

Ensemble immobilier du 6 rue de la Madeleine et du réservoir Griffon - Attribution de la concession d'aménagement

M. FOUSSERET, Maire, Rapporteur :

Rappel de la procédure :

La délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2008 a autorisé M. le Maire à lancer la procédure pour la mise en place d'une concession d'aménagement pour l'opération du 6 rue de la Madeleine.

À l'issue de cette délibération, un avis d'appel à candidatures européen a été lancé le 7 juillet 2008.

La date limite de réception des dossiers de candidature était fixée au 29 août 2008 : 5 dossiers ont été remis. La commission d'aménagement (désignée par délibération du 26 juin 2008) réunie le 8 septembre 2008 a proposé qu'un dossier programme soit envoyé à chacun des candidats.

Ce dossier prévoyait une visite des lieux du programme avec l'ensemble des candidats le 10 octobre 2008 et une remise des offres au plus tard le 8 janvier 2009.

Suite à la remise des offres, il a été décidé d'engager les négociations avec l'unique candidat, à savoir l'équipe conduite par la sedD (Société d'Équipement du Département du Doubs).

La négociation s'est déroulée du 19 février 2009 au 31 août 2009.

Le lundi 7 septembre, la commission d'aménagement s'est réunie pour émettre un avis préalable à la désignation du concessionnaire. Elle a émis un avis favorable, en souhaitant qu'une solution de stationnement alternative au réservoir Griffon soit aussi étudiée, et ce jusqu'à la date de signature des actes de vente prévue en décembre 2010.

Après avoir pris connaissance des conclusions de la négociation et de l'avis de la commission d'aménagement, il est proposé au Conseil Municipal de concéder à la sedD la réalisation de cette opération d'aménagement du 6 rue de la Madeleine.

Rappels sur les objectifs et le programme :

L'opération du 6 rue de la Madeleine vise à travers un montage «équilibré» à réaliser le programme de réhabilitation de l'ancienne école souhaité par la Ville de Besançon. Ce programme mixte comporte de l'habitat privé, des logements sociaux, des locaux commerciaux ou tertiaires, des cours ainsi que des locaux publics remis à la Ville à la fin de l'opération.

Au terme de la phase de négociation, quelques ajustements sur le programme ont dû être adoptés ; ils sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Objectif	Programme initial		Programme de la concession	
	Réaliser une opération «équilibrée»		Objectif respecté	
	surface	%	Surface (+/-5 m ²)	%
Logements sociaux	1 500 m ²	40 %	1 790 m ²	43 %
Logements en accession	1 300 m ²	35 %	1 620 m ²	39 %
Bureaux et commerces	500 m ²	15 %	500 m ²	12 %
Locaux Ville	400 m ²	10 %	220 m ²	5 %
Surface programme	3 700 m ²	100 %	4 130 m ²	100 %

Il est prévu que le programme de stationnement soit réalisé pour majeure partie (plus de 40 places) dans l'enceinte de l'ancien réservoir Griffon. Quelques places sont aussi réalisées dans l'emprise d'un bâtiment neuf. Mais, excepté le stationnement réglementaire handicapé et une place de dépose minute, les cours sont libérées de tout stationnement.

Enfin, comme convenu dans le programme initial, les cours restent publiques et des trajets permettent de circuler au travers des bâtiments.

Organisation du concessionnaire :

Le concessionnaire dont l'offre a été retenue est la sedD (Société d'Équipement du Département du Doubs), qui s'appuie sur une équipe composée de Pierre & Vie, SAIEMB Logement, et SAIEMB Immobilier d'Entreprises.

Après l'acquisition des biens à la Ville de Besançon, la sedD prend en charge le découpage et la revente aux différents intervenants. Excepté pour les logements privés, pour lesquels Pierre & Vie achète sa charge foncière à la sedD et prend en charge les travaux et la commercialisation, la sedD a aussi en charge de réaliser le programme des travaux. Ainsi, elle revend les biens réhabilités ou transformés comme suit :

- les locaux destinés au logement social et les locaux destinés aux bureaux et commerces, respectivement aux SAIEMB Logement et SAIEMB Immobilier d'Entreprises,
- les locaux Ville et les espaces publics à la Ville de Besançon,
- les places de stationnement du parking Griffon aux différents protagonistes, au prorata des besoins réglementaires.

Pour répondre au programme de la concession, la sedD s'appuie sur le Cabinet LEFRANC-CORBET, qui est l'architecte de l'ensemble immobilier, concepteur et maître d'œuvre commun des différents intervenants.

D'autres intervenants sont aussi missionnés par les différentes parties dans le cadre de l'opération : ainsi, les études spécifiques au parking Griffon sont sous-traitées au bureau d'études technique CETEC, les relevés sont réalisés par le Cabinet JAMEY, les actes sont préparés par Me PHILIPPE pour la sedD et Me KLEBER pour la Ville de Besançon.

Présentation du projet d'aménagement :

Le plan joint en annexe positionne les différentes fonctions du programme :

- le logement privé est organisé autour des deuxième et troisième cours,
- le logement social se déploie sur les étages du bâtiment 1 sur rue et sur la première cour,
- les bureaux et commerces se situent en rez-de-chaussée du bâtiment 1 sur rue et sur la première cour,
- les locaux Ville sont organisés principalement autour de la seconde courette du bâtiment 1.

Les cours demeurent publiques et sont libérées de tout stationnement excepté les dépose minute et places handicapées, mais une circulation reste possible pour atteindre les 12 places situées en rez-de-chaussée du bâtiment 2 bis créé dans la troisième cour.

L'opération, et notamment le programme de logements sociaux, fera l'objet d'études approfondies concernant notamment les objectifs de performance énergétique et de chantier à faible nuisance et pouvant donner lieu à une certification intégrant des objectifs énergétiques équivalents au label BBC Effinergie Rénovation.

Contenu de la concession d'aménagement :

Selon les dispositions de l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme, le traité de concession d'aménagement à conclure précise les obligations de chacune des parties, notamment :

- l'objet du contrat, sa durée et les conditions dans lesquelles il peut être prorogé ou modifié,
- les conditions de rachat, de résiliation, ou de déchéance par le concédant ainsi que, éventuellement, les conditions et les modalités d'indemnisation du concessionnaire,
- les modalités de participation financière de la collectivité qui peut prendre la forme d'apports en nature,
- les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par la collectivité, et le contenu du compte rendu financier qui devra être rendu chaque année,
- les missions portant sur la réalisation de l'opération d'aménagement.

Il est prévu dans la concession la vente par la collectivité concédante de l'ensemble immobilier du 6 rue de la Madeleine et du réservoir Griffon.

A l'échéance de la convention des locaux (identifiés V1 à V5), cours et places seront remis à la Collectivité conformément au plan joint en annexe.

La concession d'aménagement est d'une durée de 5 ans.

Planning prévisionnel de l'opération :

Les phases de conception et d'instruction des demandes d'autorisation au titre notamment des codes de l'urbanisme et du patrimoine se dérouleront au cours du premier semestre 2010.

La consultation des entreprises est prévue au second semestre 2010 et le début des travaux début 2011 pour une durée de 2 ans et demi. Les opérations de réception et de livraison sont prévues fin 2013.

Enjeux financiers de l'opération :

Le bilan prévisionnel de l'opération qui s'équilibre en dépenses et recettes à 8 222 689 € HT prévoit une participation en nature de la Ville de Besançon de 1 755 600 € HT.

La rémunération prévisionnelle du concessionnaire d'un montant de 438 264 € HT est imputée sur le montant de l'opération.

Le tableau ci-dessous présente les grandes masses du bilan prévisionnel d'opération HT annexé au traité de concession d'aménagement :

Dépenses Opération HT		Recettes Opération HT	
Acquisitions foncières frais inclus	2 485 250 €	Vente de charge foncière pour logements en accession et vente de 8 places en ouvrage	1 047 682 €
Travaux, (hors logements en accession) honoraires MOEUV et aléas travaux	4 461 830 €	Cessions des logements sociaux et vente de 24 places en ouvrage	3 633 872 €
Honoraires sedD	438 264 €	Cessions des bureaux et commerces et 9 places en ouvrage	965 645 €
Frais financiers et autres frais	605 378 €	Cessions des autres locaux (caves et parkings résiduels)	125 490 €
Marge sur opération	231 967 €	Cessions des locaux Ville	309 400 €
		Rétrocessions des cours publiques de l'ensemble immobilier et des volumes publics résiduels de l'ouvrage de stationnement	385 000 €
		Participation fixe de la Ville	1 755 600 €
TOTAL DEPENSES	8 222 689 €	TOTAL RECETTES	8 222 689 €

Pour la collectivité concédante, le bilan pluriannuel prévisionnel s'établit comme suit :

Dépenses Ville TTC		Recettes Ville TTC	
Acquisition locaux Ville (HT)	309 400 €	Vente des immeubles	2 350 000 €
Acquisition des cours publiques et des volumes résiduels de l'ouvrage de stationnement (HT)	385 000 €	Vente du réservoir	100 000 €
TVA en sus	102 967 €	Récupération de la TVA (15,482 % du TTC soumis à TVA)	123 450 €
Participation fixe en nature de la Ville	1 755 600 €		
Frais divers (déménagements, découpage...)	143 963 €		
TOTAL DEPENSES	2 696 930 €	TOTAL RECETTES	2 696 930 €

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- prendre en considération le programme technique de l'opération tel que défini dans le traité de concession joint à la présente délibération,

- désigner la sedD comme concessionnaire de l'opération,

- autoriser M. le Maire à signer le traité de concession d'aménagement avec la sedD et les actes à intervenir pour l'exécution du contrat (notamment le compromis de vente) dans les conditions définies par le présent traité,

- autoriser la sedD, en tant que concessionnaire à percevoir les subventions et notamment celles concernant la performance énergétique des réhabilitations.

M. LE MAIRE : Il est bien clair que nous avons pris un certain nombre de contacts, entre autres avec M. MIGNERET, le Conservateur Régional des Monuments Historiques que j'ai sollicité pour donner son avis sur ce dossier. Ce dernier m'a indiqué dernièrement que le réservoir date de 1850 et ne fait pas l'objet de protection au titre des monuments historiques. Néanmoins la réalisation de ce parking devrait intégrer les contraintes suivantes : ne pas toucher à la paroi de fond du mur de contre-escarpe du Fort Griffon, c'est-à-dire qu'en fait on ne touchera pas, globalement, aux parois du réservoir puisque c'est adossé au mur de contre-escarpe qui date de Vauban. En tenant compte de cela il n'y a donc pas de difficultés et le parking, si c'est faisable car pour l'instant il faut regarder combien ça coûte, se fera là en souterrain et on remplacera les piliers du milieu en briques par des piliers qui puissent supporter des dalles. Dans un secteur classé UNESCO, et ce n'est pas, moi qui fais la chasse comme président d'association à tous les sites qui ne respectent pas l'environnement des fortifications qui ferait le contraire. Il faudra aussi bien sûr que ce soit particulièrement bien intégré et ce sera peut-être même l'occasion de revoir globalement l'intégration du Fort Griffon. Il faut donc regarder l'ensemble et faire en sorte qu'on intègre bien la trémie d'accès au parking pour qu'elle ne soit pas visible, qu'au contraire elle améliore la vision puisque pour l'instant il y a des voitures devant, ce qui n'est pas extraordinaire.

Le réservoir Griffon c'est une possibilité mais si on ne peut pas le faire là, il y en a peut-être d'autres. Simplement vous comprenez bien que j'ai préféré prendre un certain nombre de précautions et j'ai donc l'avis de M. MIGNERET qui est Conservateur des Monuments Historiques. Le parking serait donc construit à l'intérieur du réservoir, simplement en aménageant une trémie qui devrait permettre d'améliorer globalement la qualité du site».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime (1 abstention de la Commission n° 3), le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (8 abstentions du Groupe UMP et Apparentés : M. ROSSELOT, M. BONNET, Mme GELIN, M. OMOURI, M. SASSARD, Mme BRANGET, Mme PEQUIGNOT et Mme M. JEANNIN) décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

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

Récépissé préfectoral du 18 novembre 2009.

