

Extrait du Registre des délibérations du Bureau

Séance du jeudi 27 octobre 2016

Membres du Bureau en exercice : 29

Le Bureau, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle du 1^{er} étage de la CAGB à Besançon, sous la présidence de Monsieur Gabriel BAILIEU, 1^{er} Vice-Président, puis de Monsieur Jean-Louis FOUSSERET, Président de la CAGB.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 1.1.1, 1.1.2, 6.1, 6.2, 7.1, 3.1, 3.2, 3.3, 4.1, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5

La séance est ouverte à 19h00 et levée à 21h50.

Etaient présents : M. Jean-Louis FOUSSERET (à partir du 6.1), M. Gabriel BAULIEU, M. Michel LOYAT, M. Alain BLESSEMAILLE, Mme Françoise PRESSE, M. Robert STEPOURJINE, M. Pascal CURIE, M. Jean-Yves PRALON, M. Dominique SCHAUSS, M. Jean-Paul MICHAUD (à partir du 7.1), Mme Elsa MAILLOT, M. François LOPEZ, Mme Karima ROCHDI, Mme Martine DONEY, M. Jacques KRIEGER, M. Yoran DELARUE, M. Christophe LIME, M. Anthony POULIN, M. Serge RUTKOWSKI, Mme Sylvie WANLIN, M. Bernard GAVIGNET (à partir du 1.1.1), M. Daniel HUOT, M. Fabrice TAILLARD, Mme Catherine BARTHELET, M. Pierre CONTOZ (à partir du 6.2)

Etaient absents : M. Marcel FELT, M. Pascal DUCHEZEAU, M. Alain LORIGUET, M. Emmanuel DUMONT

Secrétaire de séance : Mme Catherine BARTHELET

Délibération n°2016/003379

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 : Sylvie WANLIN, Conseillère communautaire déléguée

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

Inscription budgétaire	
BP 2016 et PPIF 2016-2020 « Requalification des espaces d'activités et de locaux d'activités dégradés »	Montant prévu au BP 2016 : 230 000 € Montant de l'opération : 60 000 €

Résumé :

Dans le cadre de sa stratégie de développement économique, la CAGB 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, la CAGB a souhaité confier à la SPL Territoire 25, l'étude de certains sites potentiellement requalifiables dans les années à venir.

Cette mission concerne plusieurs sites et, après une première prestation de 60 000 € validée par le Bureau du 27/11/2014, il est proposé de poursuivre cette mission à hauteur du même montant et de prolonger la convention de prestation de deux années. Il est en effet convenu que la SPL Territoire 25 poursuive la mise en place d'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, la CAGB s'est fixée comme objectif d'avoir une consommation foncière raisonnée pour l'activité économique.

Or, au sein de certains parcs d'activités et bâtiments à vocation économique, la CAGB 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, la CAGB souhaite être proactive quant au devenir possible de certains de ces sites.

Pour ce faire, la collectivité 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.

Pour la période 2014-2016, des études ont été lancées 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) ainsi que pour plusieurs lots du quartier Battant.

Pour la période 2017-2019, la SPL Territoire 25 pourrait être mobilisée pour une étude relative aux locaux tertiaires de La City et d'autres locaux à étudier après contact avec les propriétaires ainsi que sur proposition des élus de la CAGB.

III. La Mission de la SPL Territoire 25

Pour les sites qui seront ciblés dans le cadre des prochaines études, la SPL 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, elle pourra s'appuyer sur des experts dédiés qui auront été agréés en amont par la collectivité.

IV. Délais et modalités de restitution

La SPL 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 des missions confiées pour cette nouvelle période de deux ans sont évaluées à hauteur de 60 000 € TTC maximum et font l'objet de l'avenant n°1 à la convention de prestations du 23 février 2015 annexé au présent rapport.

MM. A. BLESSEMAILLE, B. GAVIGNET et D. SCHAUSS, conseillers intéressés, ne participent pas aux débats et ne prennent pas part au vote.

A l'unanimité, le Bureau :

- se prononce favorablement sur l'avenant n°1 à la convention de prestations conclue le 23 février 2015 avec la SPL Territoire 25 pour un montant 60 000 € TTC maximum et une durée de prolongation de cette convention de 2 ans (prolongation contractuelle maximale),
- autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer l'avenant n°1 à la convention de prestations passée avec la SPL Territoire 25 le 23 février 2015.

Préfecture du Doubs

Rapport adopté à l'unanimité :

Reçu le

15 NOV. 2016

Pour extrait conforme,

Le Président

Pour : 22



Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 3



Contrôle de légalité

	<p>REQUALIFICATION DES BATIMENTS DEGRADEES PROPOSITION DE PROGRAMMATION PLURIANNUELLE DE REQUALIFICATION</p> <p>CONVENTION DE PRESTATIONS INTEGREES FIXANT LES CONDITIONS PARTICULIERES D'INTERVENTION DE LA SPL TERRITOIRE 25 POUR LA CAGB</p> <p>Avenant n°1</p>	
---	--	---

Entre :

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, représentée par Monsieur Jean-Louis FOUSSERET, son Président, dûment habilité par délibération du Bureau du 27 octobre 2016 ci-après dénommée « 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 Denis LEROUX, Président Directeur général ès-qualités, en vertu de la délibération du Conseil d'Administration en date du et habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil d'administration en date du, ci-après dénommée « SPL Territoire 25 ».

Contexte

Dans le cadre de la loi Grenelle et suite à l'approbation du SCoT, la CAGB 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 la CAGB 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, la CAGB fait également le constat d'une offre immobilière en inadéquation avec le marché et souhaite être proactif quant à son devenir.

Pour cela, la CAGB s'est rapproché de la SPL 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 poursuivre la définition d'un plan d'action pluriannuel de traitement de ces sites :

- identification d'une 2^{ème} liste des sites (équipe DEEES 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 priorité :

- 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 de la CAGB.

Il a été exposé ce qui suit :

Article 1 - Coût prévisionnel (article 7 de la convention) :

Le montant prévisionnel des études à réaliser dans le cadre de la prolongation de la durée de deux ans de la convention est évalué à 50 000 € HT (60 000€ TTC) maximum sur la base d'un nombre d'études à réaliser compris entre 2 et 5.

Ce montant constitue un maximum. Aucune indemnité ne sera due à la SPL 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 (entre 2 et 5 études).

Article 2 - Durée de la convention (article 6 de la convention) :

La convention est reconduite pour une durée de deux ans à compter du 24 février 2017 et s'achèvera au plus tard le 23 février 2019.

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

Article 3 - Autres articles de la convention :

Les autres articles de la convention demeurent inchangés.

Fait en 2 exemplaires originaux à Besançon, le.....

Pour la SPL Territoire 25,
Le Président Directeur Général,

Denis LEROUX

Pour la CAGB,
Le Président,

Jean-Louis FOUSSERET