

## **62 - Concession d'aménagement 6 rue de la Madeleine - Parking Griffon - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 30 avril 2015 - Avenant n° 4 à la concession**

**M. LOYAT, Conseiller Municipal Délégué, 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 été signée le 26 janvier 2010 pour une durée initiale de 5 ans.

### **Contenu de la concession d'aménagement**

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 et 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, des 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 385 000 € HT fixé dans le bilan prévisionnel de la concession,

(Pour rappel, ce montant a été augmenté de 181 000 € HT et porté à 566 000 € HT, aux termes de l'avenant n° 3 au traité de concession, pour prendre en compte les caractéristiques publiques des réseaux, ainsi que les conséquences des adaptations de programme demandées par la Collectivité : modification de la dalle supérieure de la structure du réservoir pour en augmenter la portance et varier les usages possibles de cet espace, extension des missions du concessionnaire en interface avec le concédant concernant l'esplanade de Griffon suite aux délibérations respectives du 7 juillet 2012, du 4 juillet 2013, et du 22 mai 2014).

- 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,
- plus généralement faciliter le déroulement des missions confiées au concessionnaire.

L'aménagement intérieur des locaux Ville et des espaces superficiels 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 (SAIEMB IE), elle ne figure pas dans le bilan du concessionnaire. Son montant maximum serait de 160 000 €.

Cette délibération 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 CRAC présenté le 4 juillet 2013 a donné lieu à l'approbation par le Conseil Municipal de 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, et a autorisé M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 2 prenant acte de la prorogation de la durée de la concession d'une année (expirant au plus tard le 26 janvier 2016) et de la modification du montant de cession des cours et autres espaces publics au concédant.

Le CRAC présenté le 25 mai 2014 a donné lieu à l'approbation par le Conseil Municipal de l'augmentation du prix de cession des cours et autres espaces publics au concédant de 51 000 € HT, pour un montant global de 566 000 € HT, et a autorisé M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 3 s'y rapportant.

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

- l'avancement des études et des travaux, des procédures foncières et de la commercialisation au 30 avril 2015,
- le bilan financier au 31 décembre 2014.

### **Avancement des travaux au 30 avril 2015**

Pour la partie de l'ensemble immobilier du bâtiment 1 pour lequel la sedD a conservé la maîtrise d'ouvrage, les travaux ont été livrés et se trouvent actuellement dans leur année de parfait achèvement.

Les **locaux tertiaires et commerciaux** ont été livrés et leur occupation se décompose comme suit :

- Ville de Besançon : les locaux sont occupés depuis Noël 2014
- SAIEMB-L : les locaux de la cure sont encore à la recherche de leur occupant.
- Aktya - Locaux Casino (C2 et T3) : les locaux Casino ont ouvert à l'été 2014.
- Aktya - Autres locaux : les autres locaux sont encore à la recherche de leur occupant.

Les cours et autres espaces publics ont été livrés et les voiries et espaces verts ont été réceptionnés par le concessionnaire le 23 juin, puis remis à la Ville gestionnaire le 23 juillet 2014. Cette remise d'ouvrage a été constatée par un procès-verbal signé le 16 octobre 2014.

Pour rappel, les travaux de **réseaux souterrains** ayant été achevés au 1<sup>er</sup> semestre 2013, la sedD a remis les ouvrages exécutés aux concessionnaires de réseaux qui ont en charge leur exploitation depuis juin 2013. Pour les réseaux gérés par la Ville de Besançon (eau, assainissement, éclairage public, réseau Lumière), la rétrocession a été signée le 23 décembre 2013.

Pour la gestion de ces espaces une convention «inter copros» doit intervenir entre les copropriétés, propriétés riveraines et la Ville de Besançon. Elle rappellera l'ensemble des servitudes existantes, les servitudes créées à la date de la cession des cours par le concédant, et décrira les charges nécessaires au bon fonctionnement et leur répartition. Il s'agit notamment des charges liées au local poubelles, aux passages et aux matériels de contrôle d'accès. Par ailleurs, la Ville de Besançon prend des engagements sur l'entretien de ses espaces publics (nettoyage des sols, entretien végétal...). La gestion de cette convention sera confiée au syndic I2G.

Le programme de **logements privés Pierre & Vie** s'achève comme suit :

- Bâtiment 2 : programme en investissement locatif (M. Mondet). Immeuble achevé, mis en service et occupé.
- Bâtiment 5 : programme en accession. Immeuble achevé, mis en service et occupé.
- Bâtiment 3 : programme en accession. Travaux en cours, livraison prévue fin 2015.
- Bâtiment 4 : rénovation en cours par l'acquéreur de Pierre et Vie, M. Damidaux. Chantier suspendu à ce jour.
- Bâtiment 2bis : programme en accession. Immeuble achevé, mis en service et occupé.

Pour ce qui concerne l'**ouvrage de stationnement dans le réservoir Griffon**, les travaux ont été réceptionnés et sont actuellement dans leur année de parfait achèvement.

Un permis modificatif est envisagé afin de valider le changement d'orientation de l'édicule contenant l'escalier et de pouvoir procéder à la nécessaire conformité.

### **Avancement des procédures foncières et de la commercialisation au 30 avril 2015**

Le **découpage parcellaire de la propriété du 6, rue la Madeleine** intervenu en novembre 2011 a été repris plusieurs fois pour intégrer les diverses modifications de programme des réhabilitations privées (notamment les bâtiments 2 bis et 3) et les dernières évolutions du dessin des cours. L'opération mitoyenne du 11 rue Battant a aussi nécessité quelques retouches foncières afin de mieux gérer les diverses servitudes à mettre en place. Les derniers transferts et échanges fonciers sont actuellement en cours et la cession des cours et autres espaces publics de la sedD à la Ville devrait pouvoir se faire à l'été 2015.

Concernant le **réservoir de Griffon**, après l'acquisition par le concessionnaire d'un volume souterrain le 6 juillet 2012 permettant la réalisation du projet, le relevé des ouvrages exécutés (gros œuvre et étanchéité) permettra d'ajuster les limites du volume à l'ouvrage physique. Comme convenu dans les modalités foncières du traité, les volumes interstitiels seront rétrocédés à la Ville dans le cadre de la cession des cours et autres espaces publics.

Pour rappel, conformément aux modalités prévues dans le cadre de la concession, les cessions de la sedD à 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.
- en décembre 2013, la cession des locaux tertiaires à la Ville.

La cession des **cours et espaces publics** est prévue mi 2015.

La cession d'une parcelle enclavée (AZ 260) a été signée le 15 avril 2015 pour un prix représentant 1 € symbolique.

Les locaux d'activité Bonnet ont donné lieu à la signature d'un compromis le 17 février 2014.

Les dernières places de stationnement privées situées dans l'ouvrage de Griffon devraient faire l'objet d'actes de vente dans le second semestre 2015, voire début 2016.

### **Calendrier au 30 avril 2015**

Les travaux sous maîtrise d'ouvrage privée (notamment ceux du bâtiment 4 à la charge de son acquéreur) nécessitent encore un avancement substantiel avant de pouvoir obtenir la conformité du permis de construire.

Cet acquéreur a largement dépassé le délai stipulé dans son acte d'acquisition (il aurait dû terminer ses travaux au 1<sup>er</sup> décembre 2013). Des discussions sont en cours à cette fin. Toutefois, le règlement de ce litige nécessite de proroger d'une année le traité de concession. Un avenant n° 4 au traité de concession est ainsi proposé pour reporter l'échéance du contrat au 26 janvier 2017.

**Bilan prévisionnel de la concession au 31 décembre 2014**

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 8 923 867 € HT à 8 976 135 € HT, ce qui représente une augmentation de 52 267 € HT par rapport au précédent bilan du 31 décembre 2013 (CRAC de mai 2014).

- Les frais financiers sont contenus en lien avec les cessions en VEFA, qui ont permis de procéder à des encaissements au fur et à mesure de l'avancement du chantier, ainsi que les taux d'intérêts en vigueur. Par contre, le montant des travaux augmente avec notamment des travaux d'amélioration de prestations pour l'acquéreur SAIEMB Logement, et des travaux particuliers pour améliorer les interfaces du bâtiment 4 et permettre l'ouverture du passage public.

- Le montant prévisionnel des recettes hors TVA passe de 8 932 719 € HT à 8 990 443 € HT, ce qui représente une augmentation de 57 724 € HT par rapport au précédent bilan du 31 décembre 2013 (CRAC de mai 2014). Ces produits proviennent essentiellement de la prise en charge par EDF/GDF et la copropriété de travaux ou charges réalisées pour leur compte.

- Ce budget s'équilibre avec une marge du concessionnaire à 0,15 % et donc un solde prévisionnel d'opération au bénéfice du concessionnaire de 14 308 € HT.

- Pour la Ville concédante, le bilan pluriannuel prévisionnel 2015 est inchangé, sauf modifications du taux de FCTVA relatif aux différentes dates de paiement des acquisitions.

Le bilan pour la Ville concédante est le suivant :

DEPENSES VILLE TTC			RECETTES VILLE TTC		
	Bilan au 31/05/2014	Bilan au 31/12/2014		Bilan au 31/05/2014	Bilan au 31/12/2014
Acquisition locaux Ville (HT) Paiement décembre 2013	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) Paiement mi 2015	566 000 €	566 000 €	Vente du réservoir	100 000 €	100 000 €
TVA 19,6 % en sus (sur paiement 2013)	60 642 €	60 642 €	Estimation de la récupération de la TVA (% du TTC soumis à TVA) 15,482 % sur dépenses 2013 15,761 % sur dépenses 2014 16,404 % sur dépenses 2015	162 444 €	57 290 €
TVA 20 % en sus des cours (sur paiement 2015)	113 200 €	113 200 €			0 €
Participation fixe de la Ville	1 755 600 €	1 755 600 €			111 416 €
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>2 804 842 €</b>	<b>2 804 842 €</b>	<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>2 612 484 €</b>	<b>2 618 706 €</b>

### **Autres engagements liés à l'opération**

Pour information, il est rappelé que des opérations connexes à l'opération se sont récemment achevées ou sont en cours, à savoir :

- l'aménagement de l'esplanade de Griffon au-dessus de l'ouvrage de stationnement, sous maîtrise d'œuvre Grands Travaux, livrée depuis octobre 2014 et actuellement dans son année de parfait achèvement.
- les locaux Ville aménagés, sous maîtrise d'œuvre de la Direction Bâtiments, ont été livrés et les associations sont entrées en décembre 2014 dans leurs nouveaux locaux.
- l'enfouissement de la ligne aérienne de la cour 4, et le renouvellement et l'enfouissement du réseau d'éclairage public le long du cheminement sous la crèche de Battant est prévu pour une intervention en septembre sous maîtrise d'ouvrage SYDED.
- l'aménagement du portillon haut donnant sur le passage Champagny est actuellement pris en charge par la sedD dans le cadre de travaux d'améliorations autour du bâtiment 4 permettant de rendre le passage public fonctionnel.

La livraison de ces derniers travaux viendra parachever les travaux de la concession et devrait avoir lieu au second semestre 2015.

### **Propositions**

Le Conseil Municipal est invité à :

- prendre en considération l'avancement de l'opération, et son nouveau bilan financier ;
- approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement du 6 rue de la Madeleine et du réservoir Griffon ;
- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer tous les actes et l'avenant n° 4 prenant acte de la prolongation d'une année du traité de concession.

**«M. LE MAIRE** : Y a-t-il des oppositions ? Je n'en vois pas. Des abstentions ? 2».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (2 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

M. LE MAIRE, M. BODIN, M. SCHAUSS, M. MORTON, M. GONON, M. OMOURI, Mme POISSENOT et Mme THIEBAUT n'ont pas pris part au vote.

*Récépissé préfectoral du 25 juin 2015.*