



EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 22 juin 2017

Le Conseil Municipal, convoqué le 15 juin 2017, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances.

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET, Maire.

Étaient présents :

M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Eric ALAUZET, M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER (à compter de la question 21), M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, M. Gueric CHALNOT, M. Pascal CURIE (jusqu'à la question 66 incluse), M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Danielle DARD, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Abdel GHEZALI, Mme Solange JOLY, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question 38 incluse), Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN (à compter de la question 3), Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB, Mme Karima ROCHDI, M. Dominique SCHAUSS, M. Rémi STHAL, Mme Ilva SUGNY (jusqu'à la question 38 incluse), Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPERRIN, M. Michel OMOURI, Mme Sophie PESEUX, Mme Mina SEBBAH, Mme Christine WERTHE, M. Philippe MOUGIN.

Secrétaire :

Mme Sylvie WANLIN.

Absents :

Mme Sorour BARATI-AYMONIER (jusqu'à la question 20 incluse), M. Pascal CURIE (à compter de la question 67), Mme Myriam EL-YASSA, Mme Carine MICHEL (à compter de la question 39), M. Thierry MORTON, M. Anthony POULIN (jusqu'à la question 2 incluse), Mme Ilva SUGNY (à compter de la question 39), M. Pascal BONNET, M. Ludovic FAGAUT, M. Julien ACARD.

Procurations de vote :

Mme Sorour BARATI-AYMONIER à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question 20 incluse), M. Pascal CURIE à M. Dominique SCHAUSS (à compter de la question 67), Mme Myriam EL-YASSA à M. Nicolas BODIN, Mme Carine MICHEL à Mme Sylvie WANLIN (à compter de la question 39), M. Thierry MORTON à Mme Marie ZEHAF, M. Anthony POULIN à Mme Anne VIGNOT (jusqu'à la question 2 incluse), Mme Ilva SUGNY à M. Gérard VAN HELLE (à compter de la question 39), M. Pascal BONNET à Mme Christine WERTHE, M. Ludovic FAGAUT à M. Jacques GROSPERRIN, M. Julien ACARD à M. Philippe MOUGIN.

OBJET : 44 - Concession d'aménagement 6 rue de la Madeleine/Parking Griffon - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 30 avril 2017 - Avenant n° 6 à la concession

**Concession d'aménagement
6 rue de la Madeleine - Réservoir Griffon
Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 30 avril 2017
Avenant n° 6 à la concession**

Rapporteur : Mme ROCHDI, Conseillère Municipale Déléguée

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 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 00 € HT et porté à 566 000 € HT, aux termes de l'avenant 3 du 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 les usages potentiels, extension des missions du concessionnaire concernant l'esplanade de Griffon - Délibérations 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 ;
- 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 SAEIM B 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 (SAIEM B 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 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 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 CRAC présenté le 23 juin 2016 a autorisé M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 5 prenant acte de la prorogation de la durée de la concession d'une année (expirant au plus tard le 26 janvier 2018).

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

- l'avancement des travaux, des procédures foncières et de la commercialisation au 30 avril 2017 ;
- le bilan financier au 31 décembre 2016.

Avancement des travaux au 30 avril 2017

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 (SAIEM B 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 2018.

Afin de faciliter la commercialisation de ce dernier programme immobilier et de parfaire l'opération, il a été décidé de lancer une ultime phase de travaux pour la cour 04 située entre le passage Champagny et l'impasse Saint-Canat, au pied de la crèche de Battant.

Les travaux, sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire, porteront sur l'aménagement de la cour publique et de son accès.

Une déclaration préalable est actuellement en cours d'instruction, et les travaux devraient se dérouler à l'automne 2017.

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 2017

Pour rappel, 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 2017

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 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 intervenue le 4 décembre 2015.

Concernant le réservoir de 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 Logement, 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 et les deux locaux de rangement situés dans l'ouvrage de Griffon seront aussi vendus en 2017.

Calendrier au 30 avril 2017

La fin des travaux et des opérations de conformité du permis groupé du 6 rue de la Madeleine amène à envisager une clôture de la concession début 2018. Cela conduit à proroger la durée du contrat de concession de 6 mois, dans le cadre d'un avenant n° 6, pour une date de clôture au plus tard au 26 juillet 2018.

Bilan prévisionnel de la concession au 30 avril 2017

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 8 943 161 € HT à 8 909 101 € HT, ce qui représente une diminution de 34 060 € HT par rapport au précédent bilan du 31 décembre 2015.

Les modifications essentielles portent sur :

- la reprise de la cour 04 = + 20 521 € HT ;
- des compléments de participation au FISAC pour Aktya = + 5 000 € HT ;
- la poursuite de ses honoraires de maîtrise d'ouvrage en 2017 et la préparation de la clôture de la concession en 2018 = + 21 979 € ;
- la diminution des provisions et aléas des travaux des bâtiments et des cours et d'ouvrage = - 44 101 € HT ;
- la diminution des provisions pour autres frais notamment frais juridiques, financiers et impôts = - 58 714 € HT.

Le montant prévisionnel des recettes a été ajusté avec les sommes réellement touchées par la sedD, ce qui porte le montant hors TVA de 8 981 200 € HT à 9 015 966 € HT, soit une augmentation de 34 767 € HT par rapport au précédent bilan du 31 décembre 2015. Cela correspond à la clôture des provisions pour aléas de cession, et à la participation complémentaire de la Ville aux travaux des cours pour l'intervention sur la cour 04.

Ce budget s'équilibre avec une marge du concessionnaire à 1,19 %, et un solde prévisionnel d'opération au bénéfice du concessionnaire de 106 865 € HT.

Pour la Ville, concédante, le bilan pluriannuel est augmenté de la participation du concédant pour les travaux d'aménagement de la cour 04 fixée à 23 000 € HT.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- prendre acte de l'avancement de l'opération et 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 ou l'Adjoint Délégué à signer tous les actes et l'avenant n° 6 prenant acte de la prolongation de 6 mois du traité de concession, permettant au concessionnaire de réaliser la clôture de la concession après avoir réalisé les travaux d'aménagement de la cour 04.

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, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

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

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 50
Contre : 0
Abstention : 0



Préfecture du Doubs
Reçu le 03 JUL. 2017
Contrôle de légalité

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,
La Première Adjointe,

Danielle DARD.