

PRU des Clairs-Soleils - Avenant n° 2 à la convention publique d'aménagement

M. LE MAIRE, Rapporteur : Le Programme de Rénovation Urbaine (PRU) du quartier des Clairs-Soleils a été approuvé par le Conseil Municipal du 12 mai 2003. L'élément important de l'opération est la réalisation d'une place centrale.

La Ville de Besançon a chargé la SEDD de procéder aux actions d'aménagement prévues dans le cadre du PRU autour de la future place centrale. Pour la conduite de ce projet, une convention publique d'aménagement (CPA) a été confiée à la SEDD, par délibération du Conseil Municipal du 17 janvier 2005.

Cette convention intègre des missions optionnelles relatives à des «actions sur le bâti» pour étudier et réaliser, éventuellement en co-maîtrise d'ouvrage, les rez-de-chaussée d'immeubles pour l'accueil de commerces, de services et d'équipements publics ou d'activités diverses.

En effet, quatre programmes immobiliers (bâtiments «A» & «D» par Grand Besançon Habitat, bâtiment «B» par La Foncière, bâtiment «C» par SAIEMB) seront construits autour de la Place.

Par avenant en date du 2 juillet 2005, la Ville a étendu les missions de la SEDD aux actions optionnelles sur le bâti en l'autorisant à étudier et réaliser en co-maîtrise d'ouvrage avec les constructeurs (Grand Besançon Habitat et La Foncière), les rez-de-chaussée commerciaux des bâtiments «A» et «B» du projet d'aménagement de la place centrale, partie Sud.

A ce jour, Grand Besançon Habitat et la SEDD ont signé une convention portant constitution d'une co-maîtrise d'ouvrage et d'un groupement de commandes pour les études et la réalisation du bâtiment «A». Un concours d'ingénierie a été lancé pour ce projet immobilier comprenant 45 logements locatifs conventionnés et 1 500 m² de surfaces commerciales.

Pour le bâtiment «B», l'opérateur immobilier La Foncière a décidé d'être maître d'ouvrage de l'ensemble de son programme immobilier. De ce fait l'intervention de la SEDD pour la réalisation du rez-de-chaussée de ce bâtiment, telle que définie dans l'avenant n° 1 n'a plus d'objet.

Par ailleurs, le programme de services et d'équipements publics du PRU prévoit au rez-de-chaussée du bâtiment «D», de Grand Besançon Habitat situé en bordure de la place Nord, d'une part la création de locaux mutualisés entre le Centre Communal d'Action Sociale et le Point Public et d'autre part le transfert de la crèche et de la halte garderie actuellement situées rue Mirabeau.

Ces locaux représentent environ 600 m² sur les 1 000 m² disponibles en rez-de-chaussée de ce bâtiment; le solde des surfaces sera affecté à l'accueil d'activités. Au-dessus de ce rez-de-chaussée, Grand Besançon Habitat prévoit de réaliser 47 logements locatifs conventionnés.

La décision de l'organisme La Foncière de rester maître d'ouvrage de l'ensemble de son programme immobilier, d'une part, et la poursuite souhaitable de la collaboration entre Grand Besançon Habitat et la SEDD, d'autre part, impliquent que les missions optionnelles sur le bâti, prévues à l'article 2 de la CPA :

- ne prennent plus en compte l'intervention de la SEDD pour le bâtiment «B»
- prennent en compte l'intervention de la SEDD pour les bâtiments «A» et «D».

Ainsi le présent avenant n° 2 à la Convention Publique d'Aménagement du 18 février 2005 et à son avenant n° 1 du 2 juillet 2005, susvisés, a pour objet :

1. d'abroger les articles 2, 3, 4, 5 et 6 de l'avenant n° 1 relatifs à l'intervention de la SEDD sur le bâti des immeubles «A» et «B»

2. d'intégrer les missions optionnelles de construction en co-maîtrise d'ouvrage avec Grand Besançon Habitat des rez-de-chaussée des bâtiments «A» et «D» dans la mission de base de la SEDD à savoir :

- construire, éventuellement en co-maîtrise d'ouvrage, les locaux destinés aux activités (commerces et équipements publics) situés en rez-de-chaussée des immeubles de logement et de les gérer provisoirement
- mettre en place les moyens efficaces pour assurer la commercialisation de ces locaux dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des locataires et acquéreurs potentiels ; louer ces biens à leurs utilisateurs et les céder à des investisseurs ; préparer et signer tous actes nécessaires
- établir et tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financements les plus appropriés ;

Ces missions seront décomposées en deux phases distinctes : une phase étude et une phase opérationnelle.

3. d'autoriser la SEDD à intervenir pour le compte des constructeurs des logements, en conduite d'opération ou en maîtrise d'ouvrage déléguée.

La rémunération initiale de la SEDD au titre de la CPA hors mission optionnelle reste inchangée.

La rémunération de la SEDD dans le cadre de la mission optionnelle est assurée par la commercialisation des ouvrages aux maîtres d'ouvrage destinataires.

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver les propositions décrites ci-avant,
- approuver l'avenant n° 2 de la Convention Publique d'Aménagement,
- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer cet avenant à intervenir ainsi que tout document se référant à cette opération.

Après en avoir délibéré et sur avis favorables unanimes des Commissions du Budget et n° 7, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'approuver les propositions du Rapporteur.

M. le Maire, M. FUSTER et M. BAUD n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 29 mai 2006.