

## **Extrait du Registre des délibérations du Bureau**

### **Séance du jeudi 16 mars 2017**

Membres du Bureau en exercice : 37

Le Bureau, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle du 1<sup>er</sup> étage de la CAGB à Besançon, sous la présidence de M. Gabriel BAULIEU, 1<sup>er</sup> Vice-Président de la CAGB.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 1.1.1, 1.2.1, 4.1, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5

La séance est ouverte à 18h10 et levée à 21h45.

**Etaient présents** : M. Gabriel BAULIEU, M. Michel LOYAT, Mme Françoise PRESSE, M. Robert STEPOURJINE, M. Jean-Yves PRALON (à partir du 1.1.1), M. Jean-Paul MICHAUD, 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. Marcel FELT, M. Daniel HUOT, M. Pascal DUCHEZEAU, M. Alain LORIGUET, Mme Catherine BARTHELET, M. Pierre CONTOZ, M. Fabrice TAILLARD, M. Pascal ROUTHIER (à partir du 1.1.1), M. Yves MAURICE, M. Michel JASSEY, M. Gilles ORY, M. Nicolas BODIN, Mme Marie ZEHAF

**Etaient absents** : M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Alain BLESSEMAILLE, M. Pascal CURIE, M. Dominique SCHAUSS, M. Bernard GAVIGNET, M. Emmanuel DUMONT, M. Thierry MORTON, Mme Catherine THIEBAUT

**Secrétaire de séance** : Mme Elsa MAILLOT

**Procurations de vote** :

**Mandants** : T. MORTON

**Mandataires** : N. BODIN

Délibération n°2017/003591

Rapport n°5.5 - Protocole transactionnel avec la SEdD relatif à la part de logements publics à produire sur la ZAC des Epenottes à Serre-les-Sapins

## Protocole transactionnel avec la SEdD relatif à la part de logements publics à produire sur la ZAC des Epenottes à Serre-les-Sapins

**Rapporteur** : Robert STEPOURJINE, Vice-Président

**Commission** : Habitat, politique de la ville et gens du voyage

Inscription budgétaire
Sans incidence budgétaire

### Résumé :

Le Grand Besançon, lors du conseil communautaire du 26 juin 2006, a acquis 2 parcelles sur la commune de Serre-les Sapins, en vue de soutenir le projet de création d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) à vocation d'habitat mixte, conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2006-2012. Le présent rapport a pour objet la contractualisation d'un protocole d'accord entre la sedD, le Grand Besançon et la commune de Serre-les-Sapins fixant la part de logements locatifs publics à produire qui conditionne la rétrocession de la parcelle propriété du Grand Besançon à l'aménageur.

### I. Contexte

La commune de Serre-Les-Sapins porte depuis 2000, le projet d'aménagement d'un nouveau quartier à vocation d'habitat de 14,5 hectares sur le secteur des « Epenottes - Champ-François ».

Cette opération a fait l'objet d'un « dossier de création de ZAC » approuvé par délibérations du conseil municipal des 18 juillet 2006 et 12 avril 2011, suivi d'un dossier de réalisation validé par délibération du conseil municipal du 29 juin 2012. La réalisation du projet a été confiée par voie de concession d'aménagement à la sedD, « Société d'Équipement du Département du Doubs ».

Le PLU de Serre-les-Sapins a été approuvé le 20 février 2014 et a instauré un secteur dit loi ENL (L123-1-5-16) instaurant une servitude de mixité sociale qui impose la création de 22% de logements conventionnés dans la zone 1AUb qui accueille la ZAC.

La première tranche de la ZAC étant réalisée, la sedD engage désormais l'aménagement de la seconde tranche. L'avenant au Traité de concession actant l'engagement de la seconde tranche d'aménagement de la ZAC a été signé par les parties le 25 novembre 2014. **La sedD a donc engagé les négociations pour l'acquisition du foncier situé en tranche 2 de la ZAC des Epenottes – Champs François. A ce titre, la CAGB, propriétaire de la parcelle cadastrée AD 2, d'une superficie de 6 428 m<sup>2</sup>, est sollicitée afin de procéder à la vente de ce foncier.**

Ce foncier a été initialement acquis par la CAGB dans l'esprit du PLH 2006-2012 et en vue de réaliser des logements locatifs publics. **Le Grand Besançon souhaite donc s'assurer que l'aménageur réalisera, conformément au PLH et aux servitudes de mixité sociale figurant dans le PLU communal, une part de 22 % de logements publics sur l'ensemble de la ZAC, soit 58 logements.**

La concession d'aménagement, attribuée en 2012 à la sedD, prévoit en effet la réalisation de 32 logements locatifs publics. Par conséquent, 26 logements publics supplémentaires sont nécessaires à l'atteinte d'une part de 22 % de logements publics mais n'ont pas été intégrés dans le bilan financier de l'opération.

Afin que la vente de la parcelle propriété du Grand Besançon, nécessaire à la réalisation de la tranche 2 de la ZAC des Epenottes, puisse s'opérer en conformité avec les objectifs du PLH 2006-2012, réaffirmés dans le PLH 2013-2019 en cours et avec le règlement du PLU en vigueur, les parties signataires ont souhaité trouver un terrain d'entente permettant de définir les modalités de réalisation des 26 logements publics supplémentaires attendus par la collectivité au sein de la ZAC.

## II. Modalités d'engagement entre les partenaires

La sedD ayant d'ores et déjà engagé des promesses de vente auprès d'acquéreurs privés, notamment concernant la parcelle cadastrée AD2 propriété du Grand Besançon, elle souhaite rapidement procéder à la rétrocession de celle-ci.

Pour répondre aux impératifs réglementaires, un plan d'aménagement intégrant 58 logements locatifs publics a été élaboré par l'aménageur. Toutefois, ce plan d'aménagement questionne la communauté d'agglomération au regard de l'organisation urbaine envisagée (logements majoritairement positionnés en fond de parcelle et éloignés du centre de la commune d'où une mixité spatiale limitée). Il a donc été convenu que la sedD propose un nouveau plan d'aménagement.

Afin de formaliser les engagements de l'ensemble des parties, il est proposé qu'un protocole d'accord soit formalisé. Le protocole d'accord transactionnel prévoit les engagements suivants :

### - Concessions de la sedD

Afin de répondre aux obligations réglementaires, la sedD vendra le foncier nécessaire à la réalisation de 58 logements locatifs publics sur l'ensemble de la ZAC.

La vente du foncier relatif aux 32 logements locatifs publics prévus initialement se fera selon une charge foncière adaptée aux bailleurs.

La vente du foncier relatif aux 26 logements locatifs publics supplémentaires se fera selon une charge foncière conforme à celle consentie aux promoteurs privés réalisant de l'habitat collectif. Il s'agit d'assurer l'équilibre financier de l'opération.

La sedD s'engage à produire et à présenter aux partenaires un nouveau plan de composition dans lequel la répartition géographique des logements locatifs publics devra être plus diffuse et plus qualitative afin de viser une mixité des typologies et des espaces au sein des tranches 2 et 3 de la ZAC. Dans ce cas, le nombre minimal de logements locatifs publics sera amené à hauteur de 53. En effet, le PLU a rendu opposable la servitude de mixité sociale sur le secteur à la date du 20 février 2014. A cette date, les permis autorisant 20 logements avaient été accordés. Par conséquent, la servitude de mixité sociale ne s'impose pas à ces 20 premiers logements autorisés.

### - Concessions du Grand Besançon

Il est proposé que le Grand Besançon procède à la vente de la parcelle cadastrée AD 2, d'une superficie de 6 428 m<sup>2</sup>, au prix fixé par la délibération du conseil communautaire en date du 16 mai 2013 (à savoir 79 616 €).

Afin de faciliter l'acquisition du foncier relatif aux 26 logements locatifs publics supplémentaires, il est proposé que le Grand Besançon intervienne par le biais de subventions d'équilibre exceptionnelles attribuées directement aux bailleurs. Celles-ci seront évaluées au regard du delta entre les charges foncières adaptées aux bailleurs et celles consenties aux promoteurs privés.

### - Concessions de la commune de Serre-les-Sapins

La commune de Serre-les-Sapins accepte le principe de réalisation de 58 logements locatifs publics sur la ZAC des Epenottes.

**MM. G. BAULIEU, N. BODIN (2) et JY. PRALON, conseillers intéressés, ne participent pas aux débats et ne prennent pas part au vote.**

**A l'unanimité, le Bureau :**

- **se prononce favorablement sur le projet de protocole transactionnel entre la sedD, le Grand Besançon et la commune de Serre-les-Sapins,**
- **autorise Monsieur le Président à signer ce protocole.**

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 26  
Contre : 0  
Abstention : 0  
Ne prennent pas part au vote : 4

Délibération du Bureau du jeudi 16 mars 2017  
Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

Préfecture du Doubs

Reçu le 23 MARS 2017



Contrôle de légalité

Pour extrait conforme,  
Le Vice-Président suppléant,  
Gabriel BAULIEU  
1<sup>er</sup> Vice-Président

**ZAC DES EPENOTTES - CHAMPS FRANOIS A SERRE-LES-SAPINS**

**PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL**

**Entre :**

**La Société d'Equiperment du Département du Doubs (SEDD)**, société anonyme au capital de 5 342 080 €, dont le siège social est situé 6 rue Louis Garnier - B.P 1513 -25008 BESANCON CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BESANCON sous le numéro B 775 665 359, représentée par Monsieur Vincent FUSTER, Président,

**Et**

**La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (CAGB)**, dont le siège social est à Besançon (25043) - La City - 4, rue Gabriel Plançon, représentée par M. Jean-Louis FOUSSERET, son Président, agissant conformément à la délibération du Bureau communautaire du 16 mars 2017,

**Et**

**La Commune de Serre-les-Sapins**, dont le siège social est situé 16, rue de la Machotte - 25770 Serre-Les-Sapins, représentée par Monsieur Gabriel BAULIEU, son Maire en exercice, agissant conformément à la délibération du Conseil municipal du ....

**Il a été exposé et rappelle ce qui suit :**

La Commune de Serre-les-Sapins a confié à la sedD la réalisation et la commercialisation de la ZAC des Epenottes – Champs Franois, par le biais d'une concession d'aménagement approuvée par délibération du conseil municipal le 6 décembre 2007 et signée le 14 septembre 2009.

La ZAC couvre une superficie de 14,7 ha environ destinés à l'accueil de logements de typologies variées et à la création d'un vaste espace vert et de loisirs d'environ 1,3 ha. Le programme prévisionnel des constructions prévoit la réalisation d'environ 264 logements selon 3 tranches opérationnelles.

La première tranche de la ZAC étant réalisée, la sedD s'est rapprochée de la Commune de Serre-les-Sapins afin d'engager l'aménagement de la seconde tranche de ladite ZAC. Le PLU de Serre-les-Sapins a été approuvé le 20 février 2014 et a instauré un secteur dit loi ENL (L123-1-5-16) instaurant une servitude de mixité sociale qui impose la création de 22% de logements conventionnés dans la zone 1AUb qui accueille la ZAC. L'avenant au Traité de concession actant l'engagement de la seconde tranche d'aménagement de la ZAC a été signé par les parties le 25 novembre 2014.

Parallèlement, la sedD a engagé les négociations pour l'acquisition du foncier situé en tranche 2 de la ZAC des Epenottes - Champs Franois. A ce titre, la CAGB, propriétaire de la parcelle cadastrée AD 2, d'une superficie de 6 428 m<sup>2</sup>, a été sollicitée afin de procéder à la vente de ce foncier.

Ce tènement foncier a initialement été acquis par la CAGB dans l'esprit du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2006-2012 et en vue de réaliser des logements locatifs publics. La CAGB souhaite donc s'assurer que l'aménageur réalisera, conformément au PLH et aux servitudes de mixité sociale figurant dans le PLU communal, une part de 22 % de logements publics sur l'ensemble de la ZAC, soit 58 logements.

Le dossier de réalisation validé le 29 juin 2012, prévoit la réalisation de 32 logements publics. Par conséquent, les 26 logements publics supplémentaires nécessaires à l'atteinte d'une part de 22 % de logements publics n'ont pas été intégrés dans le bilan financier de l'opération.

Afin que la vente par la CAGB à la sedD de la parcelle AD 2, nécessaire à la réalisation de la tranche 2 de la ZAC des Epenottes, soit conforme aux objectifs du PLH 2006-2012 réaffirmés dans le PLH 2013-2019 en cours et au règlement du PLU en vigueur, les parties signataires ont souhaité trouver un terrain d'entente permettant de définir les modalités de réalisation des 26 logements publics supplémentaires attendus par la CAGB au sein de la ZAC.

Les parties signataires sont parvenues à un accord et ont décidé et arrêté le présent protocole transactionnel concernant les modalités de réalisation de 22 % de logements publics sur l'ensemble de la ZAC.

En conséquence, il a été convenu ce qui suit :

**Article 1<sup>er</sup> - Concessions réciproques**

**1. Concessions de la sedD**

Pour trouver une issue favorable au dossier et respectant la réglementation, la sedD s'engage à vendre, conformément au plan annexé aux présentes, le foncier nécessaire à la réalisation de 58 logements locatifs publics sur l'ensemble de la ZAC. A noter que ces 58 logements sont répartis au sein de typologies mixtes comprenant des programmes collectifs ou intermédiaires et des maisons en bande.

Le Traité de concession signé entre la Commune de Serre-les-Sapins et la sedD prévoit d'ores et déjà la réalisation de 32 logements locatifs publics sur l'ensemble de la ZAC. La sedD s'engage à vendre le foncier nécessaire à la réalisation de ces 32 logements publics selon une charge foncière adaptée aux bailleurs (50€ HT/m<sup>2</sup> de foncier pour l'habitat en bande et de 85 à 90€ HT/m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'habitat intermédiaire).

	Nombre de lots		Superficie terrain	SDP	SDP / logement	Prix de vente	Prix / m <sup>2</sup> terrain
Maisons en bande/ Habitat 25	10	publics	4693 pour partie	935	93,5	255 640*	54,47
En bande - I	7	publics	1 327	531	75,9	66 350	50,00
	Nombre de lots		Superficie terrain	SDP	SDP / logement	Prix de vente	Prix / m <sup>2</sup> SDP
Intermédiaire - F (GBH)	9	publics	1 176	500	55,6	42 500	85,00
Intermédiaire - G	6	publics	2943 pour partie	443	73,8	39 825	90,00

\*Prix de vente total de la parcelle à un promoteur qui a revendu 10 logements en VEFA à Habitat25

Le foncier permettant la réalisation des 26 logements publics supplémentaires permettant d'atteindre 22 % du volume global de la ZAC sera vendu selon une charge foncière conforme à celle consentie aux promoteurs privés (100€ HT/m<sup>2</sup> de foncier pour l'habitat en bande et 160€ HT/m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'habitat intermédiaire ou collectif).

En parallèle, la sedD s'engage à produire un nouveau plan de composition dans lequel la répartition géographique des logements publics devra être revue pour être plus diffuse et plus qualitative (mixité des typologies et des espaces) au sein des tranches 2 et 3 de la ZAC. Dans ce cas, le nombre minimal de logements publics à réaliser sera ramené à hauteur de 53.

En effet, le PLU a rendu opposable la servitude de mixité sociale sur le secteur à la date du 20 février 2017. A cette date, les permis autorisant 20 logements avaient été accordés. Par conséquent, la servitude de mixité sociale ne s'impose pas à ces 20 premiers logements autorisés.

La sedD s'engage à rencontrer la CAGB et la Mairie de Serre-les-Sapins dans un délai de 2 mois à compter de la signature des présentes afin d'analyser le nouveau plan de composition basé sur 53 logements locatifs publics et de définir les modalités de sa mise en œuvre.

**2. Concessions de la CAGB**

La CAGB s'engage à vendre à la sedD dans un délai de 2 mois à compter de la signature des présentes, la parcelle cadastrée AD 2, d'une superficie de 6 428 m<sup>2</sup>, au prix fixé par la délibération du conseil communautaire en date du 16 mai 2013, à savoir 79 616 €. Ce montant correspond au prix pour lequel la CAGB a fait l'acquisition de cette parcelle (délibération du 26 juin 2006).

La surcharge foncière pour les bailleurs se positionnant sur la réalisation des 26 logements locatifs publics supplémentaires provoquée par la vente du foncier au prix consenti aux promoteurs privés (de 100 € HT /m<sup>2</sup> de foncier ou 160€ HT/m<sup>2</sup> de surface de plancher en fonction des typologies d'habitat) sera compensée par des subventions d'équilibre exceptionnelles attribuées par le Grand Besançon directement aux bailleurs dans la limite maximale de 175 040€ ; montant correspondant à la recette attendue de la rétrocession des 2 parcelles de la ZAC. Le montant réel du déficit induit par l'augmentation de 26 unités de logements locatifs publics sera apprécié sur analyse du CRAC validé par la commune de l'année précédant le versement de la participation de l'agglomération au bailleur.

Les modalités de calcul des montants de subvention seront définies ultérieurement par délibération du Conseil communautaire.

La CAGB s'engage à rencontrer la sedD et la Mairie de Serre-les-Sapins dans un délai de 2 mois à compter de la signature des présentes afin d'analyser le nouveau plan de composition basé sur 53 logements locatifs publics et définir les modalités de sa mise en œuvre.

### **3. Concessions de la Commune de Serre-les-Sapins**

La Commune de Serre-les-Sapins accepte le principe de réalisation de 58 logements publics sur la ZAC des Epenottes, conformément au plan ci-annexé et charge la sedD aménageur de modifier son programme de référence en conséquence.

La commune de Serre-les-Sapins accepte le principe d'une rencontre avec la sedD et la CAGB dans un délai de 2 mois à compter de la signature des présentes afin d'analyser le nouveau plan de composition basé sur 53 logements sociaux et définir les modalités de sa mise en œuvre.

#### **Article 2 : Renoncement à engager des poursuites**

Sous réserve de la bonne exécution du présent protocole, chacune des parties déclare ne pas engager de procédures l'une vis-à-vis de l'autre concernant le présent litige, de quelque nature qu'elles soient.

#### **Article 3 - Déclaration des parties**

Les parties reconnaissent accepter les termes du présent protocole transactionnel en toute indépendance et en toute connaissance des conditions et conséquences de leur engagement.

Le présent accord, mettant définitivement fin à tous différends entre les parties, a un caractère forfaitaire et transactionnel et ne sera susceptible d'aucune révision pour quelle que cause que ce soit. Les dispositions de la présente transaction constituent un ensemble indivisible et valent transaction au sens des articles 2044 et suivants du code civil ou des principes dont s'inspirent lesdits articles. Elle ne pourra être attaquée ni pour cause d'erreur de droit ni pour cause de lésion.

Les parties se donnent en conséquence mutuellement quitus définitif et sans réserve, dans la mesure où tous les engagements ci-dessus auront été respectés. Chacune des parties renonce à l'égard des autres Parties à exercer à leur encontre une quelconque action juridictionnelle - ou non - fondée sur les faits ou l'objet du litige et les dispositions de la présente transaction.

Chacune des parties s'engage à exécuter de bonne foi les clauses de la présente transaction, aucune dérogation à tout ce qui précède ne pouvant être admise, étant ici précisé que chacune des parties s'engage à ne rien faire ou ne rien dire qui puisse nuire aux intérêts de l'autre partie.

*Fait à Besançon le .....*

Pour la SedD\*,  
Le Président,

Vincent FUSTER

Pour la Commune de Serre-les-Sapins\*,  
Le Maire,

Gabriel BAULIEU

Pour la CAGB\*,  
Le Président,

Jean-Louis FOUSSERET

*\* Faire précéder la signature de la mention : « lu et approuvé bon pour accord »*