



EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 20 septembre 2018

Le Conseil Municipal, convoqué le 13 septembre 2018, 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 (à compter de la question n° 16), M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER, M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS, Mme Claudine CAULET, M. Pascal CURIE (à compter de la question n° 5), M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Danielle DARD, M. Clément DELBENDE, M. Cyril DEVESA (à compter de la question n° 5), M. Emmanuel DUMONT, Mme Myriam EL-YASSA (à compter et jusqu'à la question n° 38), Mme Béatrice FALCINELLA, M. Abdel GHEZALI, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB (à compter de la question n° 3), Mme Karima ROCHDI (à compter de la question n° 5), M. Dominique SCHAUSS, M. Rémi STHAL, Mme Ilva SUGNY (jusqu'à la question n° 38 incluse), Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF, M. Pascal BONNET, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, Mme Marie-Laure DALPHIN (à compter de la question n° 16), M. Ludovic FAGAUT (à compter de la question n° 16), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN (à compter de la question n° 16), M. Philippe GONON (à compter de la question n° 15), M. Jacques GROSPERRIN, M. Michel OMOURI, Mme Sophie PESEUX, Mme Mina SEBBAH, Mme Christine WERTHE, M. Julien ACARD, M. Philippe MOUGIN.

Secrétaire :

Mme Sylvie WANLIN.

Absents :

M. Eric ALAUZET (jusqu'à la question n° 15 incluse), M. Emile BRIOT, M. Gueric CHALNOT, M. Pascal CURIE (jusqu'à la question n° 4 incluse), M. Cyril DEVESA (jusqu'à la question n° 4 incluse), Mme Myriam EL-YASSA (jusqu'à et à compter de la question n° 38), Mme Rosa REBRAB (jusqu'à la question n° 2 incluse), Mme Karima ROCHDI (jusqu'à la question n° 4 incluse), Mme Ilva SUGNY (à compter de la question n° 39), Mme Marie-Laure DALPHIN (jusqu'à la question n° 15 incluse), M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n° 15 incluse), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN (jusqu'à la question n° 15 incluse), M. Philippe GONON (jusqu'à la question n° 14 incluse).

Procurations de vote :

M. Gueric CHALNOT à Mme Catherine THIEBAUT, Mme Myriam EL-YASSA à M. Abdel GHEZALI, Mme Ilva SUGNY à Mme Marie ZEHAF (à compter de la question n° 39), M. Ludovic FAGAUT à M. Jacques GROSPERRIN (jusqu'à la question n° 15 incluse), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN à M. Laurent CROIZIER (jusqu'à la question n° 15 incluse).

OBJET : 67 - Urbanisation du secteur des Planches-Relançons - Lotissement communal des Montarmots - Cession du lot n° 5 au profit de l'association EcoRêve 25

Urbanisation du secteur des Planches-Relançons
Lotissement communal des Montarmots
Cession du lot n° 5 au profit de l'association Ecorève 25

Rapporteur : M. l'Adjoint BODIN

	Date	Avis
Commission n° 3	12/09/2018	Favorable unanime

Par délibération du 2 novembre 2015, le Conseil Municipal a approuvé l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU-H dite des «Planches-Relançons», conformément à l'article L. 123-13-1 du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Municipal du 7 novembre 2016 a approuvé la modification n° 7 du PLU, qui a défini le nouveau zonage UDM encadrant les droits à construire de ce secteur.

Le Conseil Municipal a, par délibération du 4 avril 2016, approuvé l'aménagement du sous-secteur des Montarmots sous forme de lotissement communal et créé un budget annexe équilibré en dépenses et en recettes à 700 000 €.

Le projet d'aménagement relatif à ce secteur s'étend sur une surface globale d'environ 18 400 m² dont environ 9 383 m² de surface commercialisable.

Conformément à l'article L. 1311.11 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune a saisi France Domaine par courrier du 15 juin 2018 en vue d'obtenir l'estimation de la valeur vénale du foncier cessible.

Cette estimation, en date du 20 août 2018, fixe la valeur vénale globale des 9 383 m² de surface cessible à 720 000 € HT, avec une marge de négociation de plus ou moins 10 %.

Pour mémoire, lors de sa séance du 4 avril 2016, le Conseil Municipal faisait notamment le choix de moduler les prix de cession selon la nature et la programmation des projets d'habitat (promotion privée, bailleurs sociaux, habitat participatif...).

La consultation engagée en mai 2016 reprenait le principe d'un travail «à bilan ouvert» et d'une négociation par projet.

Cette opération constitue en effet un potentiel et une forme de laboratoire expérimental visant à développer la mixité sociale, la diversité de l'habitat notamment par des formes urbaines innovantes et contemporaines, ainsi qu'une certaine mixité des fonctions urbaines. Elle s'inscrit dans le cadre du projet urbain de développement de la Ville et notamment de sa politique de production de logements.

Le projet de lotissement comprend 6 lots d'une capacité variant de 4 à 15 logements maximum et permettra la création d'une quarantaine de logements.

Il devra favoriser la production :

- de formes urbaines variées (habitat intermédiaire et individuel dense),
- de typologies de logements diversifiées, avec une proportion importante de grands logements (T3 et plus, notamment pour l'accueil des familles ou ménages avec enfants),
- de logements destinés prioritairement à des propriétaires occupants,
- de logements offrant une certaine mixité : accession libre, programme d'habitat participatif, PSLA (accession sociale), locatif social, logements abordables...

Ainsi, considérant ces éléments de contexte et différents enjeux, deux consultations ont été organisées pour choisir les porteurs de projet de chaque lot.

Elles se sont déroulées de juin à novembre 2016 : l'une portant sur les quatre lots destinés à des promoteurs privés ou collectifs d'habitants projetant la réalisation d'un programme d'habitat participatif (lots n° 3, 5, 6 et 7), l'autre sur les deux lots destinés à des bailleurs sociaux (lots 1+2 et 4).

Les offres retenues des six opérateurs permettent de respecter les conditions financières définies au budget annexe et l'estimation globale de France Domaine.

Six délibérations sont soumises à l'approbation du Conseil Municipal ce jour.

Le présent rapport concerne le lot n° 5, d'une surface d'environ 1 060 m², pour lequel il est proposé de retenir l'offre de l'association Ecorêve 25, portant sur un programme d'habitat groupé en autopromotion, pour une SDP maximale de 370 m².

L'association Ecorêve 25 avait été préalablement identifiée dans le cadre de l'appel à projet lancé par la Ville de Besançon en juin 2015 pour favoriser l'émergence de projets d'habitat participatif.

Le projet comporte 4 logements d'une surface totale d'environ 200 m² :

- 3 pour des propriétaires occupants de type T2,
- 1 en location comme résidences d'artistes, hébergements temporaires et à terme loué à titre gracieux pour un aidant. Il s'agit pour ce groupe de futurs retraités de préparer leur dépendance afin d'offrir une alternative à la maison de retraite.

Il comporte également des espaces partagés, d'une surface d'environ 170 m², regroupant une salle commune ouverte sur le quartier pour des activités associatives, une chambre d'amis, une buanderie, les locaux techniques et de rangement.

Le projet répond par ailleurs à des engagements performants en matière environnementale :

- autonomie énergétique (habitat passif)
- matériaux écologiques de construction
- gestion raisonnée de l'eau.

En outre, le porteur de projet s'est engagé à la gestion/animation de l'espace collectif des jardins partagés du lotissement. Cet engagement sera le cas échéant conventionné dans le cadre du dispositif «permis de végétaliser» et de la Charte des Espaces végétalisés et Partagés de Besançon.

L'offre de l'association Ecorêve 25 s'inscrit donc dans l'objectif de la Ville de promouvoir des formes urbaines innovantes et contemporaines, tout en développant la mixité sociale, et notamment le lien intergénérationnel.

A ce titre, il est proposé de fixer un prix de cession global à 59 200 € HT, inférieur à l'estimation de France Domaine.

Les modalités de la transaction sont donc les suivantes :

- cession au profit de l'association Ecorêve 25 ou de toute personne morale qui s'y substitue du lot n° 5, d'une surface d'environ 1 060 m² à prendre dans la parcelle cadastrée section PY n° 573,
- prix de cession : 59 200 € HT, la TVA au taux de 20 % est à la charge de l'acquéreur,
- capacité maximale de SDP du lot : 370 m²,
- signature de l'acte authentique après obtention d'un permis de construire purgé de tout recours,
- prise en charge des frais d'acte par l'acquéreur.

Un procès-verbal de délimitation parcellaire en cours d'élaboration précisera la surface exacte à céder.

Il est précisé par ailleurs :

- que le permis de construire devra être déposé dans un délai de 4 mois à compter de la signature du compromis de vente à intervenir,
- qu'il pourra être procédé à la résolution de la vente, aux frais de l'acquéreur, en cas de non démarrage des travaux de construction dans les 6 mois de la régularisation de la vente et en cas de revente totale ou partielle du terrain nu.

Dans l'hypothèse de survenance de l'une des causes de résolution ci-dessus citées, le terrain objet de la vente pourra être rétrocédé à la Ville de Besançon au prix ci-dessus indiqué moins 10 %, cette décote étant destinée à réparer le préjudice résultant pour la Ville de Besançon de la résolution de la vente.

Le terrain cédé est enregistré à l'inventaire comptable sous le n° BAT - P06304.

La recette sera imputée au budget annexe Opération communale des Montarmots sur la ligne de crédit n° 1 : 70/7015.30100.

A l'unanimité des suffrages exprimés (19 abstentions), le Conseil Municipal décide :

- d'autoriser la cession du lot n° 5 du lotissement communal des Montarmots selon les modalités ci-dessus énoncées,
- d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer le compromis et l'acte à intervenir et toutes pièces nécessaires à l'exécution et au suivi de cette opération communale (lotissement).



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



Danièle DARD.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 35

Contre : 0

Abstentions : 19

Ne prennent pas part au vote : 0