

Extrait du Registre des délibérations du Bureau

Séance du jeudi 27 novembre 2014

Membres du Bureau en exercice : 30

Le Bureau, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des séances de la CCIT du Doubs - 46 avenue Villarceau - 25000 Besançon, sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET

Ordre de passage des rapports : 0.1, 1.1.1, 1.1.2, 1.2.1, 5.1, 5.2, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2.

La séance est ouverte à 18h00 et levée à 22h00.

Etaient présents : M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Gabriel BAULIEU, M. Michel LOYAT, M. Alain BLESSEMILLE, Mme Françoise PRESSE, M. Robert STEPOURJINE, M. Pascal CURIE, M. Jean-Yves PRALON, M. Dominique SCHAUSS, M. Jean-Paul MICHAUD, Mme Elsa MAILLOT, M. François LOPEZ, Mme Karima ROCHDI, Mme Martine DONEY, M. Yoran DELARUE, M. Christophe LIME, M. Anthony POULIN, M. Serge RUTKOWSKI, Mme Sylvie WANLIN, M. Bernard GAVIGNET, M. Daniel HUOT, M. Pascal DUCHEZEAU, M. Fabrice TAILLARD, Mme Catherine BARTHELET (jusqu'au 1.2.1), Mme Fanny GERDIL-DJAOUAT (jusqu'au 2.2), M. Emmanuel DUMONT, M. Pierre CONTOZ

Etaient absents : M. Jacques KRIEGER, M. Marcel FELT, M. Alain LORIGUET

Secrétaire de séance : Mme Fanny GERDIL-DJAOUAT

Procurations de vote :

Mandants : J. KRIEGER, M. FELT

Mandataires : P. CONTOZ, S. RUTKOWSKI

Délibération n°2014/002653

Rapport n°3.1 - Etude du potentiel de reconversion et de commercialisation de locaux d'activités avec la SPL Territoire 25

Etude du potentiel de reconversion et de commercialisation de locaux d'activités avec la SPL Territoire 25

Rapporteur : Mme Sylvie WANLIN, Conseillère communautaire déléguée

Commission : Economie, emploi-insertion, enseignement supérieur et recherche

Inscription budgétaire	
BP 2015 et PPIF 2015-2019 « Requalification des espaces d'activités et de locaux d'activités dégradés »	Montant de l'opération : 60 000 €
Sous réserve du vote du BP 2015	

Résumé :

Dans le cadre de sa stratégie de développement économique, le Grand Besançon a mis en place une stratégie immobilière visant à proposer aux entreprises une gamme d'offre d'implantation diversifiée, à anticiper la vacance de certains locaux et à limiter le risque de voir se développer des friches sur notre territoire.

Afin de permettre une reconversion pertinente de certains sites ciblés, tant techniquement que commercialement, le Grand Besançon souhaite confier à la SPL Territoire 25, l'étude de certains sites potentiellement requalifiables dans les années à venir.

Cette mission concernera 4 à 5 sites pour un montant total de 60 000 € maximum et devra permettre de mettre en place un plan d'action pluriannuel de requalification/reconversion de ces sites en y associant autant que possible des partenaires privés.

I. Contexte

Dans le cadre de la loi Grenelle et suite à l'approbation du SCOT, le Grand Besançon s'est fixé comme objectif d'avoir une consommation foncière raisonnée pour l'activité économique.

Or, au sein de certains parcs d'activités, le Grand Besançon fait le constat d'une offre immobilière dégradée ou en cours de dégradation, en inadéquation avec le marché immobilier local et présentant le risque de donner une image non attractive des parcs sur lesquels ils se trouvent.

Dès lors, le Grand Besançon souhaite être proactif quant au devenir possible de certains de ces sites. Pour se faire, il souhaite connaître précisément l'état actuel de ces bâtiments, les coûts prévisionnels de mise aux normes et, en lien, la commercialité possible de ces sites si le choix est fait de les rénover, via des opérateurs privés et/ou des interventions publiques.

II. Les locaux ciblés

On entend par locaux dégradés :

- des locaux ou sites industriels,
- des entrepôts logistiques,
- des locaux tertiaires,
- des espaces commerciaux dès lors qu'ils forment un ensemble commercial / tertiaire homogène de plus de 500 m².

Ces locaux doivent avoir été construits depuis plus de 10 ans, ne pas être aux normes en matière d'accessibilité et de qualité énergétique, être vacants en tout ou partie ou susceptibles de l'être à court terme (2 ans), ne pas pouvoir trouver preneur en l'état et présenter un enjeu pour la dynamique globale du secteur où ils se situent ; ils peuvent appartenir à des propriétaires publics ou privés.

Dès 2014 sera ainsi lancée l'étude pour l'ensemble de l'ex site LIP de Palente, y compris les locaux libérés par FCI Carl Zeiss et le site actuel de DIXI Microtechniques.

Un choix d'autres locaux à étudier sera fait après contacts avec les propriétaires, sur propositions aux élus.

III. La Mission de la SPL Territoire 25

Pour les 4 à 5 sites qui auront été ciblés dans le cadre de la présente étude, Territoire 25 aura en charge :

- de procéder à une analyse technique détaillée de l'existant : situation du bâti, situation énergétique, état de pollution du site, équipements...
- d'établir une pré-programmation de(s) la reconversion(s) possible du site, celle-ci pouvant aller jusqu'à des préconisations de démolition,
- d'estimer les coûts associés (achat + travaux) à partir de ratios standards,
- de proposer des hypothèses de portage du projet et des stratégies de commercialisation.

Afin de traiter ces différents points, Territoire 25 pourra s'appuyer sur des experts dédiés qui auront été agréés en amont par la collectivité.

IV. Délais et modalités de restitution

Territoire 25 remettra à la CAGB dans les 4 mois qui auront suivi sa commande pour un site son rapport d'expertise et ses préconisations afin de définir ensuite les actions à mettre en œuvre et le calendrier de celles-ci.

Le montant de la mission confiée à TERRITOIRE 25 est de 60 000 € TTC maximum pour les 4 à 5 sites à étudier.

MM. BLESSEMAILLE, GAVIGNET et SCHAUSS, conseillers intéressés, ne prennent pas part au vote.

A l'unanimité, le Bureau sous réserve du vote du BP 2015 :

- **se prononce favorablement sur le contrat d'études à conclure avec la SPL Territoire 25 pour un montant 60 000 € TTC maximum,**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer le contrat d'études.**

Pour extrait conforme,

Le Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 24

Contre : 0

Abstention : 0

Préfecture de la Région Franche Comté
Préfecture du Doubs
Contrôle de légalité

Reçu le 04 DEC. 2014

**REQUALIFICATION DES BATIMENTS DEGRADEES
PROPOSITION DE PROGRAMMATION
PLURIANNUELLE DE REQUALIFICATION**

Grand
Besançon



CONVENTION DE PRESTATIONS INTEGREES FIXANT LES
CONDITIONS PARTICULIERES D'INTERVENTION DE LA SPL
TERRITOIRE 25 POUR LE GRAND BESANÇON



CONTRAT D'ÉTUDES

Entre :

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, représentée par Jean-Louis FOUSSERET, son Président, dûment habilité par délibération du Bureau du 27/11/14, ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Grand Besançon » ou « la CAGB »,

Et :

La Société Publique Locale TERRITOIRE 25, société anonyme au capital de 504 000€ dont le siège social est à Besançon, 6 rue Louis Garnier, représentée par Vincent FUSTER, Président Directeur général ès-qualités, en vertu de la délibération du Conseil d'Administration en date du 4 novembre 2011 et habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil d'administration en date du 2014, ci-après dénommée « TERRITOIRE 25 » ou « la SPL » ou « la Société ».

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Le contexte :

Dans le cadre de la loi Grenelle et suite à l'approbation du SCoT, le Grand Besançon s'est fixé comme objectif d'avoir une consommation foncière raisonnée en matière de développement économique.

Par ailleurs, le vieillissement de certaines zones d'activités économiques est porteur de risque en matière :

- de taux d'occupation (aujourd'hui et demain) et donc de leur retour en terme d'emplois et de recettes fiscales,
- d'image et par conséquent d'attractivité du territoire du Grand Besançon et de ses différents secteurs.

Ces éléments doivent conduire le Grand Besançon à définir une stratégie en matière de requalification des zones d'activités économiques en tenant compte cependant qu'il ne pourra se substituer à l'aménagement de nouveaux parcs d'activités.

Au sein d'un certain nombre de ces espaces d'activités, le Grand Besançon fait également le constat d'une offre immobilière en inadéquation avec le marché et souhaite être proactif quant à son devenir.

Pour cela, le Grand Besançon s'est rapproché de TERRITOIRE 25.

Les Locaux ciblés :

On entend par « locaux d'activités dégradés » :

- des locaux d'activités industrielles,
- des entrepôts logistiques,
- des bâtiments de bureaux,
- des locaux commerciaux dès lors qu'ils sont constitués d'un ensemble commercial de plus de 500 m² au total.

Ces locaux présentent des caractéristiques communes :

- ils ont été construits depuis plus de 10 ans,
- ils ne sont pas aux normes en matière d'accessibilité et de qualité énergétique,
- ils sont vacants (en tout ou en partie) ou susceptibles de l'être à court terme (dans les 2 ans à venir) et ne peuvent trouver preneur en l'état.

Les bâtiments peuvent appartenir à des propriétaires publics ou privés.

L'objectif est d'éviter la constitution de friches liées à une vacance prolongée de certains sites.

Démarche proposée pour définir un plan d'action pluriannuel de traitement de ces sites :

- identification d'une 1^{ère} liste des sites (équipe DEEA et partenaires locaux),
- priorisation d'intervention d'une expertise permettant de mesurer la "convertibilité" de ces 1^{ers} sites = cabinet expert,
- sur la base des résultats de cette expertise = propositions techniques et financières de réalisation de chaque site et recherche des partenaires.

Critères de priorisation :

- le site concerné est structurant (plus de 2000 m²),
- la vacance de ce site est liée à un déplacement de l'occupant vers un autre site de l'agglomération et s'inscrit dans un projet global de l'entreprise,
- la localisation du site intéresse les collectivités et/ou des acteurs privés pour développer de nouveaux projets/ redynamiser un quartier et lui donner de l'attractivité,
- le type même de locaux répond à un besoin sur le territoire.

Les propositions de sites à étudier seront présentées aux Elus de la commission 3 ainsi qu'au Président et 1^{er} Vice-Président du Grand Besançon.

Article 1 - Objet de la convention :

La présente convention présente les caractéristiques d'un contrat cadre aux termes duquel le Grand Besançon confie à la SPL TERRITOIRE 25 une 1^{ère} mission d'expertise sur 4 à 5 bâtiments sur lesquels il lui paraîtra opportun d'engager une étude afin d'apprécier leur état technique, les conditions de leur réutilisation, les modalités financières et commerciales possibles de leur convertibilité voire de leur reconversion.

Article 2 - Mission de TERRITOIRE 25 :

Pour chacun des sites étudiés, TERRITOIRE 25 aura en charge :

- de procéder à une analyse technique détaillée de l'existant : situation du bâti, situation énergétique, état de pollution du site, fluides, équipements...,
- d'établir une pré-programmation de(s) la reconversion(s) possible (s), celle-ci pouvant aller jusqu'à la démolition,
- d'estimer les coûts associés (achat + travaux) à partir de ratios,
- de proposer des hypothèses de portage de ces propositions.

Article 3 - Etendue de la Mission de TERRITOIRE 25 :

Pour ce faire, la mise en œuvre d'une telle expertise ainsi que les parties conçoivent la mission de TERRITOIRE 25 à ce stade d'approche des projets (étude de faisabilité) nécessite les compétences suivantes :

- diagnostic Immobilier avec l'appui d'intervenants externes : concours possible de bureaux d'études techniques spécialisés, d'un bureau de contrôle et d'un économiste de la construction, autres (étude pollution, amiante, ...),
- pré-programmation,
- commercialisation : Tests commerciaux, en lien éventuellement avec des commercialisateurs externes,
- regroupement des données : Recueil et appropriation des données + investigations complémentaires,
- établissement du bilan financier prévisionnel du projet et du compte d'exploitation prévisionnel (sur la base de ratios),
- approche du montage juridique et recherche de partenaires.

Aussi, TERRITOIRE 25 pourra s'appuyer sur des intervenants externes qui interviendront en sous-traitance, après avoir été acceptés par la Collectivité.

Livrables :

TERRITOIRE 25 remettra à la Collectivité son rapport d'expertise sur support papier, voire sur support informatique accompagnés des compléments éventuels selon les dossiers à étudier.

Réunions de restitution :

Chaque site étudié donnera lieu à une ou deux réunions en présence du Grand Besançon. Ces réunions auront pour objet de présenter le diagnostic des lieux et les perspectives d'évolution préconisée par l'équipe projet, préalablement à la finalisation du rapport d'étude.

A noter que le nombre de ces réunions ainsi que les compléments à joindre au rapport d'étude seront précisés dans le bon de commande du site à investiguer.

Article 4 - Les commandes de la Collectivité

Les bâtiments et/ou sites à étudier par TERRITOIRE 25 dans le cadre du présent contrat feront l'objet d'un bon de commande du Grand Besançon.

Ce bon de commande précisera :

- l'objet de la commande (site à expertiser ; étendue des investigations ; objectifs attendus de la Collectivité, spécificités diverses),
- le délai d'exécution de la mission,
- les compétences requises,
- le prix de la mission,
- le nombre de réunions à programmer,
- les livrables attendus.

Article 5 - Condition d'exécution du contrat

Article 5.1 - Obligations de la collectivité

La CAGB mettra à la disposition de TERRITOIRE 25 les documents en sa possession, nécessaires à la réalisation des études et facilitera autant que de besoin l'obtention auprès des autres organismes compétents des informations et renseignements dont le titulaire pourra avoir besoin.

La CAGB s'engage à donner quitus à TERRITOIRE 25 de ses prestations au titre de chaque bon de commande dans le mois suivant la remise du rapport d'études.

La poursuite de l'exécution des prestations en cas de dépassement de la masse financière initiale du contrat est subordonnée à la conclusion d'un avenant au présent contrat.

Article 5.2 - Obligations - Responsabilité du prestataire

La SPL TERRITOIRE 25 doit faire accepter chaque sous-traitant par la Collectivité et indiquer la nature et le montant des prestations qu'il envisage de sous-traiter.

Les études devront satisfaire aux stipulations du contrat et aux demandes de la Collectivité telles qu'elles seront définies dans chaque bon de commande délivré. Etant précisé toutefois que les prestations d'études à mener par TERRITOIRE 25 ne constituent nullement une mission de maîtrise d'œuvre.

Article 5.3 - Assurances

TERRITOIRE 25 justifiera au moyen d'une attestation portant mention de l'étendue de la garantie au moment de la passation du contrat, puis en cours d'exécution de ses prestations qu'elle est titulaire d'une assurance de responsabilité civile contractée auprès d'une compagnie d'assurance de solvabilité notoire, couvrant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber à quel que titre que ce soit, y compris du fait de ses sous-traitants à raison des dommages de toute nature causés au tiers, y compris la CAGB. Cette garantie sera maintenue en vigueur pendant toute la durée du contrat.

Elle s'attachera à obtenir de ses prestataires les mêmes garanties les concernant.

Les polices d'assurance devront prévoir des montants de garantie suffisants pour la couverture des risques encourus et inclure les conséquences de toute solidarité.

Article 5.4 - Contrôle comptable et financier de la Collectivité

TERRITOIRE 25 accompagnera toute demande de règlement des pièces justificatives correspondant aux dépenses engagées notamment pour le paiement de la sous-traitance.

La collectivité se réserve le droit d'effectuer, à tout moment, les contrôles administratifs qu'elle estimera nécessaires. La Société devra donc assurer le libre accès à tous les documents concernant les missions qui lui sont confiées.

Article 6 - Durée de la convention

La présente convention est établie pour une durée de 2 ans reconductible par avenant dans le cadre d'une durée globale de 4 ans. Elle prend effet à compter de sa notification par la Collectivité à TERRITOIRE 25 et s'achève dès lors que le Grand Besançon aura donné quitus à TERRITOIRE 25 de la dernière mission qu'il lui aura notifiée.

La durée de chacune des études à entreprendre par TERRITOIRE 25 sera définie dans le cadre des bons de commandes qui lui seront notifiés.

Article 7 - Coût prévisionnel

Le montant prévisionnel des études à réaliser dans le cadre de la présente convention s'inscrit dans une enveloppe budgétaire de l'ordre de 50 000 € HT maximum, sur la base de 4 à 5 sites à investiguer.

Ce montant constitue un maximum. Aucune indemnité ne sera due à TERRITOIRE 25 dans l'hypothèse où ce montant ne serait pas atteint, ou dans l'hypothèse où la CAGB commanditerait un nombre d'études inférieur au prévisionnel (4 à 5 études).

Article 8 - Prestations incluses dans l'étude

Les compétences internes de TERRITOIRE 25 seront rémunérées sur la base des coûts/jours suivants :

- chef de projet ; Coût jour de 800 € HT :
 - pré-programmation (visite du site),
 - pilotage de l'étude,
 - recueil et appropriation des données + investigations,
 - bilan financier et compte d'exploitation prévisionnel,
 - montage et recherche de partenaires,
 - coordination des différents intervenants et relations avec la Collectivité,
 - participation aux différentes réunions,
 - établissement du rapport d'études,
 - chargé d'étude ; Coût jour de 700 € HT :
 - pré-programmation (visite du site),
 - participation à l'étude,
 - participation la recherche de partenaires,
 - préparation des réunions,
 - participation à la rédaction du rapport d'étude et constitution du dossier de fin d'étude,
 - commercialisateur ; Coût jour de 680 € HT,
- soit un coût moyen jour interne de TERRITOIRE 25 de 784 € HT

Ces prix sont établis en valeur 2014. Ils seront révisés annuellement le 1^{er} janvier et pour la 1^{re} fois le 1^{er} janvier 2015 sur la base de l'évolution de l'indice ING, selon la formule : dernier index publié le 1^{er} janvier de l'année considérée, sur dernier index connu au 1^{er} janvier 2014 soit 847.0 (index publié le 30 décembre 2013).

Concernant les prestataires externes auxquels TERRITOIRE 25 devra avoir recours pour compléter ses compétences, ils seront rémunérés sur la base de coûts/jour qui seront fixés au coup par coup, en accord avec la Collectivité, dans les limites éventuellement prévues par les textes en vigueur pour le concours qu'ils apportent aux collectivités locales, aux établissements publics et aux organismes en dépendant.

Article 9 - Modalités de règlement

Article 9.1 - Commande

Le Grand Besançon passera commande pour chacun des sites à étudier par la SPL Territoire 25 qui aura préalablement établi un devis d'intervention.

Article 9.2 - Modalités de paiement

Les modalités de paiement seront définies dans les bons de commande spécifiques à chacun des sites étudiés.

Article 9.3 - Règlement par la CAGB

Le règlement de ces factures par la CAGB interviendra dans les 30 jours de leur transmission par la Société.

Conformément à la réglementation en vigueur, les tiers sous-traitants de la Société auront droit au paiement direct au vu de leurs factures que la Société aura transmises à la CAGB, revêtues de son visa.

Le règlement des prestations effectivement dues à la SPL fera l'objet d'un virement au compte de la Société ouvert à la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche Comté sous les références suivantes : IBAN : FR 76 1213 5003 0008 0009 2819 205.

Article 9.4 - Intérêts moratoires

Le défaut de paiement des factures émises par la Société dans les délais mentionnés à l'article 9.3 ci-dessus donne droit à des intérêts moratoires, calculés depuis l'expiration dudit délai jusqu'au jour du règlement.

Le taux des intérêts moratoires applicable en cas de dépassement de ce délai est le taux d'intérêt de la principale facilité de refinancement appliqué par la Banque Centrale Européenne à son opération de refinancement principal la plus récente effectuée avant le 1^{er} jour de calendrier du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Article 10 - Litiges

Tout litige portant sur l'exécution du présent contrat sera de la compétence du Tribunal Administratif de Besançon.

Article 11 - Propriété des documents

Toutes les prestations réalisées et tous les documents établis par la Société dans le cadre du présent contrat appartiennent à la CAGB qui peut les utiliser sans réserve.

Pour sa part, la Société s'interdit d'en disposer, de les diffuser et d'en tirer profit à quelque titre que ce soit, sans l'accord express de la CAGB, sauf pour les besoins du présent contrat, et imposera cette contrainte à tout prestataire auquel la Société pourrait faire appel.

Article 12 - Résiliation du contrat

Article 12.1 - Résiliation pour faute

En cas de carence ou de faute caractérisée du Prestataire, après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de un mois, le présent contrat sera résilié sans application de pénalités.

Il est toutefois ici précisé que :

- la CAGB pourra faire procéder par un tiers à l'exécution des prestations prévues par le contrat. La décision de résiliation le mentionnera expressément,
- le titulaire n'a droit à aucune indemnisation. Toutefois, les prestations facturées ou à facturer au titre des prestations déjà accomplies préalablement à la décision de résiliation resteront acquises à la Société.

Article 12.2 - Résiliation sans faute

La collectivité pourra résilier le présent contrat à tout moment. Toutefois, tout bon de commande délivré non achevé donnera lieu à exécution des prestations commandées dans les délais et conditions définies. La CAGB en assurera le règlement dans les conditions évoquées ci-dessus.

Article 13 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs.

A Besançon, le.....

Pour la Communauté d'Agglomération
du Grand Besançon,

Le Président,
Jean-Louis FOUSSERET

Pour la Société Publique Locale
TERRITOIRE 25,

Le Président Directeur Général,
Vincent FUSTER