

Extrait du Registre des délibérations du Bureau

Séance du 14 septembre 2023

Publié le : 04/10/2023

Membres du Bureau en exercice : 32

Le Bureau, régulièrement convoqué, s'est réuni salle Robert SCHWINT - La City - 4 rue Gabriel Plançon - 25000 Besançon, sous la présidence de Madame Anne VIGNOT, Présidente de Grand Besançon Métropole.

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.

La séance est ouverte à 18h06 et levée à 19h34.

Etaient présents : Mme Frédérique BAEHR, Mme Marie-Jeanne BERNABEU, Mme Catherine BARTHELET (à partir de la question n°9), Mme Anne BENEDETTO (à partir de la question n°8), M. René BLAISON, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO (à partir de la question n°7), Mme Marie ETEVENARD, Mme Lorine GAGLILOLO, M. Olivier GRIMAITRE, M. Daniel HUOT, M. Denis JACQUIN, M. Frank LAIDIE, M. Christophe LIME, M. Yves MAURICE, M. Jean-Paul MICHAUD, M. Anthony NAPPEZ, M. Gilles ORY, Mme Françoise PRESSE, M. Pascal ROUTHIER, M. Nathan SOURISSEAU, M. Fabrice TAILLARD, Mme Anne VIGNOT, M. Benoît VUILLEMIN, Mme Marie ZEHAF (à partir de la question n°9)

Etaient absents : M. Gabriel BAULIEU, M. Sébastien COUDRY, M. Marcel FELT, M. Gilbert GAVIGNET, M. Yves GUYEN, M. Aurélien LAROPPE, M. Christian MAGNIN-FEYSOT

Secrétaire de séance : M. Fabrice TAILLARD

Procurations de vote : M. Gabriel BAULIEU à Mme Catherine BARTHELET, M. Sébastien COUDRY à M. Nicolas BODIN, M. Yves GUYEN à Mme Marie ZEHAF, M. Christian MAGNIN-FEYSOT à M. René BLAISON

Convention pour la création d'un observatoire de l'immobilier d'entreprise

Rapporteur : M. Nicolas BODIN, Vice-Président

	Date	Avis
Commission n° 2	30/08/2023	FAVORABLE
Bureau décisionnel	14/09/2023	FAVORABLE

Inscription budgétaire
<i>Sans incidence budgétaire</i>

Résumé :

Afin de mieux connaître le marché de l'immobilier d'entreprise de GBM, il est proposé de créer un observatoire de ce marché spécifique en partenariat avec les principales agences immobilières de ce secteur.

La création de cet outil participera à alimenter la politique de développement économique de GBM en qualifiant les besoins de ce marché et en adaptant ensuite l'action publique de la collectivité en matière de foncier et d'immobilier d'entreprise.

Cet observatoire fonctionnera sur la base du partenariat et n'inclut donc aucune incidence financière.

I. CONTEXTE

Le marché de l'immobilier d'entreprise de GBM ne fait actuellement pas l'objet d'un suivi suffisamment régulier et documenté. Les acteurs locaux se basent sur des estimations partielles de leur propre activité pour évaluer les transactions annuelles et le stock disponible. L'absence d'observatoire immobilier ne nous permet pas d'apparaître dans les baromètres nationaux spécialisés (CBRE, Arthur Loyd, BNP Paribas...) alors que ce sont des vecteurs d'attractivité puissants.

La création d'un observatoire permettra d'améliorer aussi le pilotage de nos propres actions comme par exemple :

- La programmation des futures ZAE sur la base du schéma de priorisation,
- La présentation des opportunités d'investissements à des promoteurs/investisseurs potentiellement intéressés pour développer une offre sur le territoire.

II. OBJECTIFS

La création d'un observatoire de l'immobilier d'entreprise nous permettra donc de disposer d'éléments de diagnostic pour mieux programmer nos actions et capter d'éventuels projets en figurant sur les baromètres nationaux.

Travailler conjointement avec les agents immobiliers est aussi l'occasion de mieux structurer le marché immobilier de GBM et de nouer avec eux des contacts privilégiés pour favoriser le partage d'informations et la concrétisation de projets d'implantation sur le territoire.

Ceci nous permettra également de disposer d'une cartographie des transactions réalisées sur les secteurs de GBM et de recueillir l'analyse des agents immobiliers sur la demande.

Par l'intermédiaire des baromètres nationaux des agents immobiliers nous pourrions également comparer notre marché avec celui des villes de taille identique.

Une convention jointe en annexe définit les détails du partenariat avec les agences immobilières et de la mise en œuvre de l'observatoire.

A l'unanimité, le Bureau :

- approuve la convention de partenariat ci-annexée ayant pour objet la création d'un observatoire de l'immobilier d'entreprise sur le territoire de GBM,
- autorise Madame la Présidente, ou son représentant, à signer cette convention.

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 29

Contre : 0

Abstention*: 0

Conseiller intéressé : 0

*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.

Le secrétaire de séance,



Fabrice TAILLARD
Vice-Président

Pour extrait conforme,

La Présidente,



Anne VIGNOT
Maire de Besançon

CONVENTION DE PARTENARIAT

Entre

AKTYA, domiciliée 6 rue Louis Garnier à Besançon, ci-après dénommée « la SEM AKTYA » représentée par Bernard BLETON, en qualité de directeur général,

Et les sociétés :

ARTHUR LOYD DIJON BESANCON domiciliée 14 rue La Fayette à Besançon, représentée par Valérie DAUCHY, en qualité de co-gérante,

BNP PARIBAS REAL ESTATE TRANSACTION France (BNPP RETF), domiciliée 50 cours de l'île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt, représentée par Monsieur Mikael CRETIN, en sa qualité de Directeur Adjoint Associé,

SARL SEGERINVEST (CUSHMAN & WAKEFIELD) domiciliée 4 rue Jeanne BARRET 21000 Dijon, représentée par Bruno DORMOY, en qualité de co-gérant,

DESAULLES CBRE domiciliée 48 rue des Fountottes à Besançon, représentée par Niels SOSOLIC, en qualité de directeur d'agence,

SAS Franche-Comté Crédit Agricole Immobilier domiciliée au 26 Rue de la République 25000 BESANCON représentée par Madame Véronique RICCHIUTI, en sa qualité de Gérante,

Ci-après dénommées « les agences immobilières »

Et

GRAND BESANCON METROPOLE, domiciliée 4 rue Gabriel Plançon, 25000 Besançon, ci-après dénommée « GBM », représentée par Anne VIGNOT, sa Présidente, agissant en vertu de la délibération du Bureau du 14 septembre 2023

Il a été convenu ce qui suit.

Préambule

GBM en tant que communauté urbaine dispose d'une compétence en matière de développement économique, d'aménagement du territoire et d'immobilier d'entreprise. Sur la base de la stratégie de développement économique qui promeut un accompagnement des prospects sur le territoire métropolitain et une meilleure connaissance du tissu économique, GBM a souhaité développer un observatoire de l'immobilier d'entreprise.

Les objectifs de cet observatoire sont de :

- ✓ favoriser le partage d'informations et la concrétisation de projets d'implantation sur le territoire,
- ✓ Intégrer baromètres immobiliers nationaux afin de comparer le marché de l'immobilier d'entreprise de GBM avec celui d'autres territoires,
- ✓ disposer d'une cartographie des transactions réalisées sur les secteurs de GBM et de recueillir l'analyse des agents immobiliers sur l'offre et la demande,
- ✓ de mieux orienter les politiques publiques en faveur du développement économique sur la base d'un diagnostic précis et partagé,
- ✓ promouvoir l'attractivité économique de la communauté urbaine.

Les agences immobilières et la SEM œuvrent dans le domaine de la transaction immobilière, c'est-à-dire le marché au niveau duquel se font les transactions d'achat, de vente et de locations de biens immobiliers d'entreprise (bureaux, locaux d'activités, locaux commerciaux, entrepôts, plateformes logistiques ...).

Dans le cadre d'un mandat délivré par le propriétaire d'un bien ou son représentant, les agences immobilières sont notamment chargées soit de trouver un acquéreur pour un bien immobilier en vente, soit de trouver un preneur pour un immeuble mis en location.

Elles ont un rôle d'intermédiation et sont également en capacité de jouer un rôle de conseil et de montage d'opérations destinées à servir les besoins de leurs clients.

Dans ce contexte, elles interviennent aux côtés de tous les acteurs du marché de l'immobilier d'entreprise : propriétaires, promoteurs, investisseurs, utilisateurs, collectivités, aménageurs...

Ainsi, visant des objectifs communs d'accueil et de maintien des activités économiques et de l'emploi sur le territoire de GBM, les Parties ont décidé de collaborer afin de renseigner un observatoire de l'immobilier d'entreprise.

ARTICLE 1 : Objet de la convention

L'objet de la présente convention est de définir les conditions dans lesquelles les Parties s'engagent à collaborer, grâce à la mise à disposition de données relatives aux transactions en matière d'immobilier d'entreprise sur le territoire de GBM et réalisées par les agences immobilières et la SEM AKTYA.

GBM ne perçoit, au titre de la présente convention, aucune rémunération, indemnisation, ou contribution quelconque, ni des agences immobilières, ni de la SEM AKTYA, ni de leurs mandants, ni des acheteurs ou preneurs.

ARTICLE 2 : Immobilier d'entreprise

La présente convention concerne le recensement des transactions en matière d'immobilier d'entreprise de type bureaux, locaux d'activités, locaux commerciaux, entrepôts, plateformes logistiques sur le territoire de GBM

La présente convention concerne également le recensement des transactions foncières sous mandat privé, c'est-à-dire l'ensemble des biens non bâtis ou terrains privés destinés à l'accueil d'activités économiques.

La présente convention ne concerne pas les biens immobiliers non bâtis relevant du foncier économique, c'est-à-dire des terrains nus situés en zones d'activités, commercialisés par les établissements publics de coopération intercommunal et dont c'est la compétence reconnue au titre de la loi NOTRe n° 2015-991 du 7 août 2015.

ARTICLE 3 : Engagements de GBM

GBM s'engage à :

1. Collecter et compiler, grâce à son outil d'agrégation de donnée, les données représentatives du marché de l'immobilier d'entreprise sur le territoire de GBM auprès des agences immobilières signataires et de la SEM AKTYA, en s'appuyant sur les indicateurs présentés en annexe de cette convention
2. Mettre à disposition du public et diffuser gratuitement sur son site internet la publication de l'observatoire immobilier
3. Mettre à disposition l'information sur les disponibilités en foncier économique public sur GBM à la demande des agences
4. Organiser une réunion collective semestrielle avec les agences immobilières et la SEM AKTYA afin de partager un bilan, interpréter les résultats, d'envisager les perspectives d'évolutions, et de proposer les ajustements nécessaires de part et d'autre
5. Ne pas transmettre les données personnelles issues de chaque partie à des organismes tiers. Seules les données compilées et anonymisées seront diffusables
6. Insérer le nom et le logo des agences immobilières et de la SEM AKTYA dans les publications de l'observatoire immobilier

ARTICLE 4 : Engagement des agences immobilières

Les agences immobilières s'engagent à :

1. Fournir à GBM, lors de la signature de la convention, une copie de la carte professionnelle validée pour l'année en cours et tous les éléments d'identification de la société (logo commercial, n° de téléphone, site web, mail, SIRET)
2. Fournir à GBM les éléments chiffrés du marché de l'immobilier d'entreprise de GBM via la matrice de collecte de données construites sur la base des indicateurs identifiés en annexe de cette convention,

3. Intégrer les données de l'observatoire de l'immobilier d'entreprise de GBM dans le baromètre national réalisé par chacune des agences (quand ce baromètre est existant)
4. Participer aux réunions semestrielles organisées par GBM afin de partager un bilan, interpréter les résultats, d'envisager les perspectives d'évolutions, et de proposer les ajustements nécessaires de part et d'autre
5. Accepter la publication semestrielle des résultats de l'observatoire de l'immobilier d'entreprise
6. Citer le partenariat avec GBM dans le cadre de l'utilisation des données de l'observatoire dans les publications de l'agence immobilière

ARTICLE 5 : Engagement de la SEM AKTYA

La SEM AKTYA s'engage à :

1. Fournir à GBM, lors de la signature de la convention, une copie des statuts de la SEM et tous les éléments d'identification de la société (logo commercial, n° de téléphone, site web, mail, SIRET)
2. Fournir à GBM les éléments chiffrés du marché de l'immobilier d'entreprise de GBM via la matrice de collecte de données construites sur la base des indicateurs identifiés en annexe de cette convention,
3. Intégrer les données de l'observatoire de l'immobilier d'entreprise de GBM dans la communication de la SEM AKTYA
4. Participer aux réunions semestrielles organisées par GBM afin de partager un bilan, interpréter les résultats, d'envisager les perspectives d'évolutions, et de proposer les ajustements nécessaires de part et d'autre
5. Accepter la publication semestrielle des résultats de l'observatoire de l'immobilier d'entreprise
6. Citer le partenariat avec GBM dans le cadre de l'utilisation des données de l'observatoire dans les publications de la SEM AKTYA

ARTICLE 6 : Périmètre géographique d'intervention

La collecte des données nécessaires à l'observatoire sera effectuée sur le périmètre de la communauté d'agglomération de Grand Besançon Métropole. La liste des 68 communes composant GBM et le périmètre géographique du territoire sont indiqués en annexe à la présente convention.

ARTICLE 7 : Modalités techniques de mise en œuvre

Article 7.1 : collecte des données

GBM collectera les données des agences immobilières et de la SEM AKTYA via un fichier Excel regroupant les indicateurs énoncés en annexe de cette convention. GBM s'engage à garantir la confidentialité des données collectées. Celles-ci seront anonymisées pour permettre un traitement global des résultats.

Les agences immobilières et la SEM AKTYA s'engagent à transmettre, semestriellement sur demande de GBM courant juillet et courant janvier, les chiffres liés aux indicateurs énoncés en annexe de cette convention dans un fichier de type Excel, structuré sur la base du modèle transmis par GBM.

Article 7.2 : compilation des données

A l'issue de la collecte de la totalité des données des agences immobilières, GBM s'engage à compiler ces éléments tout en garantissant la confidentialité des données transmises par chacune des agences immobilières et de la SEM AKTYA. Les données compilées et anonymisées pourront être transmises, sur demande, aux participants à l'observatoire pour alimenter leurs propres outils d'observation du marché.

Article 7.3 : interprétation des résultats

GBM présentera les résultats de la compilation des données lors d'une réunion semestrielle dans laquelle l'expertise des agences immobilières et de la SEM AKTYA sera demandée pour interpréter les résultats.

Article 7.4 : publication des données

GBM publiera via un support numérique et/ou papier les résultats semestriels de l'observatoire immobilier. Le support numérique sera mis gratuitement à la disposition des agences immobilières et de tout demandeur qui en fait la demande.

GBM ne saurait être tenue responsable de la non-publication ou de la publication partielle résultant de la transmission de données non conformes ou incomplètes, ou du refus de validation par l'une des agences alimentant cet observatoire.

ARTICLE 8 : Responsabilité

GBM ne peut être mise en cause au titre des données collectées, les agences immobilières et la SEM AKTYA restant les seules responsables des données transmises à GBM. Elles s'engagent à disposer des droits leur permettant de collecter et communiquer à GBM ces données et en sont les seules responsables.

ARTICLE 9 : Protection des données personnelles

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, et aux nouvelles dispositions du RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données), les signataires et les contributeurs à l'observatoire de l'immobilier d'entreprise de GBM sont informés que :

- les données collectées sont recueillies dans le cadre de la réalisation d'un observatoire de l'immobilier d'entreprise,
- les agences immobilières et la SEM AKTYA bénéficient d'un droit d'accès, de rectification, de modification et de suppression sur les données les concernant qu'elles peuvent exercer en contactant GBM à l'adresse suivante : invest@grandbesancon.fr

ARTICLE 10 : Cooptation d'un nouveau signataire de la convention

Tout nouveau postulant à la signature de la convention qui déclarerait intervenir sur le périmètre de la zone d'intervention définie à l'article 5, devra préalablement être coopté par les signataires de la présente convention (liste en annexe 1). Le vote de cooptation s'effectue lors de la réunion semestrielle de début d'année, à la majorité absolue des voix des signataires présents.

GBM participera au vote et peut, au même titre que les agences signataires, proposer un nouveau postulant.

ARTICLE 11 : Durée

La présente convention prend effet à compter de la date de signature. Elle est conclue pour une année, puis renouvelée chaque année par tacite reconduction pour une durée de 9 ans

Les différentes parties peuvent mettre fin à cette convention par lettre recommandée avec AR avant le renouvellement annuel de la présente convention, sous un préavis d'un mois.

ARTICLE 12 : Coût

Compte tenu des intérêts réciproques des parties à disposer de cet observatoire, la présente convention est conclue à titre gratuit.

ARTICLE 13 : Force majeure

La responsabilité de GBM ne pourra être recherchée si l'exécution d'une de ses obligations est empêchée ou retardée en raison d'un cas de force majeure tel que défini par la jurisprudence des Tribunaux français.

ARTICLE 14 : Litige – contentieux

La présente convention est soumise au droit français. Tout litige relatif à l'exécution de cette convention sera du ressort des tribunaux de Besançon.

La présente convention est établie en sept exemplaire.

Fait à Besançon, le

AKTYA
Bernard BLETTON
Directeur Général

ARTHUR LOYD DIJON BESANCON
Valérie DAUCHY
Co-gérante

BNP PARIBAS
REAL ESTATE TRANSACTION
Mickaël CRETIN
Directeur adjoint associé

SARL SEGERINVEST
CUSHMAN WAKEFIELD
Bruno DORMOY
Co-gérant

DESAULLES CBRE
Niels SOSOLIC
Directeur d'agence

SAS Franche-Comté
Crédit Agricole Immobilier
Véronique RICCHIUTI
Gérante

GRAND BESANCON METROPOLE
Anne VIGNOT
Présidente