

Avenue G. Clemenceau - Construction de logements, d'un gymnase et de parkings - Cession de terrain à la SAIEMB - Achat des locaux du gymnase

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE, Rapporteur : Par délibération en date du 11 mars 1991, le Conseil Municipal avait décidé de confier à la SAIEMB la maîtrise d'ouvrage globale de la construction de logements PLA, d'un gymnase et de parkings souterrains avenue Clemenceau, et s'engageait à acquérir, après construction, les locaux du gymnase.

Description des travaux à réaliser

La construction de cet ensemble immobilier s'inscrit dans le cadre d'une extension du lycée Jules Haag engagée par la Région de Franche-Comté.

La SAIEMB a la charge de construire :

- accolé au bâtiment des logements de fonction du lycée, un bâtiment de type R + 5 comprenant quarante-cinq logements étudiants, en façade de l'avenue Clemenceau. Ces appartements se répartissent en groupe de neuf appartements par niveau, du niveau R + 1 au niveau R + 5, trente cinq d'entre eux sont de type T1 et les dix autres appartements sont de type T 2.

Équipé d'un ascenseur, le bâtiment comprend également au niveau rez-de-chaussée, un hall d'entrée, un local destiné aux ordures ménagères, un local à vélos et divers locaux techniques.

Le label Qualitel, note 3, est exigé pour ces appartements dont le mode de chauffage par convecteurs électriques est individuel.

- un gymnase de 44 x 22 m. Cette construction s'adosse au bâtiment des logements et comprend, outre la salle de sports proprement dite, trois vestiaires collectifs, un vestiaire pour les professeurs et arbitres, un local pour l'entretien du matériel, un local pour le rangement du matériel lui-même, une infirmerie et les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de cet équipement (sanitaires, chaufferie et production d'eau chaude sanitaire, local poubelles).

La structure de ce gymnase est de type charpente en lamellé-collé reposant sur des poteaux béton avec une couverture composite (bac acier perforé, isolation et étanchéité auto-protégée).

Le gymnase sera équipé des matériels sportifs nécessaires à l'organisation éventuelle de compétitions de gymnastique, de basket-ball, de volley-ball, de handball et de tennis à un niveau national seulement, et hors public, ce bâtiment étant classé en tant qu'établissement sportif couvert, 3^{ème} catégorie.

- un appartement de type T 4, de même conception que les précédents appartements, avec cependant un chauffage au gaz individuel, situé au-dessus des vestiaires du gymnase,

- une salle d'activités réservée aux professeurs d'EP du lycée Jules Haag et située au-dessus des vestiaires du gymnase, d'une surface d'environ 150 m²,

- un parking en sous-sol de l'ensemble bâtiment-logements et gymnase. L'accès au parking sera privé ; le nombre d'emplacements délimités de façon précise est de trente quatre (34).

Cession de terrain

Pour réaliser l'opération décrite ci-dessus, la Ville cède à la SAIEMB la parcelle de terrain HY 33 d'une superficie de 1 478 m².

Cette cession se fera au prix de 700 000 F HT, la TVA étant acquittée par la SAIEMB en sa qualité d'acquéreur.

Lors de la vente du bâtiment du gymnase à la Ville, un règlement de copropriété sera établi.

Coût des travaux

Le coût des travaux ci-après s'entend hors charges d'acquisition foncière et hors frais financiers :

- logements (45 + 1) et parking souterrain	7 150 000 F HT
- gymnase 44/22	6 146 000 F HT
- matériels sportifs	214 000 F HT
- salle d'activités	455 000 F HT
Montant total	13 965 000 F HT

Ce montant comprend les frais d'études, les honoraires de conduite d'opération, de maîtrise d'oeuvre, de contrôle technique, les travaux et les équipements.

Pour la construction du gymnase seul que la Ville doit acquérir, le montant de l'opération s'élève à :

- travaux et honoraires	6 146 000 F HT
- matériels sportifs	214 000 F HT
- honoraires SAIEMB	70 000 F HT
Montant total	6 430 000 F HT
soit	7 625 980 F TTC

Pour la salle d'activités, l'investissement sera réalisé sous réserve d'obtenir une subvention de la Région de Franche-Comté à hauteur de la totalité du coût des travaux tels que définis ci-dessus, 539 630 F TTC.

Financement de la construction du gymnase

La participation de la Région a été fixée à 3 000 000 F soit 50 % d'une dépense subventionnable de 6 000 000 F HT.

Une subvention du Département est sollicitée.

La part à la charge de la Ville est de 4 625 980 F TTC, dont il conviendra de déduire la subvention attendue du Département.

Achat des locaux du gymnase

La Ville de Besançon achète à la SAIEMB le gymnase seul, ainsi que la salle d'activités compte tenu de la réserve formulée, aux conditions financières définies ci-dessus ; le paiement sera étalé sur trois ans, à savoir :

En 1991, un premier versement de 2 400 000 F.

En 1992, un deuxième versement de 2 300 000 F.

En 1993, un troisième et dernier versement représentant le solde de la dépense, y compris les frais financiers éventuels.

Le régime juridique retenu est celui de la vente en état futur d'achèvement. Cette procédure est possible pour les collectivités locales dans la mesure où le choix des entreprises réalisant les travaux a été effectué en appliquant les dispositions du Code des Marchés Publics, en matière de dévolution des marchés, notamment appel d'offres, analyse et décision par la Commission Municipale d'Adjudication.

En conclusion, le Conseil Municipal est invité à :

- adopter le projet de construction de logements PLA, du gymnase 44/22 et de parkings souterrains avenue Clemenceau,

- décider de céder à la SAIEMB le terrain nécessaire pour réaliser cette opération. Cette parcelle de terrain, référencée HY 33, d'une superficie de 1 478 m², sera cédée au prix de 700 000 F HT. Le paiement du prix par la SAIEMB interviendra au plus tard le 30 avril 1993. La recette sera encaissée au chapitre 903.51/210.91002.30400,

- approuver les modalités d'achat et de paiement par la Ville du bâtiment gymnase et de la salle d'activités, qui consistera en une vente en état futur d'achèvement (VEFA) par la SAIEMB, et en conséquence à autoriser M. le Député-Maire à signer le contrat à passer avec la SAIEMB,

- autoriser M. le Député-Maire à signer le marché d'acquisition de matériel sportif à installer dans le gymnase et les actes à intervenir pour la cession du terrain et l'achat à la SAIEMB des locaux du gymnase,

- solliciter les participations financières de la Région, à savoir pour la salle d'activités : 455 000 F HT et pour le gymnase : 3 000 000 F HT et du Département,

- inscrire au budget supplémentaire de l'exercice en cours :

* dès réception des décisions attributives de subventions, le montant des aides accordées à la Ville, en recettes au chapitre 903.51.1052/1053 CP 91002.31000 et en dépenses au chapitre 903.51.232 CP 91002.31000,

* dès encaissement des fonds provenant de la vente du terrain, un crédit de 700 000 F en recettes au chapitre 903.51/210 CP 91002.30400 et en dépenses à l'imputation désignée à l'alinéa précédent,

- assurer le financement de la part à la charge de la Ville pour l'achat du gymnase, l'acquisition du matériel sportif et le montant de la TVA pour la salle d'activités, par l'inscription des crédits nécessaires aux budgets 1992 et 1993, à l'imputation dépenses mentionnée à l'alinéa précédent.

Il est à préciser que le versement de 2 400 000 F qui doit intervenir en 1991 sera assuré par les subventions attendues.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission des Finances, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte les propositions qui lui sont soumises.