

13 - Réhabilitation du bâtiment B de la Maison du Peuple, 11 rue Battant - Validation du programme, de l'enveloppe prévisionnelle de l'opération - Signature d'un bail emphytéotique au profit de la Ville de Besançon - Demandes de subventions

M. FOUSSERET, Maire, Rapporteur : Les ambitions urbaines de la Ville de Besançon au cœur du quartier Battant sont aujourd'hui une réalité. Elles permettent la mise en valeur et l'entretien du patrimoine, la construction de logements amenés à accueillir de nouvelles familles, et de répondre à une demande réaffirmée de salles de quartier pour les associations. Cette stratégie s'inscrit dans une logique d'ensemble, avec l'ouverture du quartier que permettra le tramway.

Ainsi, les Bains Douches, l'opération 6 rue de la Madeleine, l'îlot Champrond (avec la réhabilitation de la salle Battant) et la rénovation de la Maison du Peuple doivent contribuer, avec la politique menée en faveur de l'attractivité commerciale, à changer durablement l'image et la qualité de vie dans le quartier.

La Ville de Besançon s'est donc rapprochée de la Maison du Peuple, pour la prise en charge de la réhabilitation d'un corps de bâtiment, au 11 rue Battant, afin d'y intégrer une salle polyvalente et des bureaux. Il s'agit, au travers d'une opération publique, de favoriser les complémentarités avec les Bains Douches et le lien avec le 6 rue de la Madeleine, tout en accompagnant la SCOP qui entreprend de son côté la réhabilitation de son patrimoine, dont une partie est cédée à un organisme immobilier.

Pour ce qui la concerne, l'intervention de la Ville se fera dans le cadre d'un bail emphytéotique permettant l'amortissement des travaux réalisés sur une très longue durée (60 ans).

1) Travaux - Descriptif et estimatif

L'étude de faisabilité propose une réhabilitation du bâtiment B et des deux cours intérieures en deux étapes :

- Phase 1 : Etudes complémentaires, et réhabilitation du bâtiment B ; Rafraîchissement des salles Graizely et Vagneron, réhabilitation d'une nouvelle salle DAVID au R+1, création d'un ascenseur, avec réfection des façades ; pour un montant estimé de 960 000 € TTC. Les études complémentaires à mener permettront d'affiner et de confirmer l'enveloppe prévisionnelle définie dans cette première étape.

- Phase 2 : Travaux d'aménagement des locaux des syndicats en R+2, réfection de la toiture, aménagement des cours, pour un montant d'opération estimé de 440 000 € TTC.

Selon l'étude de faisabilité effectuée en mars 2013, le coût de l'opération se décompose de la manière suivante :

PHASE 1 :

Etudes complémentaires	26 756,00 € HT
Démolitions préliminaires et désamiantage	66 890,00 € HT
Travaux de réhabilitation	<u>709 030,00 € HT</u>
Total phase 1	802 676,00 € HT
Total phase 1 (TVA 20 %)	963 211,20 € TTC

PHASE 2 :

Travaux R+2, toiture et cours intérieures	<u>367 000,00 € HT</u>
Total Phase 2 (TVA 20 %)	440 400,00 € TTC
Divers et imprévus (ensemble des phases)	60 000,00 €
TOTAL PHASES 1 et 2 (valeur mars 2013)	1 463 611,20 € TDC

Les dépenses correspondantes seront prélevées sur la ligne 23.025.2313.006045.33000.

Le Département du Doubs, comme la Caisse d'Allocations Familiales, seront sollicités à hauteur de 20 % du coût HT.

Le délai prévisionnel global de l'opération (études et travaux) est estimé à 34 mois, à compter de la validation de l'étude de faisabilité présentée.

2) Bail emphytéotique

Avant d'engager les travaux, il convient de signer un bail emphytéotique, d'une durée de 60 ans, entre la Ville de Besançon et la Maison du Peuple (Société Coopérative à Capital et Personnel variables), propriétaire de divers corps de bâtiments situés 11 rue Battant.

Dans ce cadre, la Ville en tant que bénéficiaire du bail, procédera à la rénovation du bâtiment B et à la création d'une salle polyvalente au 1^{er} étage.

Ce bail serait conclu aux conditions essentielles suivantes :

- durée : 60 années à compter de la signature du bail,
- redevance annuelle fixée à 50 €,
- gestion de la salle polyvalente et de la salle Graizely par les services de la Ville de Besançon.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à en décider et à :

- autoriser M. le Maire à signer le bail de longue durée à intervenir avec la Maison du Peuple,
- approuver le programme de travaux et l'enveloppe prévisionnelle tels que décrits ci-dessus,
- approuver l'engagement des études et des travaux,
- autoriser M. le Maire à solliciter le soutien financier du Département du Doubs, de la Caisse d'Allocations Familiales et de tout autre financeur potentiel, la Ville s'engageant à prendre en charge les financements non acquis,
- autoriser M. le Maire à signer les marchés correspondants.

«Mme Marie-Odile CRABBÉ-DIAWARA : Juste une remarque parce qu'en ce qui concerne le compostage de proximité, nous avons énormément de difficultés à installer des chalets sur le quartier Battant. Sur la réhabilitation de cet îlot il avait été question de réserver un emplacement pour pouvoir mettre un outil, or je n'en entends pas parler et je souhaiterais savoir si c'est toujours dans les tuyaux.

M. LE MAIRE : Honnêtement je ne sais pas, il faudra que l'on regarde avec l'Urbanisme si ça peut être fait. C'est vrai que mettre les chalets de compostage dans des quartiers très denses comme Battant ce n'est effectivement pas facile. On va regarder. Honnêtement je ne peux pas répondre.

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.

Récépissé préfectoral du 22 janvier 2014.