

## Lancement d'une consultation en vue de l'attribution d'une concession d'aménagement pour l'opération du 6 rue de la Madeleine

**M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur :** Dans le cadre de sa politique de redynamisation du centre ancien, fixée par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la ville a lancé en 2007 deux études simultanées :

- une étude urbaine globale sur le quartier Battant, portant sur les enjeux sociaux culturels et urbains. Les résultats ont défini un plan d'actions autour de cinq thèmes comprenant notamment le logement, le soutien à l'activité commerciale et la requalification urbaine du quartier.
- une étude de programmation sur l'ensemble immobilier du 6, rue de la Madeleine, patrimoine de la Ville de Besançon, afin d'établir d'une part un état des lieux des bâtiments et d'autre part les possibilités de restructuration et d'occupation des locaux.

Pour mémoire, cet ensemble est constitué par les immeubles et les cours de la parcelle AZ n°179. Sa configuration actuelle date pour partie de 1740. Il est intégré au périmètre du secteur sauvegardé de Battant-Quai Vauban dont le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) a été approuvé en 1992. Les façades sur rue des bâtiments et les toitures sont inscrites à l'inventaire des Monuments historiques depuis 1937.

L'emprise des 5 bâtiments est estimée à plus de 2 000 m<sup>2</sup> sur une emprise foncière d'environ 4 000 m<sup>2</sup>. Légué à la Ville en 1832, l'ensemble est ensuite converti en école d'instituteurs, puis en école primaire jusqu'en 2002 et accueille encore le siège de divers organismes (associations...).

Afin de mettre un terme aux difficultés de gestion et d'entretien d'une occupation disparate des lieux et éviter une aggravation de l'état de vétusté et d'abandon de certaines parties des bâtiments, la ville a souhaité envisager une réhabilitation d'ensemble cohérente qui s'inscrit dans la stratégie d'intervention définie par les études réalisées.

L'étude de programmation lancée en ce sens a révélé un potentiel d'aménagement du site à travers un programme mixte liant habitat et commerces en accession, habitat social et locaux associatifs autour des cours existantes dont l'usage public devra pouvoir être maintenu.

La réhabilitation des lieux correspond à une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme. Elle vise la réalisation des travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier, la redéfinition des volumes et découpages fonciers permettant un fonctionnement cohérent des lieux, la restitution d'espace à usage public et comprend la vente des logements et locaux d'activités.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé au conseil municipal de confier à un aménageur la réhabilitation de l'ensemble immobilier du 6, rue de la Madeleine dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Le régime des concessions d'aménagement a été modifié par la loi n°2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et un décret n°2006-959 du 31 juillet 2006 qui conditionnent l'attribution des concessions d'aménagement à une procédure de publicité mise en oeuvre par le concédant et permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes.

## Objet de la concession

La concession a pour objet de confier au concessionnaire retenu à l'issue de la consultation, la maîtrise d'ouvrage des travaux et des équipements concourant à l'opération ainsi que la réalisation des études et mission nécessaires à leur exécution.

Le programme porte sur une nouvelle répartition de fonctions des lieux comprenant :

Activités (commerce, tertiaire et associatif) - environ 900 m <sup>2</sup>	25 %
Logements locatifs ou accession sociale - environ 1 600 m <sup>2</sup>	40 %
Logements en accession - environ 1 400 m <sup>2</sup>	35 %

Cette répartition qui correspond à une surface programme d'environ 3900 m<sup>2</sup> présente une typologie des logements mixte. Les activités commerciales seront situées prioritairement en rez-de-chaussée sur rue.

Conformément au règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, le projet maintiendra les cours intérieures en espaces libres. Le projet libérera ces emprises de tout stationnement, lequel sera externalisé, à l'exception de places spécifiques (personnes à mobilité réduite).

Le déroulement de la concession pourra être constitué de deux phases, à savoir :

- une phase d'études permettant au concessionnaire de préciser les modalités de mise en oeuvre de la répartition des locaux (volumes, lots, espaces à usage public), et de présenter une demande d'autorisation d'urbanisme.
- une seconde phase de travaux.

## La participation de la Ville : apport du foncier

Il est prévu que l'opération soit équilibrée financièrement, sans apport financier de la Ville, autre que le foncier en tout ou partie.

## Procédure de consultation

Une procédure de consultation prévue aux articles L 300-4 et suivants du Code l'urbanisme doit être engagée en vue de la présentation de plusieurs offres concurrentes.

La procédure comporte plusieurs étapes dont le déroulement prévisionnel et indicatif sera le suivant :

- publicité : une publication dans un journal habilité à recevoir des annonces légales, une publication dans un journal spécialisé dans les domaines de l'urbanisme, des travaux publics ou de l'immobilier, et une publication auprès de l'Office des publications de l'Union européenne,
- ouverture des candidatures par la commission d'aménagement et transmission des dossiers programmes aux candidats (dossier de consultation),
- remise des offres et propositions,
- avis de la commission d'aménagement
- engagement des discussions avec un ou plusieurs candidats (mise au point de la concession),
- avis de la commission d'aménagement,

- délibération du Conseil Municipal désignant le concessionnaire et autorisant le maire à signer la concession).

Le concessionnaire sera choisi en prenant notamment en compte les capacités techniques et financières des candidats et leur aptitude à conduire l'opération d'aménagement projeté.

Le Conseil Municipal est invité à

- approuver le principe de recours à la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération du 6 rue de la Madeleine,

- autoriser M. le Maire à lancer la procédure de publicité prévue à l'article L 300-4 du Code de l'urbanisme et engager les discussions utiles avec les candidats.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter ces propositions.

*Récépissé préfectoral du 4 juillet 2008.*