

RHI Bacchus - Réalisation d'un programme de construction au 85, rue Battant - Cession à la SAIEMB L et participation de la Ville

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur :

Contexte et objet de la délibération

Par convention en date du 30 novembre 1995, la Ville de Besançon avait confié à la sedD la réalisation d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre, la RHI Bacchus, au 83 et 85 de la rue Battant.

Cette opération consistait à acquérir les terrains et immeubles concernés, démolir les biens déclarés insalubres, conforter les mitoyens et céder les terrains libérés de toute construction, afin de mettre en œuvre un programme neuf de logements.

C'est dans ce cadre que la Ville a confié à la SAIEMB L la réalisation d'un projet de construction. Par délibération en date du 24 février 2001, un premier programme avait été validé par le Conseil Municipal. De multiples difficultés techniques et réglementaires ont compliqué et retardé le projet.

Après un premier Permis de Construire délivré le 15 octobre 2004, les appels d'offres auprès d'entreprises lancés par la SAIEMB L ont été déclarés infructueux. Des modifications importantes ont dû être envisagées, conduisant à une nouvelle consultation de maîtres d'œuvre.

Le projet ainsi reconfiguré a amené la SAIEMB L à déposer un nouveau Permis de Construire, délivré en décembre 2006. Des aléas liés au contexte général ont largement compromis la nouvelle consultation d'entreprises. Ces difficultés sont dorénavant levées.

Le programme aujourd'hui présenté par la SAIEMB L comprend :

- un immeuble de 6 logements en accession + 24 garages,
- un immeuble de 8 logements en locatif aidé (PLAi et PLUS) + 18 garages locatifs.

Cette opération est complémentaire de la réhabilitation du 77 rue Battant, dont elle est mitoyenne ; les accès aux logements et garages locatifs y seront mutualisés entre les deux opérations.

Elle viendra achever l'opération de RHI BACCHUS, initiée en 1990, et permettra la clôture du traité de concession passé entre la Ville et la sedD, et prorogé jusqu'au 21 décembre 2009.

Il convient de finaliser le projet par la cession de l'assiette foncière, constituée de trois parcelles, dont deux appartiennent à la sedD et une à la Ville, cadastrée section AZ n° 198, d'une surface de 641 m².

France Domaine a estimé la valeur vénale du terrain à 65 000 €. Compte tenu de l'objectif de production de logements sociaux, il est proposé d'appliquer une décote de 25 % et de proposer ainsi un prix de cession de la parcelle AZ 198 de 48 750 € HT, les frais d'acte étant pris en charge par l'acquéreur.

La recette sera imputée au chapitre 77.824.775.501.30100. Cette parcelle est enregistrée à l'inventaire comptable sous le n° BAT - B31723.

Le Conseil Municipal avait délibéré le 24 février 2001 sur un premier projet, incluant une participation à l'équilibre de l'opération. Dans la continuité de cette délibération, compte tenu de l'augmentation de la part de logements locatifs aidés par rapport au programme d'origine et des contraintes techniques et patrimoniales, il est proposé le maintien d'une participation à l'équilibre de l'opération, dans la mesure où la SAIEMB L mobilise une part importante en fonds propres.

Le bilan prévisionnel de l'opération de la SAIEMB L ici proposé comporte un montant de fonds propres d'environ 20 000 € par logement, la participation de la Ville correspondant au solde non financé après déduction des participations et emprunts :

- Subvention de l'Etat	37 000 €
- Subvention Grand Besançon	42 500 €
- Participation LOGISSIM	20 000 €
- Subvention GrDF	2 500 €
- Prêt CDC	794 600 €
- sedD - financement démolition	14 500 €
- Subvention DRAC (fouilles archéo.)	77 800 €
- Participation Ville de Besançon	43 294 €
- SAIEMB L - Fonds propres	<u>156 306 €</u>
TOTAL TTC	1 188 500 €

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver la cession à la SAIEMB L de la parcelle AZ 198 aux conditions ci-dessus énoncées,
- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'acte à intervenir,

- accorder à la SAIEMB L une participation d'un montant de 43 294 €, somme qui sera confirmée au vu du bilan définitif de l'opération. La dépense correspondante sera imputée au chapitre 204.823.2042.91053.30100 du budget principal.

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 les propositions du Rapporteur.

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

Récépissé préfectoral du 18 janvier 2010.