

Opération Pasteur - Convention publique d'aménagement entre la Ville de Besançon et la SEDD

M. l'Adjoint FUSTER, Rapporteur : La Ville de Besançon a confié en mars 1999 à la SEDD une concession de restructuration urbaine en vue de l'aménagement de l'îlot Pasteur.

En janvier 2001, un avenant n° 1 à la concession, puis en septembre 2002, un avenant n° 2 à la concession ont été signés permettant la prolongation des études pré-opérationnelles.

Les études pré-opérationnelles sont terminées aujourd'hui et la Ville de Besançon souhaite engager la phase opérationnelle. La concession de restructuration prévoyait la mission opérationnelle de la SEDD mais son contenu et sa rémunération devaient être fixés par voie d'avenant.

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 communément dénommée «Loi SRU», complétée par la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes à caractère économique et financier (MURCEF), ainsi que la loi n° 2002-1 du 2 janvier 2002 réformant le statut des Sociétés d'Économie Mixte ont modifié le régime juridique des contrats d'aménagement.

Aussi, et pour se mettre en conformité avec la loi, il a été convenu :

- de mettre fin à la convention de concession de restructuration urbaine
- d'engager sous la procédure «Convention Publique d'Aménagement» (CPA) la phase opérationnelle
- d'assurer la reprise, dans le cadre de la CPA, de l'ensemble des engagements souscrits par la SEDD au titre de la convention de restructuration urbaine et de ses avenants, ainsi que les actifs, passifs, charges, produits et moyens de financement tels qu'ils apparaissent dans les comptes de cette opération lors de l'entrée en vigueur de la présente convention publique d'aménagement.

I. Etat d'avancement des missions réalisées au titre de la première convention

1 - Principales décisions administratives

Déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral du 28 janvier 2002.

Arrêtés préfectoraux de cessibilité des 22 octobre 2002 et 17 mars 2003.

Ordonnances d'expropriation rendues les 6 janvier 2003, 28 mars 2003 et 17 avril 2003 (transfert de propriétés).

2 - Libération des logements

La SEDD a poursuivi sa mission d'aide au relogement des locataires en 2003, en lien avec les organismes HLM et les agences immobilières.

Sur 56 ménages présents sur l'îlot en 1999, il reste au 1/12/03, 5 ménages à reloger.

Les familles en difficulté sociale (personnes âgées...) ont toutes été relogées.

Sur 3 locaux professionnels, il restait au 1/12/03, un local à libérer.

3 - Maîtrise foncière - Acquisitions de murs

Sur 26 biens à acquérir sur l'îlot, il restait au 1/12/03 :

- 1 local à usage commercial (murs)
- 1 local à usage de réserves
- les parties communes du bâtiment C de la copropriété du 6 Grande Rue
- départ de la Mutualité fin 2003.

4 - Maîtrise foncière - Droit au bail

Sur 15 locaux en 1999, il restait au 1/12/03 :

- 1 commerce : départ début 2004
- 2 commerces : négociations en cours.

5 - Copropriétés

- 25 rue Claude Pouillet : Résolutions adoptées (AG du 09/01/03)
- 10 - 12 Grande Rue : Résolutions adoptées (AG de 04/03 et AG du 03/06/03)
- 6 Grande Rue : Négociations en cours.

6 - Synthèse

- Libération des logements : 51 ménages sur 56 ont été relogés
- Droit au bail : 13 baux commerciaux sur 15 ont été résiliés
- Acquisition murs : 24 logements et locaux sur 26 ont été acquis

La phase d'expropriation est aujourd'hui enclenchée pour les locaux et appartements non libérés à ce jour.

Le bilan provisoire de concession apparaît dans le tableau financier ci-après ; il est arrêté au 31 décembre 2003. La concession, ses engagements et ses éléments financiers sont repris dans la CPA et dans son bilan prévisionnel.

II. La convention publique d'aménagement à conclure avec la SEDD

1. Les missions confiées

§ Conduire la maîtrise d'ouvrage de l'opération

§ Procéder à toutes les études nécessaires et notamment, en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune pour mener à bien l'opération.

§ Etablir et tenir constamment à jour les documents comptables et des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés ; la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financements les plus appropriés.

§ Acquérir la propriété, prendre à bail emphytéotique ou à construction, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis en tant que de besoin s'ils sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans la convention.

§ Gérer les biens acquis, les libérer de leurs occupants. Suivre les contentieux et engager les moyens nécessaires pour assurer l'incomutabilité de la propriété

§ Réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de la Zone et aménager les espaces publics inclus dans le périmètre de la ZAC Pasteur

§ Mettre en état les sols (démolitions, réseaux...) et procéder aux fouilles archéologiques

§ Eventuellement construire et gérer tout bâtiment à destination économique, sociale, administrative, culturelle ou d'habitat nécessaire au bon équilibre de l'opération

§ Assurer un contrôle de l'opérateur (études et travaux)

§ Apporter conseil et assistance à la Ville dans le cadre de la VEFA du parking et valider le montage juridique et financier correspondant

§ Assurer la commercialisation des locaux acquis

§ Assurer l'ensemble des études et travaux, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération

§ Assurer une information et une communication sur les éléments du projet dont elle assure l'aménagement.

2 - La durée de la convention

La durée de la convention publique d'aménagement est fixée à 6 ans à compter de sa date de prise d'effet.

3 - Le volet financier

Il est rappelé à titre préliminaire que l'enveloppe globale de l'opération est aujourd'hui estimée à 87,7 millions d'euros, répartis entre :

		Dépenses	Ville	Privé
CPA	Aménagement	34,2 M€	Participation 17,9 M€ TTC espaces publics 3,3 M€ HT	13 M€ TTC
HORS CPA	Parking	8,5 M€ HT	6,4 M€ HT	2,1 M€ HT
	programme privé	45 M€ HT	0	45 M€ HT
	TOTAL OPÉRATION PASTEUR	87,7 M€	27,6 M€	60,1 M€
		100 %	31 %	69 %

Le tableau financier ci-après présente le bilan prévisionnel de la convention publique d'aménagement et l'intégration du bilan de la première convention de concession :

Opération Pasteur

		Bilan prévisionnel CPA en K€ HT			
		Bilan concession provisoire arrêté au 31/12/2003 en K€	Bilan prévisionnel CPA	DONT	
				Rachat bilan concession	Prévision- nel CPA
DÉPENSES					
Acquisitions					
	Total des acquisitions	9 425	12 550	9 425	3 125
	<i>dont secteur distinct</i>	551	2 747	551	2 196
Études					
	Total des études	1 974	2 395	1 974	421
Travaux et honoraires					
	Total des travaux et honoraires	203	4 177	203	3 974
Espaces publics					
	Total espaces publics		3 294		3 294
Frais annexes					
	Total des frais annexes	661	1 249	661	588
Frais financiers					
	Total de frais financiers	959	2 552	959	1 593
Rémunération opérationnelle société					
	Total de rémunération société	480	2 039	480	1 559
Imprévus					
	Total provision pour imprévus		457		457
Provision pour actualisation					
	Total provision pour actualisation		452		452
	TOTAL	13 702	29 165	13 702	15 463
Fonds de concours versés					
	TOTAL DÉPENSES	13 702	29 165	13 702	15 463

		Bilan prévisionnel CPA en K€ HT			
		Bilan concession provisoire arrêté au 31/12/2003 en K€	Bilan prévisionnel CPA	DONT	
				Rachat bilan concession	Prévision- nel CPA
RECETTES					
Recettes tiers					
	<i>Charge foncière initiale</i>		4 600	421	4 179
	<i>Charge foncière complémentaire</i>		1 215		1 215
Charge foncière			5 815	421	5 394
Autres recettes tiers		2 337	5 087	1 916	3 171
	Total des recettes tiers	2 337	10 902	2 337	8 565
Recettes concédant					
	Total des participations	5 366	14 970	5 366	9 604
	Total des remises d'ouvrage		3 294		3 294
	Total recettes concédant	5 366	28 264	5 366	22 898
Financement					
	<i>Emprunts en cours</i>	5 386		5 386	-5 396
	<i>Avances à court terme</i>	613		613	-613
	Total financement	5 999		5 999	-5 999
TOTAL RECETTES		13 702	29 165	13 702	15 463

La rémunération de la SEDD en phase opérationnelle se monte à 1 559 000 € HT. D'autres rémunérations sont attachées à des postes de dépenses spécifiques : aménagement des espaces publics (156 879 € HT), études relatives aux fouilles archéologiques (10 596 € HT), études techniques (36 672 € HT ; 31 790 € HT au titre du dossier de réalisation et du bilan prévisionnel).

480 000 € HT ont déjà été versés à la SEDD au titre de la concession de restructuration urbaine.

4 - Les modalités de contrôle technique, financier et comptables

En application de l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, la convention prévoit les diverses modalités de contrôle exercé par la collectivité.

IV - L'effort de la Ville

L'effort global de la Ville de Besançon sur l'opération Pasteur intègre les dépenses d'aménagement et le parking public. Le bilan prévisionnel de l'opération présenté au Conseil Municipal fait apparaître un effort global de la Ville de 27 600 K€. Cet effort intègre le coût du parking public.

En ce qui concerne le bilan de la CPA, la participation financière de la Ville se monte à 14 970 K€ HT (17 904 K€ TTC), auxquels s'ajoutent 3 294 K€ HT de financement des espaces publics.

La participation sera versée selon l'échéancier prévisionnel figurant ci dessous :

	Antérieur à 2004	2004	2005	2006	2007	2008	2009
participations - K€ HT -	5 366	2 675	2 675	1 840	1 840	574	
espaces publics - K€ HT-				500	82	376	2 336

V - Principes des compromis de vente entre la SEDD et EIFFAGE Immobilier Bourgogne Franche-Comté et l'Office HLM

La SEDD, conformément à la Convention Publique d'Aménagement relative à l'opération Pasteur, soumise pour approbation au Conseil Municipal, a pour mission l'engagement de la phase opérationnelle de l'opération Pasteur.

Le protocole d'accord du 21 mars 2001 fixait les conditions générales d'engagement et de réalisation de l'opération Pasteur.

Ce protocole sera remplacé par le compromis de vente à signer entre EIFFAGE Immobilier et la SEDD.

Rappel du montage global de l'opération

SEDD → cession de droits à construire à EIFFAGE IMMOBILIER

SEDD → cession de droits à construire à Office HLM

EIFFAGE → cession en VEFA du centre commercial à KLEPIERRE/SAS PASTEUR

KLEPIERRE/ → achat des murs à MONOPRIX

SAS PASTEUR

EIFFAGE → cession en VEFA du parking public à VILLE DE BESANÇON

Il est prévu la signature concomitante des compromis de vente ci-dessus afin de garantir l'engagement de toutes les parties dans l'opération.

1 - Compromis SEDD / EIFFAGE IMMOBILIER**a) Charges foncières**

le prix de la charge foncière : 5 815 000 € HT

dont :

. charge foncière des biens immobiliers vendus	3 680 714 € HT
. participations au parking et aux espaces publics de la ZAC	2 134 286 € HT

Ce prix a été déterminé sur la base d'une SHON fixée par le compromis sur laquelle le permis de construire sera déposé. Le compromis de vente prévoit des variations du prix en fonction des éventuelles évolutions de SHON.

Par ailleurs, il est précisé que KLEPIERRE/SAS PASTEUR prendra en charge directement l'acquisition de Monoprix et le droit au bail Cêtre pour un montant de 3 811 225 € HT.

L'échéancier de paiement de la charge foncière s'établit comme suit :

Protocole (déjà versés)	9 %	+ paiement des parois moulées (1 215 € HT)
Compromis de vente	16 %	
Permis de Construire purgé	20 %	
Démarrage des travaux d'EIFFAGE (2 phase jet-grouting)	27,5 %	
Acte authentique de vente	27,5 %	

b) Conditions particulières du compromis

Le compromis prévoit :

- des obligations de délais pour la réalisation des travaux qui incombent à la SEDD (démolition, aménagement) ou à EIFFAGE IMMOBILIER (construction centre commercial et logements)

- des modalités de contrôle et de suivi de la réalisation de l'opération Pasteur par la SEDD : suivi travaux opérateur, suivi commercial, respect du cahier des charges de cession de terrain, cahier de prescriptions architecturales, cahier des charges des limites de prestations...

c) Conditions suspensives du compromis

* propriété incommutable au profit de la SEDD

* décision favorable de fin de mission de l'organisme en charge des fouilles

* obtention par la SEDD et par EIFFAGE des autorisations réglementaires les concernant : permis de démolir, permis de construire, des dossiers loi sur l'eau et installations classées, CDEC

* réitération des autres actes et notamment :

- de la vente en VEFA par EIFFAGE à la Ville de Besançon du parking public
- de la vente du centre commercial à KLEPIERRE/SAS PASTEUR, par EIFFAGE
- de la vente par l'Office HLM du volume de la rampe d'accès au parking à EIFFAGE

* réitération de l'acte de vente par Monoprix à la KLEPIERRE/SAS PASTEUR des murs de Monoprix.

d) Modalités de livraison du centre commercial

La Ville demande que la réalisation de l'opération permette la livraison d'une première phase en façade de la Place Pasteur (immeuble de Rozières : programme logements et commerces) dès 2006 en lien avec le réaménagement de la Place Pasteur.

La livraison de l'ensemble en tout état de cause est prévue en 2009.

e) Engagements KLEPIERRE/SEGECE dans l'opération : protocole annexe au compromis

KLEPIERRE et SEGECE n'étant pas signataires du compromis, les modalités de gestion ultérieures des surfaces commerciales font l'objet d'un protocole à intervenir avec la Ville, annexé au compromis susvisé.

- Engagement par rapport à Monoprix : acquisition des murs et transfert de Monoprix par KLEPIERRE/SAS PASTEUR et vente à la SEDD de la partie des murs de Monoprix destinés à être démolis et objet de la scission de la copropriété

- Commercialisation : collaboration Ville et partenaires sur la commercialisation
- Maintien de SEGECE comme gestionnaire pendant 12 ans minimum
- Conditions de revente du centre commercial : interdiction de la vente par lots (sauf pour Monoprix)
- convention de servitude de passage public avec la Ville de Besançon.

2 - Compromis SEDD / OFFICE HLM

L'Office HLM réalisera l'opération de logements pour son propre compte. Un compromis prévoit que la SEDD vend à l'OPHLM deux volumes :

- volume de la rampe, sis 27 rue Claude Pouillet, nécessaire à la réalisation de l'accès parking ;
- volume logements, même adresse, pour la réalisation de 15 logements locatifs sociaux.

a) Prix

Prix global (valeur mars 2003) : 128 545 € HT
(y compris les frais de division en volume)

Ce prix sera réajusté sur le nombre de m² définitifs au moment de la vente.

b) Conditions particulières

- L'acquéreur s'engage à proposer aux anciens locataires de l'îlot Pasteur qui le souhaiteraient et qui rempliraient les conditions, les logements lors de la première mise en location.

- Une revente concomitante de la rampe d'accès au parking et de 10 places de stationnement, dans le parking réalisé par EIFFAGE Immobilier, est prévue dans le compromis.

En conséquence, le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le montage global, juridique et financier de l'opération Pasteur,

- décider de mettre fin à la concession de restructuration urbaine du 29 mars 1999 et de son transfert dans la CPA,

- approuver la convention publique d'aménagement et ses dispositions financières, et à autoriser M. le Maire ou Mme FELLMANN, Première Adjointe à la signer et tous documents à intervenir dans ce cadre,

- approuver le montant de la participation de la Ville et ses modalités de versement, notamment l'échéancier prévisionnel figurant dans le rapport,

- approuver les principes des compromis de vente à intervenir entre la SEDD et EIFFAGE Immobilier et entre la SEDD et l'Office HLM.

Sur avis favorable de la Commission Urbanisme et avis favorable unanime de la Commission du Budget, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à la majorité, 14 Conseillers s'étant abstenus et 10 ayant voté contre, en décide ainsi.

M. le Maire, Président de la SEDD, ne prend pas part au vote.

Récépissé préfectoral du 27 janvier 2004.