

35 - Concession d'aménagement - 6 rue de la Madeleine - Parking Griffon - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 30 avril 2013 - Avenant n° 2 à la concession

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur :

Rappel du contexte de la concession d'aménagement

La délibération du Conseil Municipal en date 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 en date 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 a une durée de 5 ans à compter du 26 janvier 2010.

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,
- céder, à la Ville de Besançon, les locaux ville, les cours et autres 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 de 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 445 000 € HT, ce montant ayant été augmenté de 60 000 € suite à la délibération du 5 juillet 2012,

- après construction de l'ouvrage de stationnement Place Griffon par l'aménageur, recevoir la dalle haute et acquérir par rétrocession les volumes résiduels situés hors ouvrage et 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 intérieur des locaux Ville et de la place Griffon ne sont pas intégrés dans le programme de l'opération, ils sont à la charge unique de la Ville.

Rappel des décisions antérieures

Par délibération en date du 10 novembre 2011, la Ville s'engageait à garantir à la SAEIMB IE (Aktya) la subvention FISAC dans la proportion des 2/3 des sommes manquantes. Ce dossier est toujours en cours d'instruction par les services de l'Etat. Cette subvention étant versée directement à Aktya, elle ne figure pas dans le bilan du concessionnaire. Son montant maximum serait de 160 000 €.

Elle autorisait également la signature d'un avenant n° 1 pour assouplir une clause demandant à ce que les ventes du réservoir et de l'ensemble immobilier soient concomitantes dans le montage de l'opération (article 6). La clause de simultanéité des cessions a été supprimée dans un avenant signé le 7 décembre 2011.

Le CRAC présenté le 5 juillet 2012, a permis au Conseil Municipal d'approuver une modification de l'acte de cession de l'ouvrage final des cours avec un montant majoré de 60 000 € HT. Cette modification permet au concédant de recevoir des ouvrages conformes aux normes appliquées en matière d'espaces et réseaux publics.

Le compte rendu annuel présenté ce jour informe le concédant sur :

- l'avancement des études et des travaux au 30 avril 2013,

- l'avancement des procédures foncières et de la commercialisation au 30 avril 2013,

- le bilan financier au 31 décembre 2012.

Avancement des études et des travaux au 30 avril 2013

Pour la partie de l'ensemble immobilier du bâtiment 1 pour lequel la sedD a conservé la maîtrise d'ouvrage, les travaux ont démarré au second trimestre 2012.

Suite au démarrage du chantier de démolition, le concessionnaire a traité certains aléas : présence de plomb, d'amiante, reprises structurelles des planchers, rénovation des façades.

Les exigences de performance BBC Effinergie rénovation des 23 logements publics sont maintenues et donnent lieu à des tests réguliers par les organismes agréés.

L'impact des reprises structurelles des locaux commerciaux est absorbé par le nouveau prix de vente à Aktya (environ 330 000 € HT).

Le programme de logements privés Pierre & Vie se déroule selon un calendrier échelonné : les premiers occupants devraient pouvoir bientôt arriver dans le bâtiment 2, suivra la livraison des bâtiments 4 et 5, puis le bâtiment 3 et enfin le bâtiment 2 bis qui devrait être livré mi 2014.

Pour ce qui concerne l'ouvrage de stationnement dans le réservoir Griffon, les travaux de dévoiements de réseaux ont été exécutés de septembre 2012 à janvier 2013. Puis, préalablement à la démolition, des travaux importants de confortement du talus ont dû être réalisés.

Compte tenu de la volonté de la Ville de garantir des évolutions d'occupation de l'espace public, il a été nécessaire de revoir les structures de l'ouvrage qui permettent à la dalle haute de recevoir des charges suffisantes.

Ces modifications de programme entraînent un coût d'environ 110 000 € HT qui sera affecté au bilan de la concession. Ce surcoût sera partiellement compensé par une augmentation de 70 000 € HT du prix de rachat des espaces publics et cours par la Ville de Besançon.

Après quelques ultimes ajustements d'études permettant de satisfaire les interfaces avec l'aménagement de surface qui sera exécuté par la Ville, la reprise des travaux de gros œuvre devrait débuter en juillet 2013.

Par ailleurs, le concessionnaire a informé la Ville que l'ensemble des aléas de mise en œuvre lui ont fait consommer les provisions prévues à cet effet.

Néanmoins, dans ce contexte tendu, l'opération doit pouvoir s'achever avec la livraison des cours à l'été 2014.

Avancement des procédures foncières et de la commercialisation au 30 avril 2013

Le découpage parcellaire de la propriété du 6 rue la Madeleine intervenu en novembre 2011 devra être repris pour intégrer les dernières évolutions du dessin des cours. En effet, l'évolution des projets de logements privés de Pierre & Vie (bâtiment 2bis et bâtiment 3), ainsi que le nouveau projet d'aménagement paysager des cours nécessitent de réviser ce découpage parcellaire afin de le mettre en cohérence avec la réalité physique des espaces construits ou aménagés. Les démarches ont été entreprises avec Pierre & Vie, ou ses acquéreurs, et devraient parvenir à une régularisation au plus tôt au 3^{ème} trimestre 2013.

Concernant le réservoir de Griffon, après transfert de domanialité de la place Griffon du Département à la Ville de Besançon, puis division en volume de l'esplanade et du réservoir réalisée par le concédant, la sedD a acquis le volume souterrain le 6 juillet 2012.

Suite aux procédures foncières de transfert, et à la division en volume du réservoir Griffon, l'acte de vente du réservoir Griffon de la Ville à la sedD a été signé le 6 juillet 2012.

Les cessions de la sedD vers ses partenaires sont intervenues successivement :

- en décembre 2011 pour les droits à construire et les surfaces à réhabiliter Pierre & Vie ;
- en octobre 2012, pour les places de stationnement dans l'ouvrage Griffon à Pierre & Vie ;
- en novembre 2012 pour les surfaces tertiaires et commerciales d'Aktya, les caves attenantes et les places dans l'ouvrage Griffon ;

- en novembre 2012 pour les logements sociaux SAIEMB Logement, les caves annexes, la cure, les locaux d'activités et les places de stationnement dans l'ouvrage Griffon.

Les dernières négociations pour l'acquisition de locaux en sous-sol devraient donner lieu à une signature avant fin 2013.

La cession des locaux à la Ville devrait intervenir fin 2013, celles des cours et espaces publics, fin 2014.

Calendrier au 30 avril 2013

L'aménagement des cours a été reporté en 2014 en raison de l'évolution du programme et en lien avec la nouvelle planification des travaux de Pierre & Vie pour le bâtiment 2 bis et le 11 rue Battant. La rétrocession des espaces aménagés ne pourra donc intervenir que fin 2014.

Le planning des travaux, les divers ajustements ou interventions résiduelles et les régularisations foncières amènent à envisager une clôture de la concession courant 2015. Cela nous amène à proroger la durée du contrat d'une année, jusqu'en janvier 2016.

Bilan de la concession au 31 décembre 2012

Au regard des évolutions précédemment décrites, le bilan d'opération de la concession d'aménagement révisé proposé au CRAC s'établit comme suit :

Le total prévisionnel des dépenses hors TVA passe de 8 286 119 € à 8 785 418 €, ce qui représente une augmentation de 499 299 € par rapport au précédent bilan du 31 décembre 2011 (CRAC de juillet 2012). Si le budget des travaux du 6 rue de la Madeleine est maîtrisé à ce jour, les divers aléas ont surtout impacté les travaux et honoraires du réservoir Griffon dont le montant augmente de 178 618 €.

L'augmentation des travaux et honoraires de l'ensemble immobilier de 329 591 €, étant principalement due aux reprises structurelles demandées par l'usage commercial des locaux sur rue, est compensée par l'augmentation du prix de vente à Aktya.

Le montant prévisionnel des recettes hors TVA passe de 8 404 352 € à 8 874 519 €, ce qui représente une augmentation de 470 167 € par rapport au précédent bilan du 31 décembre 2011 (CRAC de juillet 2012).

Ce budget s'équilibre avec une diminution de la marge du concessionnaire à 1 %.

Pour la Ville, concédante, le bilan pluriannuel prévisionnel 2013 comporte :

- une augmentation du prix des cours, espaces publics et volumes résiduels, de 70 000 € HT, soit un montant passant de 445 000 € à 515 000 € HT
- une rectification du montant de la TVA des locaux Ville, qui prévus en TVA sur marge doit être calculé au taux de 19,6 % s'agissant d'une opération en copropriété rénovée
- un ajustement du montant de la TVA lié à la cession des cours au taux de 20 %, qui sera en vigueur en janvier 2014
- un ajustement du montant estimatif de récupération de la TVA.

Le nouveau bilan est le suivant :

DEPENSES VILLE TTC			RECETTES VILLE TTC		
	<i>Bilan au 31/12/2011</i>	<i>Bilan au 31/12/2012</i>		<i>Bilan au 31/12/2011</i>	<i>Bilan au 31/12/2012</i>
Acquisition locaux Ville (HT)	309 400 €	309 400 €	Vente des immeubles	2 350 000 €	2 350 000 €
Acquisition des cours publics et des volumes résiduels de l'ouvrage de stationnement (HT)	445 000 €	515 000 €	Vente du réservoir	100 000 €	100 000 €
			Estimation de la récupération de la TVA	135 075 €	153 008 €
TVA sur marge des locaux	30 618 €	-			
TVA 19,6 % en sus	87 220 €	60 642 €			
TVA 20 % en sus des cours		103 000 €			
Participation fixe de la Ville	1 755 600 €	1 755 600 €			
TOTAL DEPENSES	2 627 838 €	2 743 642 €	TOTAL RECETTES	2 585 075 €	2 603 008 €

Autres engagements liés à l'opération

Pour information, il est rappelé que des opérations connexes à l'opération, sous maîtrise d'ouvrage ville, sont en cours à savoir :

- l'aménagement de l'esplanade de Griffon au-dessus de l'ouvrage de stationnement pour un montant aujourd'hui estimé à 330 000 € TTC
- l'aménagement des locaux Ville pour un montant d'opération estimé à 335 000 € TTC.

Ces dossiers connexes aujourd'hui non encore finalisés seront prochainement présentés 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 l'augmentation du prix de cession des cours et autres espaces publics au concédant de 70 000 € HT pour un montant global de 515 000 € HT (au lieu de 445 000 €) ;

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer tous les actes et l'avenant n° 2 prenant acte de la prorogation de la durée de la concession d'une année et de la modification du montant de cession des cours et autres espaces publics au concédant.

«M. LE MAIRE : Unanimité».

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 15 juillet 2013.