

Cession d'une dalle et de locaux tertiaires au profit de la SAIEM B Immobilier d'Entreprise, 38 avenue Ile de France

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : La Ville de Besançon est propriétaire de locaux situés avenue Ile de France en zone UM du PLU dans deux copropriétés riveraines :

- copropriété «Le Havre» : la commune possède une dalle constructible d'une surface de 1 604 m² couvrant un parking en ouvrage, située 38 bis avenue Ile de France et cadastrée section LR n° 42,

- copropriété du centre commercial «Ile de France» : la commune possède le lot n° 21 de cette copropriété sise 18-20 avenue Ile de France et cadastrée section LR n° 287. Il s'agit d'un local aménagé en bureau d'une Surface Hors Oeuvre Brute de 502 m² mis à bail au profit du Département du Doubs (loyer : 42 725 €/an). Ce local accueille un Centre Médico-Social.

Au terme d'une concertation entre la commune et le Département du Doubs, il a été décidé de construire sur le site du Tripode, un établissement permettant le regroupement des deux centres médico-sociaux de Planoise (Ile de France et Epoisses). Cette opération sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage SAIEMB.

Concernant les locaux libérés sur le site Ile de France, ils feront l'objet de travaux d'extension et de réhabilitation portant la surface totale à 1 000 m² environ, venant ainsi renforcer l'offre locative d'immobilier d'entreprise à Planoise.

Les travaux se dérouleront en deux tranches :

- la 1^{ère} tranche de travaux comprendra la réfection totale des espaces de proximité, de la dalle du parking et la création de quatre cellules de bureaux d'environ 53 m² chacune,

- la 2^{ème} tranche de travaux permettra la création d'un patio distribuant de nouveaux bureaux et la création de locaux en surélévation de l'existant.

Le projet élaboré par l'architecte de la SAIEMB (construction sur la dalle et aménagement de l'espace public) a été validé par les deux copropriétés concernées.

Pour permettre la réalisation de ce projet, il est prévu que la Ville cède la totalité des ouvrages dont elle est propriétaire à la SAIEMB.

L'estimation de la valeur vénale des biens concernés, réalisée par France Domaine, est la suivante :

- dalle : 31 000 €,

- centre médico-social : 317 000 € (valeur occupée).

Il convient de préciser que la SAIEMB a d'ores et déjà engagé et financé les travaux d'étanchéité de la dalle dont le coût déterminé suite à appel d'offre s'élève à 310 000 € HT (travaux-études-contrôle-suivi et assurances comprises). Elle a pris ainsi en charge des travaux que la commune avait été condamnée à engager par jugement du Tribunal de Grande Instance du 10 janvier 2006.

Par ailleurs, il faut ajouter que la SAIEM B, une fois propriétaire, bénéficiera pendant 3 ans (jusqu'au déménagement du Centre Médico-Social sur le site du tripode) des loyers versés par le Département du Doubs soit un total de 128 175 € pour la période. Cette source de revenu doit être prise en compte dans la détermination du prix de cession.

Au vu des ces éléments, il semble équitable d'envisager une transaction à titre onéreux à un prix intermédiaire qui prendrait en compte à la fois la valeur des biens concernés (vénale et locative) et l'effort

financier mis à la charge de la SAIEMB (travaux d'étanchéité). Aussi, est-il proposé de retenir le prix de 160 000 €.

Les modalités de la transaction sont les suivantes :

- cession au profit de la SAIEMB Immobilier d'Entreprise représentée par M. Guy HENRION, au prix de 160 000 € :

. du lot n° 21 de la copropriété du centre commercial «Ile de France»,

. du lot de volume de la copropriété Le Havre correspondant à la dalle haute, aux semelles de fondation, aux murs extérieurs de l'ouvrage cadastré section LR n° 42 et LR n° 334p,

. de deux surfaces cadastrées section LR n° 334p correspondant à l'accès à la dalle (117 m²) et à un escalier (18 m²),

- prise en charge des frais d'acte par l'acquéreur.

La recette sera imputée au chapitre 77.824.775.501.30100.

Cette propriété est enregistrée à l'inventaire comptable sous les numéros BAT-B87115 et BAT-B87107.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver cette cession aux conditions ci-dessus énoncées,
- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'acte à intervenir.

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'approuver les propositions du Rapporteur.

M. LE MAIRE, M. LOYAT et M. MARIOT n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 9 mars 2009.

