

### **37 - Concession d'aménagement 6 rue de la Madeleine / Réservoir Griffon - Compte Rendu Annuel à la Collectivité**

**M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur :** Pour rappel, 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.

Cette opération présentant un programme mixte liant habitat (en accession et public), commerces et bureaux, locaux associatifs et cours publiques, s'inscrit dans le cadre de la politique de redynamisation du centre ancien, et doit permettre de réhabiliter l'ensemble immobilier du 6 rue de la Madeleine, de définir de nouveaux volumes et de restituer des locaux et espaces à usage public. 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.

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).

Après une première année d'étude et de procédures foncières, un premier compte rendu a fait l'objet d'une présentation au Conseil Municipal du 7 juillet 2011.

Afin de permettre la revente d'immeubles avant l'échéance de la fin d'année 2011, un premier avenant au traité de concession a fait l'objet d'une délibération en date du 7 novembre 2011 pour pouvoir dissocier la vente des immeubles avec celle du réservoir Griffon. Dans cette même délibération la Ville s'engageait aussi à contribuer en partie au manquement éventuel d'une subvention FISAC dont l'instruction du dossier est toujours en cours.

Depuis, les études complémentaires et les procédures foncières sont en passe d'être finalisées et les travaux débutent. L'approfondissement des études a permis de lever certains aléas et imprévus mais aussi de mettre en évidence des incidences financières sur les travaux à entreprendre ainsi que des incidences sur les délais de livraison.

Dans le contexte d'une opération déjà tendue pour le concessionnaire, il est proposé à la collectivité de supporter en partie ces incidences dans le cadre de ses responsabilités de futur gestionnaire des ouvrages publics qui seront restitués au terme de l'opération. Par ailleurs, l'approfondissement des études a décalé le lancement des travaux d'une année environ et il est proposé de proroger d'un an la durée de la concession afin de permettre au concessionnaire de solder ses engagements. Ces propositions prendront la forme d'un second avenant au traité de concession d'aménagement.

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

- l'avancement des études et des travaux au 30 avril 2012,
- la commercialisation des biens au 30 avril 2012,
- le bilan financier au 31 décembre 2011.

**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 pour 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 de la concession,
- 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.

L'aménagement des locaux Ville et de la place Griffon restent en dehors de l'opération, à la charge unique de la Ville.

### Avancement des études et des travaux au 30 avril 2012

Pour rappel, après l'obtention des deux permis de construire délivrés le 12 janvier et le 28 février 2011 concernant respectivement le réservoir et l'ensemble immobilier, les avant-projets détaillés ont été validés avec réserves le 15 avril 2011 en revue de projet.

Suite à la déclinaison des objectifs du programme de l'opération, les logements publics font l'objet d'une démarche de labellisation BBC Effinergie Rénovation auprès du certificateur PROMOTELEC.

Deux aléas principaux concernent les réseaux dans les espaces publics :

- dans les cours, la qualification de l'espace comme public a obligé à revoir la conception des réseaux conformément aux attentes des concessionnaires. Ces prescriptions ne figuraient pas dans le permis de construire dont l'instruction avait interprété différemment le statut des cours (cours privées avec passage public) ;
- au niveau du réservoir Griffon, un certain nombre de réseaux situés entre la voûte du réservoir et la surface du terrain doivent être déviés. Ils n'avaient pas été pris en compte, ni dans le traité de concession, ni dans les études préalables.

Pour ces deux aléas, il est demandé au concédant de participer aux risques de l'opération à hauteur de 30 000 € HT pour chaque poste dans le cadre d'une cession d'ouvrages qui se retrouvera augmentée donc de 60 000 € HT.

D'autres problématiques ont été soulevées durant cette période 2011-2012 :

- la restructuration des locaux commerciaux dont les études de faisabilité sont en passe d'aboutir, dans le respect des prescriptions de la DRAC et des besoins de l'acquéreur AKTYA (ex SAIEMB i.e.) ; les suites données à ces études restent à définir. Les incidences financières seront supportées par le concessionnaire ou par l'acquéreur final ;
- les prescriptions de la DRAC pour, en cas de changement des menuiseries sur rue des étages réhabilités, considérer leur remplacement par des modèles identiques aux anciens ; cet aléa sera géré par le concessionnaire ;
- l'aménagement des locaux Ville : cette proposition n'est pas encore aboutie ; elle fera l'objet d'une prochaine présentation.

Pour la partie de l'ensemble immobilier incombant à la sedD, les études de PRO-DCE ont été arrêtées pendant l'été 2011. Les entreprises ont remis des premières offres en septembre 2011, puis une phase de négociation a permis de revenir dans l'enveloppe prévisionnelle des travaux. Cependant une série de problématiques techniques, patrimoniales, foncières et commerciales a conduit à reporter le démarrage des travaux du concessionnaire (premier bâtiment et cours) au second trimestre 2012.

Pour la partie incombant à Pierre & Vie, les travaux se subdivisent en deux catégories :

- des réhabilitations de bâtiments anciens qui ont démarré dès janvier 2012 et qui devraient s'achever fin 2012 pour le bâtiment 2 et mi-2013 pour le bâtiment 4, et fin 2013 pour le bâtiment 5 ;
- des travaux de bâtiments neufs pour lesquels les plans ne sont pas encore tout à fait calés et qui devraient démarrer au mieux au second semestre 2012.

Pour ce qui concerne l'ouvrage de stationnement dans le réservoir Griffon, le dévoiement des réseaux de surfaces compris entre l'enveloppe du réservoir et la surface du terrain a constitué un aléa important. Par ailleurs, une prescription de l'ABF sur le projet d'aménagement de surface de la Ville a obligé à reprendre tardivement les plans de Gros Œuvre de l'ouvrage de stationnement, sans présager des incidences financières. Les dévoiements de réseaux devraient débuter dans l'été, les travaux de construction suivront à l'automne.

Suite au diagnostic et à l'avant-projet mené sur les réseaux des cours publiques, la nouvelle définition paysagère des cours incluant les ajustements des bâtiments neufs de Pierre & Vie donnera lieu à des permis modificatifs portés par les deux maîtres d'ouvrages en fin d'année 2012.

### **Avancement des procédures foncières au 30 avril 2012**

Suite au transfert de domanialité du Département à la Ville obtenu fin 2011, la Ville a procédé au déclassement du volume souterrain inclus dans les murs de l'ancien réservoir Griffon et permettant la réalisation de l'ouvrage de stationnement. Cette division devrait permettre une signature de l'acte de vente du volume de la Ville à la sedD fin juin 2012.

Le découpage parcellaire de la Madeleine intervenu en novembre 2011 devra être repris pour intégrer les dernières évolutions du dessin des cours.

### **Avancement de la commercialisation au 30 avril 2012**

Pour rappel, une série de compromis de vente ont été signés le 14 décembre 2010 :

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

Afin de permettre la revente d'immeubles avant l'échéance de la fin d'année 2011, un premier avenant au traité de concession a fait l'objet d'une délibération en date du 7 novembre 2011 pour pouvoir dissocier la vente à la sedD de l'ensemble immobilier du 6 rue de la Madeleine de celle du réservoir Griffon.

De même, pour lever la condition suspensive d'obtention de la subvention FISAC dont le dossier avait été déposé mais non instruit, la Ville s'est engagée à suppléer à hauteur des 2/3 de la subvention manquante (soit un montant maximum de 160 K€).

Alors l'acte de vente de l'ensemble immobilier a pu être signé le 8 décembre 2011.

L'acte de vente du réservoir Griffon devrait être signé au début de l'été 2012.

Les autres actes de vente doivent intervenir au cours du mois de juin 2012. Les cessions ont été actualisées et pour des raisons d'évolution d'index et de surfaces, ce qui représente une augmentation globale des recettes d'un peu plus de 50 K€.

Les échanges se poursuivent avec M. BONNET et devraient pouvoir aboutir à un accord dans l'année.

La clôture de la concession donnera lieu à l'acte de cession des cours et des espaces publics.

**Bilan de la concession au 31 décembre 2011**

Suite aux appels d'offres et aux études complémentaires, le montant des travaux et plus généralement des dépenses s'est affiné.

De même les actes en cours de finalisation permettent d'approcher les montants de commercialisation finaux.

Au regard de cet avancement et des aléas précédemment décrits, le bilan d'opération révisé s'établit à :

- Le total prévisionnel des dépenses hors TVA passe de 8 085 906 € à 8 286 119 €, ce qui représente une augmentation de 200 212 € par rapport au précédent bilan du 31 décembre 2010. Les travaux et honoraires constituent le principal poste d'augmentation des dépenses avec 346 196 € alors que les frais (financiers, juridiques, ...) sont réduits dans le même temps de 155 946 €.

- Le montant prévisionnel des recettes hors TVA passe de 8 251 589 € à 8 404 352 €, ce qui représente une augmentation de 152 763 € par rapport au précédent bilan du 31 décembre 2010. En dehors des aléas de cessions, la participation du concédant aux aléas des réseaux et les augmentations du produit des autres cessions sont équivalentes.

Pour la Ville, et pour rappel, le bilan pluriannuel prévisionnel à la clôture de l'opération, tel qu'il a été présenté en juillet 2011 :

| 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 €        |   |                    |
| <b>TOTAL DEPENSES</b>   | <b>2 556 677 €</b> | <b>TOTAL RECETTES</b>                                 | <b>2 574 055 €</b> |

Soit un léger bénéfice d'opération de 17 378 € en dehors du bilan de patrimoine.

Comme présenté ci-avant, il est proposé que le concédant participe partiellement aux risques de l'opération en impactant une partie des incidences financières des prescriptions relatives à la nature et au dévoiement des réseaux publics, au travers d'un acte de cession des ouvrages réalisés modifié d'un montant de 60 000 € HT (71 760 € TTC), passant ainsi de 385 000 € à 445 000 € HT, participation permettant au concédant de recevoir des ouvrages conformes aux normes appliquées en matière d'espaces et réseaux publics.

Pour la collectivité concédante, le bilan pluriannuel prévisionnel 2012 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) | 445 000 €          | Vente du réservoir                                    | 100 000 €          |
| TVA sur marge en sus  | 30 618 €           | Récupération de la TVA (15,486 % du TTC soumis à TVA) | 135 075 €          |
| TVA 19,6% en sus  | 87 220 €           |   |                    |
| Participation fixe de la Ville  | 1 755 600 €        |   |                    |
| <b>TOTAL DEPENSES</b>   | <b>2 627 838 €</b> | <b>TOTAL RECETTES</b>                                 | <b>2 585 075 €</b> |

Soit un déficit cumulé de 42 763 €.

Pour information, à ce bilan d'opération pour la Ville, doivent s'ajouter les montants des dépenses connexes à l'opération aujourd'hui incertaines :

- l'engagement de la Ville à suppléer pour 2/3 en cas de manquement à la subvention FISAC (voir délibération du 7 novembre 2011). Cette subvention étant versée directement à AKTYA (SAIEMB i.e.), elle ne figure pas dans le bilan du concessionnaire joint en annexe. Son montant maximum serait de 160 000 €.

- l'aménagement de l'esplanade de Griffon, restant à la charge de la Ville une fois l'ouvrage de stationnement terminé. Des premières estimations laissent percevoir un montant total de 240 000 € TTC.

- l'aménagement des locaux Ville, pour l'instant livrés bruts prêts à finir, et pour lesquels des premières estimations respectant les objectifs de performance énergétique, indiquent un montant de 335 000 € TTC.

Ces dossiers connexes aujourd'hui non encore finalisés feront l'objet de prochaines présentations au Conseil Municipal.

### **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,

- approuver le principe d'une modification de l'acte de cession d'ouvrage final avec un montant majoré de 60 000 € HT,

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer tous les actes ou avenants correspondants à intervenir.

«**M. LE MAIRE** : Est-ce qu'il y a des abstentions ? 6. Des oppositions ? Je n'en vois pas. C'est adopté».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (6 abstentions) décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

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

*Récépissé préfectoral du 13 juillet 2012.*