

## **69 - Concession d'aménagement 6 rue de la Madeleine/Réservoir Griffon - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 30 avril 2016 - Avenant n° 5 à la concession**

***Mme ROCHDI, Conseillère Municipale Déléguée, 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, concédant, 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,
- 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,
- et 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. L'instruction par les services de l'Etat s'est achevée par une décision ministérielle prise le 10 février 2016 (décision n° 16-0043 d'attribution de subvention FISAC) pour un montant de 170 589 € sur les 240 000 € demandés. Le manque s'élève donc à 69 411 €, et la garantie de la Ville à 46 274 €.

Cette subvention étant versée directement à AKTYA (ex SAEIMB IE), elle ne figure pas dans le bilan du concessionnaire. Son montant est de 46 274 €.

La délibération du 10 novembre 2011 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 22 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 CRAC présenté le 18 juin 2015 a autorisé M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 4 prenant acte de la prorogation de la durée de la concession d'une année (expirant au plus tard le 26 janvier 2017).

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 2016,
- le bilan financier au 31 décembre 2015.

### **Avancement des travaux au 30 avril 2016**

Pour rappel, l'ensemble immobilier du bâtiment 1, pour lequel la sedD a conservé la maîtrise d'ouvrage, a fait l'objet d'une livraison en 2013 à la commune de Besançon (pour les locaux livrés bruts) et en 2014 pour le reste du programme (SAIEMB Logement et Aktya) avec une certification BBC-Effinergie rénovation pour les logements.

Les travaux d'aménagement des cours ont été achevés en 2013 pour les réseaux, et en 2014 pour les aménagements de surface. L'ensemble a fait l'objet d'une remise d'ouvrage aux concessionnaires des réseaux et au gestionnaire du domaine public en 2013 et 2014 à la suite des réceptions d'ouvrages.

Pour ce qui concerne le programme de logements privés sous responsabilité de Pierre et Vie, les bâtiments 2, 2 bis, 3 et 5, les travaux sont achevés et les immeubles occupés.

Le bâtiment 4, laissé à l'abandon par son acquéreur M. DAMIDAUX, a fait l'objet d'une reprise par Pierre et Vie dans l'objectif de pouvoir assurer la fin de l'opération dans les meilleurs délais. La reprise des travaux est prévue dans l'année 2016.

Pour ce qui concerne l'ouvrage de stationnement dans le réservoir Griffon, la dalle haute a été livrée à la Ville le 26 mai 2014 pour la réalisation des aménagements extérieurs. L'espace public Place Griffon a été achevé au second semestre 2014. Un permis modificatif prenant en compte l'ensemble des modifications demandées sur l'ouvrage a été obtenu en 2015.

L'ensemble des ouvrages a fait l'objet d'une inauguration le 10 octobre 2014.

### **Gestion des espaces au 30 avril 2016**

La Ville assume la charge du domaine public composé par les cours minérales, les aménagements végétaux et les équipements s'y trouvant (éclairage public, borne escamotable, mobilier urbain). Ces espaces seront ouverts au public de 6 h à 20 h. En dehors des heures d'ouverture au public, l'accès aux cours publiques se trouvera limité par des contrôles d'accès.

Une convention «inter cours» est en cours de signature entre les copropriétés, propriétés riveraines et la Ville de Besançon. Elle rappelle 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 poubelle, 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 est confiée à un syndic professionnel.

L'opération attenante de 9 logements sis au 11 rue Battant (AZ 248) sous maîtrise d'ouvrage Pierre et Vie est aussi signataire de la convention en tant qu'usagers fonctionnels (porche, boîtes aux lettres, poubelles, passages...).

### **Avancement des procédures foncières et de la commercialisation au 30 avril 2016**

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.

Le plan parcellaire définitif a été élaboré en mai 2014 et a permis de procéder aux ultimes échanges fonciers entre la sedD et Pierre & Vie avant la cession des cours par le concédant à la Ville, intervenue par signature d'un acte le 4 décembre 2015.

Concernant le réservoir Griffon, une refonte du volume du parking a été entérinée par acte authentique en 2014, et les volumes interstitiels ont été 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 logements, les caves annexes, la cure, les locaux d'activités et les places de stationnement dans l'ouvrage Griffon ;
- en décembre 2013, pour les locaux livrés bruts à la Ville de Besançon ;
- en mai 2014, pour les locaux BONNET ;
- en 2015 pour divers acquéreurs de places de parking VL et 2 roues dans l'ouvrage de Griffon ;
- et enfin en 2015 pour la cession de la parcelle AZ 260 enclavée.

Les dernières places de stationnement privées situées dans l'ouvrage de Griffon seront vendues en 2016 et 2017.

### **Calendrier au 30 avril 2016**

La fin des travaux privés (bâtiments 4) et les opérations de conformité du permis groupé du 6 rue de la Madeleine amènent à envisager une clôture de la concession courant 2017. Cela nécessite d'augmenter la durée du contrat de concession d'une année, dans le cadre d'un avenant n° 5, pour proroger sa date de clôture au plus tard au 26 janvier 2018.

### **Bilan prévisionnel de la concession au 30 avril 2016**

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 8 976 135 € HT à 8 943 161 € HT, soit une diminution de 32 974 € HT par rapport au précédent bilan du 31 décembre 2014 (CRAC présenté en juin 2015).

Les modifications essentielles portent sur les mesures d'accompagnement de la sedD vis-à-vis des partenaires de l'opération (actions ultérieures à l'achèvement des travaux pour SAIEMB Logement, participation au FISAC manquant pour Aktya, accompagnement des mesures prises par SMCI Pierre et Vie sur le bâtiment 4 et accompagnement de la Ville pour l'achèvement de l'enfouissement des réseaux dans la cour 4).

Le montant prévisionnel des recettes a été ajusté avec les sommes réellement touchées par la SED, portant le montant de 8 890 443 € HT à 8 981 200 € HT, soit une diminution de 9 243 € HT par rapport au précédent bilan du 31 décembre 2014 (CRAC présenté en juin 2015).

Ce budget s'équilibre avec une marge du concessionnaire à 0,42 % et un solde prévisionnel d'opération au bénéfice du concessionnaire de 23 731 € HT.

Pour la Ville, concédant, le bilan pluriannuel prend acte de l'acquisition des cours et autres espaces publics intervenue en décembre 2015 pour un montant total de : 679 200 € TVA incluse et comprenant :

- le prix d'acquisition des cours, espaces publics et volumes résiduels, de 566 000 € HT,
- la TVA correspondante de 113 200 €.

A noter que cette acquisition donnera lieu à une récupération de la TVA sur les dépenses 2015 d'un montant de 111 416 €.

Le bilan pour la Ville concédante est inchangé par rapport au dernier CRAC :

DEPENSES VILLE TTC			RECETTES VILLE TTC		
	Bilan au 31/12/2014	Bilan au 31/12/2015		Bilan au 31/12/2014	Bilan au 31/12/2015
Acquisition locaux Ville (HT)	309 400 €	309 400 €	Vente des immeubles	2 350 000 €	2 350 000 €
Acquisition des cours publiques et des volumes résiduels de l'ouvrage de stationnement (HT)	556 000 €	556 000 €	Vente du réservoir	100 000 €	100 000 €
TVA 19,6 % en sus	60 642 €	60 642 €	Estimation de la récupération de la TVA		
TVA 20 % en sus des cours	111 200 €	111 200 €	15,486 % du TTC soumis à TVA 2013	57 290 €	57 290 €
Participation fixe de la Ville	1 755 600 €	1 755 600 €	15,761 % du TTC soumis à TVA 2014	0 €	0 €
			16,404 % du TTC soumis à TVA 2015	111 416 €	111 416 €
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>2 627 838 €</b>	<b>2 804 842 €</b>	<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>2 585 075 €</b>	<b>2 612 486 €</b>

### Autres engagements liés à l'opération

Pour information, après l'esplanade de Griffon livrée en octobre 2014 et l'aménagement des locaux Ville livrés en décembre 2014, quelques opérations connexes, sous maîtrise d'ouvrage Ville, sont en cours, à savoir :

- l'enfouissement des réseaux dans la cour 4 avec le SYDED, et la consolidation fonctionnelle du trajet au travers du bâtiment 4, puis du portillon d'accès à la cour 4 ;
- l'aménagement du bâtiment central et des cours du 11 rue Battant, sous maîtrise d'œuvre de la Direction des Bâtiments, qui devrait démarrer à l'été et parachever les moyens d'accès à l'ensemble immobilier 6 Madeleine / 11 Battant.

**Propositions**

Le Conseil Municipal est invité à :

- prendre acte de l'avancement de l'opération et de son 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 à signer l'avenant n° 5 prenant acte de la prolongation d'une année du traité de concession.

**«M. LE MAIRE** : Y a-t-il des remarques, des oppositions ou des abstentions ? 2 abstentions. Ce rapport est adopté».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime (1 abstention) de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (2 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

M. BODIN (2) et M. SCHAUSS n'ont pas pris part au vote.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 49

Contre : 0

Abstentions : 2

*Récépissé préfectoral du 1<sup>er</sup> juillet 2016.*