

## 51 - Projet urbain des Prés de Vaux - Cession d'un ensemble immobilier au profit de Territoire 25 - Signature d'une convention de portage et d'études

**M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur :** Le projet urbain des Prés de Vaux a engagé la Ville dans des démarches d'acquisitions foncières notamment sur le site de la Rhodiaceta. Ainsi des négociations amiables avec les différents occupants ont été engagées depuis de nombreux mois en vue de l'acquisition de leurs biens.

En parallèle, la Ville a poursuivi la procédure d'expropriation engagée fin 2012 et dans ce cadre le Préfet a pris un arrêté en date du 17 juin 2013 :

- déclarant d'utilité publique le projet urbain des Prés de Vaux,
- emportant la mise en compatibilité du PLU,
- déclarant cessibles au profit de la commune les immeubles nécessaires à la réalisation du projet.

Par suite, le juge de l'expropriation, par ordonnance en date du 6 août 2013, a déclaré exproprié pour cause d'utilité publique au profit de la commune l'ensemble des biens bâtis et non bâtis constituant la copropriété 2 place Guyon et chemin des Prés de Vaux.

De fait, la commune est devenue, à la date du 6 août 2013, propriétaire des locaux de la société TEREVA représentée par M. Patrick MARTIN, comprenant des bureaux, un magasin, un hall d'exposition et des entrepôts fermés pour une superficie pondérée de 5 128 m<sup>2</sup>.

Il convient aujourd'hui de verser l'indemnité de dépossession à cette société.

Conformément à l'article L. 1311.11 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune a saisi France Domaine par courrier du 31 août 2012 en vue d'obtenir l'estimation de la valeur vénale des biens à acquérir.

Par courrier du 27 mars 2013, France Domaine a fixé à 910 000 € la valeur vénale du bien (à laquelle s'ajoute une indemnité de emploi d'un montant de 92 000 €) et a précisé que des indemnités accessoires telles que les indemnités pour déménagement et/ou pour perte d'exploitation pouvaient également être dues.

Depuis, un accord est intervenu avec la société TEREVA sur le montant global de l'indemnisation, à savoir 1 200 000 €, décomposés ainsi :

- valeur vénale : 910 000 €,
- indemnité de emploi : 92 000 €,
- indemnités pour déménagement et perte d'exploitation : 198 000 €.

Les biens concernés font partie d'un vaste ensemble immobilier dont la Ville de Besançon ne prendra possession qu'à l'issue des procédures liées à l'expropriation (notamment celles fixant judiciairement les indemnités). Afin d'exploiter ce laps de temps, il est envisagé de confier à la SPL Territoire 25, structure ayant vocation à être mis à la disposition de ses actionnaires, le portage du bien et la réalisation d'études pour son insertion dans le projet urbain des Prés de Vaux.

**S'agissant des études**, la Ville de Besançon confie à la SPL le soin de mener les investigations nécessaires pour apprécier l'état du bâti et son devenir dans le projet d'aménagement en tenant compte des objectifs exprimés par la Collectivité dans le dossier de Déclaration d'Utilité Publique.

Ce dossier identifie les bâtiments concernés comme lieu d'implantation possible d'un nouvel équipement culturel situé au cœur d'un grand parc urbain habité. Cette vocation doit être confirmée.

L'étude portera sur l'immeuble lui-même (étude de structure, hypothèse d'une restructuration lourde), son affectation, sa capacité à intégrer le site, les aspects économiques et financiers des hypothèses de mutation.

Le coût global de cette étude est évalué à un montant maximum de 40 000 € HT, comprenant les prestations réalisées par des tiers ou Territoire 25 et la rémunération de Territoire 25 associée au suivi de ces prestations (cette rémunération ne sera pas supérieure à 6 % du montant des études HT).

Territoire 25 facturera le coût des études et de la rémunération associée à la Ville à l'achèvement des études.

**S'agissant du portage immobilier, il est organisé comme suit :**

- cession par la Ville du bien exproprié, à l'euro symbolique au profit de la SPL Territoire 25, à la condition que cette dernière verse les indemnités de dépossession de 1 200 000 € à la société TEREVA en lieu et place de la commune,

- gestion transitoire du bien par la SPL jusqu'à la rétrocession à la Ville de Besançon ou à tout opérateur désigné par elle à l'échéance de la convention. Il est précisé que pendant la durée de cette convention, Territoire 25 pourra, avec l'accord de la Collectivité, consentir des conventions d'occupation précaires.

La rémunération de TERRITOIRE 25 au titre de la gestion «patrimoniaire» des biens est fixée à 6 000 € HT /an, soit sur 4 ans 24 000 € HT.

Par ailleurs, Territoire 25 facturera annuellement à la Ville :

- l'ensemble des charges de gestion (impôts et taxes, assurances, entretien, gardiennage...)
- et les frais financiers du portage, la SPL s'engageant à consulter différents organismes bancaires afin d'obtenir un coût de prêt bancaire performant.

La convention de portage foncier et de réalisation d'études prendra effet à compter de sa signature pour une durée de 4 ans (48 mois).

A l'échéance de la convention, la Ville s'engage à racheter les biens ou à garantir le rachat des biens et à prendre en charge l'ensemble des coûts générés et identifiés dans les comptes de Territoire 25, et non encore facturés, qu'ils concernent les études, les frais de portage et de gestion des biens, et la rémunération, déduction faite des recettes éventuellement perçues.

**Propositions**

Le Conseil Municipal est invité à :

- confier à la SPL TERRITOIRE 25 la réalisation des études sur le devenir des biens TEREVA au regard des objectifs du projet urbain des Prés de Vaux,

- se prononcer favorablement sur le principe de la cession par la commune, à l'euro symbolique, des biens TEREVA dont elle est devenue propriétaire suite à ordonnance d'expropriation à la SPL TERRITOIRE 25, à la condition que cette dernière verse l'indemnité de dépossession à la société TEREVA,

- confier à la SPL TERRITOIRE 25 la gestion transitoire du bien jusqu'à sa rétrocession à la Ville de Besançon ou à tout opérateur désigné par elle, selon les modalités définies par la présente délibération et la convention, avec la possibilité de consentir des conventions d'occupation temporaires en accord avec la Ville de Besançon,

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer les actes à intervenir et la convention d'étude et de portage ainsi que tout document se rapportant à cette opération.

«**M. LE MAIRE** : Il n'y a pas de remarques ? 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, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

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

*Récépissé préfectoral du 6 décembre 2013.*