

29 - Concession d'aménagement 6 rue de la Madeleine / Réservoir Griffon - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 octobre 2010

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : La délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2008 a autorisé M. le Maire à lancer la procédure de consultation pour une concession d'aménagement portant sur l'opération du 6 rue de la Madeleine / réservoir Griffon conformément à l'article L 300-4 du Code de l'Urbanisme.

Le concessionnaire a été désigné par délibération du 28 septembre 2009 par le Conseil Municipal qui a attribué à la sedD la réalisation de cette opération d'aménagement du 6 rue de la Madeleine / réservoir Griffon.

La concession d'aménagement est d'une durée de 5 ans à compter du 26 janvier 2010, date de sa réception par les services de l'État (contrôle de légalité).

Dans le cadre de la politique de redynamisation du centre ancien, et suite à deux études sur les enjeux sociaux culturels et urbains du quartier Battant et sur les possibilités de restructuration de l'ensemble immobilier du 6 rue de la Madeleine, il a été décidé de réhabiliter l'ensemble du site (ensemble immobilier, assis sur une parcelle d'environ 4 000 m²), à travers un programme mixte liant habitat (en accession et social), commerce, locaux associatifs autour des cours existantes. L'opération porte aussi sur le réservoir de Griffon qui doit être transformé en ouvrage de stationnement et répondre ainsi aux besoins réglementaires de l'opération.

L'opération d'aménagement doit permettre de réhabiliter cet ensemble immobilier, de définir de nouveaux volumes et de restituer des locaux et espaces à usage public.

Le **compte rendu annuel** présent se propose de dresser le bilan de :

- l'avancement des études,
- la commercialisation des biens,
- le bilan financier au 31 décembre 2010.

Rappel préalable : contenu de la concession d'aménagement

Selon les dispositions de l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme, le traité de concession tel qu'il a été signé le 11 janvier 2010 précise l'objet de la concession et les obligations de chacune des parties.

Pour rappel, la concession prévoit notamment :

- la redéfinition des volumes et des découpages fonciers permettant un fonctionnement cohérent des lieux,
- la restructuration des bâtiments existants et la création de nouveaux bâtiments,
- la transformation de l'ancien réservoir en ouvrage de stationnement pour satisfaire aux besoins en stationnement de l'opération.

A cette fin, la sedD, concessionnaire doit notamment :

- acquérir les biens immobiliers au prix total de 2 450 000 €,
- gérer les biens acquis et notamment le cas échéant les baux rattachés auxdits biens,
- réaliser les études permettant de mettre en œuvre la répartition des locaux (volumes, lots, espaces publics) et le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,

- réaliser ou faire réaliser les études opérationnelles, en mettant en œuvre les objectifs de performance relatifs aux cibles énergétiques et de chantier à faible nuisance,
- réaliser ou faire réaliser le programme de travaux, en mettant en œuvre les objectifs de performance relatifs aux cibles énergétiques et de chantier à faible nuisance,
- rétrocéder à la Ville de Besançon, les cours et espaces publics,
- assurer l'ensemble des tâches de coordination, de commercialisation, et de gestion indispensables à la bonne fin de l'opération.

La Ville de Besançon, concédante, s'engage pour sa part à :

- céder à l'Aménageur, concessionnaire, l'ensemble des emprises foncières nécessaires à la réalisation de l'opération,
- verser sa participation à l'équilibre du bilan, sous la forme d'un apport foncier en nature d'une valeur équivalente à 1 755 600 €,
- acquérir les locaux «Ville» au prix ferme de 309 400 € HT,
- acquérir les espaces publics aménagés par le concessionnaire, constitués par les cours intérieures publiques du 6 rue de la Madeleine au prix ferme de 385 000 € HT fixé dans le bilan prévisionnel et en payer le prix selon les modalités de paiement ci-après,
- après construction de l'ouvrage de stationnement Place Griffon, acquérir le volume de surface ainsi que les espaces destinés à devenir publics qui lui seront cédés par l'aménageur, réaliser les aménagements qui contribueront à la création d'un nouvel espace public,
- assurer la maintenance et l'entretien de ces espaces, volumes et de l'étanchéité réalisée sur la dalle haute de l'ouvrage de manière à ce que les propriétaires des parkings souterrains ne soient jamais inquiétés,
- et plus généralement, faciliter le déroulement des missions confiées au concessionnaire.

Avancement des études au 7 juin 2011

Les études de maîtrise d'œuvre de réhabilitation de l'ensemble immobilier ont été engagées par le concessionnaire avec l'équipe constituée autour de l'Atelier LEFRANC CORBET.

Les études de maîtrise d'œuvre de transformation du réservoir Griffon ont été engagées avec l'équipe constituée autour du BE CETEC.

Deux permis de construire ont été déposés et ils ont fait l'objet d'une autorisation délivrée le 12 janvier et le 28 février 2011 concernant respectivement le réservoir et l'ensemble immobilier. Aucun diagnostic archéologique n'a été prescrit.

Un diagnostic thermique a été réalisé en mai 2010 par le BE PLANAIR. Il a permis de mettre en évidence l'intérêt du chauffage solaire de l'eau chaude sanitaire pour le bâtiment 1 hébergeant le programme de logement social et les locaux de la Ville.

Les essais de forage n'ayant pas permis d'atteindre la nappe alluviale, le projet a dû renoncer à la géothermie. Par ailleurs, la configuration du site ne permettant pas un fonctionnement simple de la logistique nécessaire au bois énergie, le choix d'une solution gaz a été pris.

Les avant-projets détaillés ont été validés avec réserves le 15 avril 2011 en revue de projet.

Les études de PRO sont en cours et devraient être finalisées avant l'été.

Il est envisagé de pouvoir démarrer les travaux au mieux en toute fin d'année.

Avancement de la commercialisation au 31 décembre 2010

Une série de compromis de vente ont été signés le 14 décembre 2010 :

- au profit de la Ville, le compromis de vente de l'ensemble immobilier et du réservoir,
- au profit de la sedD, les compromis de vente :
 - o des logements à la SAIEMB Logement,
 - o des locaux commerciaux à la SAIEMB Immobilier d'Entreprise
 - o des droits à construire et des surfaces à réhabiliter à Pierre et Vie
 - o des locaux Ville à la Ville de Besançon.

Il reste pour le concessionnaire à préciser les conditions de la vente des locaux à BONNET.

Les conditions de la vente des cours à la Ville à la clôture de la concession sont définies dans le traité. Après validation du PRO et avant engagement des travaux, le programme des travaux annexé au traité de concession pourra faire l'objet d'un avenant permettant de préciser les conditions retenues.

Ces compromis comportent de nombreuses clauses suspensives, et notamment en ce qui concerne la vente des biens de la Ville à la sedD :

- le fait d'avoir achevé toutes les procédures foncières permettant la vente du réservoir Griffon (division et transfert de la parcelle du CG25 à la Ville, et déclassement du volume du réservoir) avant la date de l'acte de vente,

- la condition d'obtention par la SAIEMB IE d'une subvention FISAC de 240 000 € permettant la réalisation de son acquisition.

Bilan financier de l'opération au 31 décembre 2010

Les estimations APD d'octobre 2010 optimisées en mars présentent une augmentation globale de 400 K€ dont près de la moitié pour le réservoir Griffon. Les honoraires du concessionnaire sont augmentés de 4 832 €. Par ailleurs, des frais et des provisions pour aléas sont réduits, ce qui ramène l'augmentation des dépenses à 95 184 € pour un total prévisionnel de **dépenses hors TVA de 8 085 906 €**.

Les compromis de vente ont fait état d'un nouveau bilan des surfaces correspondant à l'avancement des études à la date de leur signature, ce qui a pour effet de légèrement modifier les recettes prévisionnelles pour aboutir à un montant prévisionnel de **recettes hors TVA de 8 251 589 €**.

Le nouveau bilan d'opération est annexé à la présente délibération.

Pour la collectivité concédante, le bilan pluriannuel prévisionnel devient :

DEPENSES 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	106 677 €	Récupération de la TVA (15,486 % du TTC soumis à TVA)	124 055 €
Participation fixe de la Ville	1 755 600 €		
TOTAL DEPENSES	2 556 677 €	TOTAL RECETTES	2 574 055 €

A noter que l'aménagement des locaux Ville et de la place Griffon reste à la charge de la Ville.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- prendre en considération l'avancement des études, de la commercialisation et le nouveau bilan financier de l'opération,

- approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement du 6 rue de la Madeleine et du réservoir Griffon.

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 19 juillet 2011.



BESANCON - Concession 6. rue de la Madeleine - 49 PLACES PK GRIFFON

BILAN PREVISIONNEL révisé au 31/12/2010

Reçus/Concession	Postes	Bases	Bilan Concession HT	HT/Aménagement	HT/Constructions	TVA	TTC	Ecart/Concession
	Ach. des immeubles/commune		2 350 000	2 350 000			2 350 000	
	Acquisition du parking		100 000	100 000			100 000	
	Frais de Notaire	1,50%	35 250	35 250		0,00%	35 250	
	Commissions/Frais de négociations		2 350 000				0	
	FONCIER	683,02	2 485 250	2 485 250			2 485 250	0
	TAXES PC et ENGAGEMENT OF CONSTRUCTION							
	TLE + TDENS + TCALE		30 000		33 000	0,00%	33 000	
	Archilogie - Sans objet et hors archive et hors feuille					0,00%	0	
	Plan de circulation					0,00%	0	
	Redevances Communales diverses					0,00%	0	
	Accompagnement Tambour Baltant		5 000	0	5 000	0,00%	5 000	
	TAXES PC et ENGAGEMENT OF CONSTRUCTION		35 000	38 000			38 000	3 000
	TRAVAUX et HONORAIRES ETAT DES SOUS							
	(Géométrie, sondage, relevés d'état des lieux,...)		80 000	80 000		19,60%	95 680	
	(Divers, délimitations, diag complémentaires, ...)		50 000	50 000		0,00%	50 000	
	TRAVAUX D'AMENAGEMENT							
	Estimation APD - 7 %		309 486	309 486		19,60%	364 415	
	VSD + Escapesverts		237 640	237 640		19,60%	284 346	
	- Honoraires / Architecte + BET		23 188	23 188		19,60%	27 767	
	- Révisions / Actualisations		15 650	15 650		19,60%	18 717	
	TRAVAUX DE CONSTRUCTION / Réhabilitation							
	Estimation APD - 7 %		3 610 707	2 989 396		19,60%	3 575 306	
	1 944 288		1 666 419	1 363 210		19,60%	1 626 829	
	225 595		194 288	160 643		19,60%	196 873	
	99 450		80 000	66 667		19,60%	95 680	
	344 412		280 000	230 000		19,60%	263 120	
	146 371		120 462	100 389		19,60%	119 060	
	207 462		173 000	143 250		19,60%	170 250	
	2 288 415		1 842 352	1 502 917		19,60%	1 797 230	
	740 132		600 000	500 000		19,60%	595 200	
	16 105,01		13 400,00	11 120,00		19,60%	13 360,00	
	19,60%		16 105,01	13 400,00		19,60%	16 105,01	
	4,00%		48 429	40 359		19,60%	48 429	
	7,00%		330 506	273 920		19,60%	323 846	
	4 467 830		3 610 707	2 989 396		19,60%	3 575 306	
	PROVISION POUR ALEAS		91 514	209 297			398 722	
	S/TOTAL Travaux et Honoraires		4 467 830	3 192 643			5 486 849	
	TRAVAUX et HONORAIRES		4 467 830	4 597 500			5 428 849	136 670
	AUTRES FRAIS							
	Frais Financiers/Préfinancement - Achat après PC purgé		191 700	140 553		0,00%	140 553	1,74%
	Frais / Juridique + Relève préventif		60 000	60 000		19,60%	71 760	
	Assurances (PC + DC CNR-FRC, hors GFA)		101 424	105 305		0,00%	105 305	
	Impôts Fonciers, taxes et divers		126 023	126 094		0,00%	126 094	
	Frais de Commercialisation		97 231	97 625		0,00%	97 625	
	(Géomètre, Notaire, division volum, rfr copro,.....)		90 110	90 110		19,60%	107 772	
	S/TOTAL Autres frais		576 378	522 681			537 483	-48 317
	HONORAIRES MAITRISE D'OUVRAGE							
	Suivi des études		32 000	32 000		0,00%	32 000	
	Travaux de maîtrise d'acquisition		9 000	9 000		0,00%	9 000	
	Animation, direction de projet, présentation CRAC, suivi		85 000	85 000		0,00%	85 000	
	contenieux		42 359	48 960		0,00%	48 960	
	Maitrise d'Ouvrage / Travaux VSD et parking		130 063	127 946		0,00%	127 946	
	Maitrise d'Ouvrage / Travaux ball.		120 842	32 305		0,00%	121 150	
	Commercialisation		20 000	20 000		0,00%	20 000	
	Liquidation de la concession		439 254	216 830		0,00%	443 095	
	S/TOTAL Maitrise d'Ouvrage		433 264	443 095			443 095	4 832
	HONORAIRES MAITRISE D'OUVRAGE		7 990 722	8 085 906			9 181 771	8 944 677
	TOTAL DEPENSES							96 194

