégué, M. Gabriel BAULIEU, à signer la convention de MOA déléguée auprès de T25 pour le BB3.

Délibération n° 2 - cession des lots de copropriété du BB1 (4 rue Plançon) :

- se prononce favorablement sur le principe de la cession par Grand Besançon Métropole à Aktya des lots de copropriété n° 5102-5104-5098-5099-5111-5114-5135-5137-5139-5140(349/679è)-5110-5138-5141-5142-5118-5121(125/711è)-5122-5123-5131-5132-5133 situés dans l'immeuble BB1 aux conditions ci-dessus énoncées
- autorise la Présidente ou l'élu délégué à signer le compromis et l'acte de vente correspondants.

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 93

Contre : 0

Abstention* : 0

Conseillers intéressés : 12

*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.

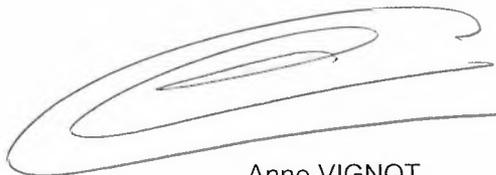
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

La Secrétaire de séance,



Mme Juliette SORLIN
Conseillère Communautaire

Pour extrait conforme,
La Présidente,



Anne VIGNOT
Maire de Besançon