

Parking Pasteur - Compromis de vente entre la Ville de Besançon et la SNC EIFFAGE IMMOBILIER Bourgogne Franche-Comté

M. l'Adjoint FUSTER, Rapporteur : Dans le cadre de l'opération Pasteur, la Ville s'est prononcée pour la réalisation d'un parking public de 250 places ; il fait partie des équipements publics de la ZAC.

Cet ouvrage sera inclus dans un plus grand volume comprenant également des places privées destinées à l'usage des logements et des surfaces nécessaires au fonctionnement des commerces.

Le volume du parking public est totalement imbriqué dans un ouvrage à destination privée et son fonctionnement est conçu en complémentarité des équipements du centre commercial.

C'est pourquoi la Ville a recours à une vente en état futur d'achèvement. Le premier engagement se fait par la signature d'un compromis de vente en VEFA.

C'est la SNC EIFFAGE IMMOBILIER BOURGOGNE FRANCHE-COMTE qui réalisera les travaux et vendra le volume de l'ouvrage à la Ville.

Le compromis de vente sera établi sur les bases suivantes :

I. Le Projet Technique

1) conception :

- *Conception «silo»* : parking hélicoïdal (diamètre intra-paroi moulée = 54 m), avec en moyenne 75 places par tour (+ une dizaine dans l'anneau central)

- *Principe technique* : paroi moulée en «partie haute», ancrée dans calcaire par trépannage. «Partie basse» : voiles périphériques coulés en place, après terrassement du calcaire sur une profondeur supplémentaire d'environ 10 m.

- *D'un point de vue structurel* : autour de l'anneau central, trame poteaux-poutres avec des portées radiales de 12 + 4 m exploité pour stationnement ou localisation de locaux techniques.

- *Nombre de places* : 250 places publiques environ (dont 7 places pour les Personnes à Mobilité Réduite au droit des ascenseurs) et une centaine de places privées (dont une dizaine affectées à l'opération de l'OPHLM pour les logements sociaux)

- *Dimensionnement des places* : profondeur unique = 5 m

- anneau extérieur : largeurs côté circulation/fond de place = 2,40 m / 2,80 m

- anneau intérieur : largeurs côté circulation/fond de place = 3,00 m / 2,20 m

- *Accès véhicules* : par la rue Claude Pouillet. 3 pistes au niveau entresol (1 pour entrée / 2 pour sorties), contrôle par barrière levante, descente directe au deuxième sous-sol pour stationnement.

- *Desserte* : une rampe «montée-descente» circulaire desservant les places de part et d'autre des circulations. Caractéristiques : 6,5 m de large, pentes extérieure/intérieure = 2,3 / 2,7 %.

- *Circulations verticales piétonnes vers mail commercial* : **desserte** par 3 ascenseurs

- *Accès piéton 24 h /24 h* : situé au niveau de la courette du 5, rue du Lycée

• les volumes communs (locaux techniques, éléments structurels porteurs...) seront la propriété d'une Association Syndicale Libre à créer ultérieurement.

2) Cahier des charges :

Une note descriptive détaillant le niveau de prestations et d'exigences à atteindre, aussi bien d'un point de vue technique (au regard de la gestion-maintenance ultérieure), qu'en terme d'ambiance ou de conception architecturale sera annexée à l'acte.

II. Aspect financier

Prix : montant total de 6 390 000 € HT (**soit 25 560 € HT la place**).

Ce prix intègre :

	valeur indice BT01 - avril 2003
- le prix des places	5 175 000 € HT
- le prix de la coque du parking (paroi moulée), pour la partie correspondant au parking public	1 215 000 € HT

Les frais de division en volume seront pris en charge entre vendeur et acquéreur (forfait de 30 000 € HT chacun environ).

L'avis du Service des Domaines a été sollicité par la Ville. Dans son avis, le Service des Domaines fait valoir que le prix de vente proposé n'appelle pas d'observation.

Ce prix sera actualisé en fonction de l'évolution de l'indice BT01, indice de référence, à chaque échéance.

Les paiements se feront, dès signature du compromis, au fur et à mesure de l'avancement des travaux dans la limite des montants inscrits aux budgets, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

	2006	2007	2008	2009
Paiements annuels en K€ HT	1 398	2 028	1 917	1 047

Cet échéancier de versement est intégré dans le PPI de la Ville.

III. Conditions de la vente

Les conditions suspensives découlent de celles du compromis à intervenir entre la SEDD et EIFFAGE Immobilier pour la vente de la charge foncière afin d'assurer la cohérence globale du montage juridique.

La réitération de la vente aura lieu courant 2007.

La livraison devrait intervenir courant 2009.

En conséquence, le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le montage juridique de la VEFA pour l'acquisition du parking public, et ce aux conditions sus-évoquées . Les sommes nécessaires seront inscrites aux budgets des exercices à venir,

- autoriser M. le Maire à signer le compromis de vente en l'état futur d'achèvement et tout document à intervenir dans ce cadre.

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.