MAIRIE DE BESANÇON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – DÉPARTEMENT DU DOUBS

RECU EN PREFECTURE
Le 01 juillet 2019
VIA DOTELEC - S2LOW
025-212500565-20190620-D00575710-DE

EXTRAIT DU REGISTRE

des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 20 juin 2019

Le Conseil Municipal, convoqué le 13 juin 2019, 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, M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS (à compter de la question n° 6), Mme Claudine CAULET, M. Pascal CURIE (à compter de la question n° 6), M. Yves-Michel DAHOUI, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, Mme Myriam EL-YASSA (à compter de la question n° 6), Mme Béatrice FALCINELLA, M. Abdel GHEZALI, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA (jusqu'à la question n° 20 incluse), M. Christophe LIME (à compter de la question n° 6), M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB, Mme Karima ROCHDI, M. Dominique SCHAUSS, M. Rémi STHAL, Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF, M. Pascal BONNET (jusqu'à la question n° 64 incluse), Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, Mme Marie-Laure DALPHIN (jusqu'à la question n° 10 incluse), M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n° 64 incluse), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN (à compter de la question n° 6), M. Philippe GONON (jusqu'à la question n° 64 incluse), M. Jacques GROSPERRIN (jusqu'à la question n° 64 incluse), M. Michel OMOURI (jusqu'à la question n° 64 incluse), Mme Sophie PESEUX (jusqu'à la question n° 64 incluse), Mme Mina SEBBAH (jusqu'à la question n° 64 incluse), Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 64 incluse), M. Philippe MOUGIN.

Secrétaire : M. Michel LOYAT.

Absents : M. Emile BRIOT, M. Guerric CHALNOT, M. Clément DELBENDE, Mme Danielle DARD, Mme Danielle POISSENOT, Mme Ilva SUGNY, M. Julien ACARD.

Procurations de vote : M. Emile BRIOT à M. Christophe LIME (à compter de la question n° 6), M. Guerric CHALNOT à Mme Myriam LEMERCIER, M. Pascal CURIE à Mme Catherine THIEBAUT (jusqu'à la question n° 5 incluse), Mme Danielle DARD à M. Dominique SCHAUSS, Mme Myriam EL YASSA à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Jean-Sébastien LEUBA à Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY (à compter de la question n° 21), Mme Danielle POISSENOT à Mme Karima ROCHDI, Mme Ilva SUGNY à Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Laure DALPHIN à M. Jacques GROSPERRIN (à compter de la question n° 11 - jusqu'à la question n° 64 incluse).

OBJET : 56 - Concession d'aménagement 6, rue de la Madeleine - Parking Griffon - Bilan de clôture au 31 mars 2019

Délibération n° 2019/005757

56

Concession d'Aménagement 6 rue de la Madeleine - Parking Griffon
Bilan de clôture au 31 mars 2019

Rapporteur : Mme ROCHDI, Conseillère Municipale Déléguée

	Date	Avis
Commission n° 3	05/06/2019	Favorable unanime (1 abstention)

Rappel du contexte de la concession d'aménagement

Par délibération en date du 28 septembre 2009, le Conseil Municipal a décidé de confier l'opération d'aménagement du 6 rue de la Madeleine / réservoir Griffon, à la sedD (devenue depuis sedia), conformément à l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme.

Cette opération d'aménagement porte sur la réhabilitation et l'aménagement de l'ensemble immobilier et des cours en un programme mixte comprenant logements (en accession et public), commerces, bureaux, locaux associatifs et cours publiques du 6 rue de la Madeleine, et la transformation du réservoir Griffon en ouvrage de stationnement pour les besoins du programme.

La concession d'aménagement a été signée le 26 janvier 2010 pour une durée initiale de 5 ans. Sa durée a été portée à 8 ans et 6 mois par avenants successifs.

Rappel du 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 affectés à la 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 de 385 000 € HT fixé dans le bilan prévisionnel de la concession (ce montant a été augmenté de 181 000 € HT et porté à 566 000 € HT, au terme de l'avenant 3 du traité de 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 affectés à la 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 relatives à l'opération d'aménagement 6 Madeleine / Réservoir Griffon

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 (SAIEMB 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 n° 1 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. Approbation contractualisée dans **l'avenant n° 2 du traité de concession signé le 21 octobre 2013**, 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, à sa contractualisation dans le cadre de **l'avenant n° 3 signé le 2 septembre 2014**, 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 le 25 juin 2015** 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 le 17 août 2016,** prenant acte de la prorogation de la durée de la concession d'une année (expirant alors au plus tard le 26 janvier 2018).

Et enfin, **l'avenant n° 6 signé le 4 août 2017**, conformément à la délibération du 22 juin 2017, a pris 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 pour lesquels le concédant est invité à participer à hauteur de 23 000 € HT.

Objet de la présente délibération

L'ensemble des programmes d'aménagements prévus dans le cadre de l'opération d'aménagement a, à ce jour, été réalisé, et la concession d'aménagement de l'opération 6 Madeleine / Réservoir Griffon s'est achevée le 26 juillet 2018.

La présente délibération a pour objet de proposer l'approbation du rapport et du bilan de clôture de la concession d'aménagement du 6 Madeleine / Réservoir Griffon, et de donner quitus au concessionnaire pour l'ensemble de ses missions au titre du traité de concession et de ces avenants.

Bilan foncier

L'ensemble des découpages parcellaires et en volume, acquisitions, échanges, transferts, et ventes a été réalisé.

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 intervenue le 4 décembre 2015.

Un plan de synthèse de domanialité en date du 4 avril 2019 a repris et vérifié l'ensemble des limites parcellaires séparant le domaine public du domaine privé au regard des travaux réalisés, recollant les ultimes travaux, et notamment :

- les limites réelles de la cour 04 / aux jardinets privés,
- les travaux attenants (hors concession) de la cour 02 du 11 rue Battant.

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.

Bilan de commercialisation

L'ensemble des lots immobiliers a été cédé. Ainsi, 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.

En fin d'opération, 5 emplacements 2 roues et 2 emplacements rangements au sein du parking Griffon ont été cédés au syndic de copropriété, faute de preneur, conformément au CRAC présenté le 22 juin 2017.

Les espaces publics ont été cédés à la Ville pour un montant cumulé de 589 000 €.

Le total des recettes de cessions s'élève à 7 269 846 €.

Bilan des aménagements au 31 mars 2019

Pour rappel, l'ensemble immobilier du bâtiment 1 pour lequel la sedD (sedia) 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.

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.

Seul le bâtiment 4 (programme immobilier destiné à la livraison de 5 logements privés en accession de type Malraux) reste dans l'attente de ses travaux de réhabilitation. Le premier promoteur n'ayant pas honoré ses engagements et ayant laissé l'immeuble à l'abandon après quelques premières opérations de curage et de démolition, le concessionnaire a trouvé un nouvel opérateur pour reprendre les engagements de l'opérateur défaillant. Les travaux donneront lieu à un nouveau permis dans le cadre d'une opération future, hors concession.

A noter que dans le cadre de l'opération d'aménagement, 40 des 45 logements prévus ont été livrés dont 23 logements publics. A noter aussi que, dans le temps, mais en dehors du programme de la concession, le même promoteur a livré 9 logements au 11 rue Battant, opération mitoyenne qui a des liens fonctionnels avec l'opération du 6 Madeleine (utilisation porches, local poubelles, boîte aux lettres, ...). Globalement ce sont donc 49 logements qui ont été livrés dans le temps de la concession autour des cours publiques et 5 logements qui seront livrés ultérieurement, en dehors de la concession.

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 parfaire l'opération, une phase de travaux a été réalisé en 2017 pour la cour 04 située entre le passage Champagney et l'impasse Saint-Canat, au pied de la crèche de Battant.

Pour l'ensemble des travaux immobiliers et des cours du 6 rue de la Madeleine, un dernier permis modificatif de régularisation a été délivré en novembre 2017.

Les travaux de la cour 04 ont fait l'objet d'une déclaration préalable complémentaire délivrée le 11 juillet 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 et des ouvrages au 31 mars 2019

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» en date du 19 septembre 2016 a formalisé les charges et responsabilités entre les différentes 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 décrit 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. Pour la Ville de Besançon il s'agit de gérer l'entretien de ses espaces publics (nettoyage des sols, entretien végétal, police,...). 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...).

Bilan de clôture de la concession au 31 mars 2019

Au regard des ultimes actes et des dernières opérations comptables, le bilan de clôture de la concession d'aménagement s'établit comme suit :

Le total des dépenses hors TVA s'élève à 8 810 151 € HT, ce qui représente une diminution de 98 950 € HT par rapport au précédent bilan. Les modifications essentielles portent :

- en moins, sur le solde des provisions et le décompte des frais réels constatés,

- en plus, les frais de liquidation de la maîtrise d'ouvrage.

Le montant des recettes a été ajusté avec les sommes réellement touchées par la sedD et notamment par les produits financiers dégagés par la trésorerie de l'opération. Il s'élève à 9 025 446 € HT, ce qui représente une augmentation de 9 480 € HT par rapport au précédent bilan.

Ce budget s'équilibre avec une marge du concessionnaire à 2,39 % par rapport au Chiffre d'Affaire ou 2,44 % du montant HT des dépenses, et donc un solde d'opération au bénéfice du concessionnaire de 215 295 € HT.

Le contrat prévoyait une clause de boni éventuel partagé pour moitié avec la collectivité concédante, dans l'hypothèse où le bilan de clôture arrêté et approuvé aurait fait apparaître un résultat excédentaire au-delà de 4,5 % du montant HT des dépenses de l'opération (Article 21 du traité). Le résultat excédentaire n'étant que de 2,44 % du montant HT des dépenses, la clause de boni au bénéfice de la collectivité ne pourra être activée.

Pour la Ville, concédante, le bilan pluriannuel de la participation du concédant reste inchangé. Il se traduit comme suit :

Dépenses :

- Participation initiale de la Ville de Besançon	1 755 600 €
- Rachat des locaux Ville	309 400 €
- Rachat des cours publiques	589 000 €
Total dépenses HT	**2 654 000 €**

Recettes :

- Vente de l'ensemble immobilier	2 350 000 €
- Vente du réservoir Griffon	100 000 €
Total recettes HT	**2 450 000 €**

A l'unanimité des suffrages exprimés (1 abstention), le Conseil Municipal décide :

- **de prendre en considération la clôture de l'opération et son bilan financier,**
- **d'approuver le projet de bilan de clôture de la concession d'aménagement du 6 rue de la Madeleine et du réservoir Griffon ci-annexé,**
- **de donner quitus à la SEM sedia pour l'ensemble de ses missions au titre du traité et de ses avenants pour cette opération d'aménagement.**

M. SCHAUSS (2) et M. BODIN, élus intéressés, n'ont pris part ni au débat, ni au vote.

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

Danielle DARD.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 49
Contre : 0
Abstention : 1
Ne prennent pas part au vote : 3