MAIRIE DE BESANÇON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – DÉPARTEMENT DU DOUBS

RECU EN PREFECTURE
Le 01 juillet 2019
VIA DOTELEC - S2LOW
025-212500565-20190620-D005759I0-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 : 58 - Convention Publique d'Aménagement du PRU du quartier des Clairs-Soleils - Bilan de clôture au 31 décembre 2017

Délibération n° 2019/005759

58

Convention publique d'aménagement de PRU du quartier des Clairs-Soleils

Bilan de clôture au 31 décembre 2017

Rapporteur : Mme ROCHDI, Conseillère Municipale Déléguée

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

Rappel du contexte de l'opération

Sur le quartier des Clairs-Soleils, la Ville de Besançon a décidé de lancer en 2004 une démarche de renouvellement urbain.

Aux termes d'une convention signée le 18 février 2005 reçue en Préfecture du Doubs le 4 mars et notifiée à sedia le 8 mars 2005, la Ville de Besançon a chargé sedia de procéder aux actions d'aménagement prévues dans le cadre de la mise en œuvre du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) du quartier des Clairs-Soleils autour de la place centrale.

Par un avenant n° 1 en date du 2 juillet 2005, reçu en Préfecture le 20 juillet 2005 et par un avenant n° 2 en date du 19 juin 2006 reçu en Préfecture le 6 juillet 2006, la Ville de Besançon :

- a étendu le périmètre d'intervention de sedia pour prendre en compte l'ensemble du projet d'aménagement du Parc situé entre la rue de Chalezeule et la rue Mirabeau ;
- a étendu la mission de sedia aux actions optionnelles sur le bâti en lui demandant d'étudier, en co-maîtrise d'ouvrage, avec Grand Besançon Habitat, la réalisation des rez-de-chaussée des bâtiments A et D du projet d'aménagement de la place centrale.

Par un avenant n° 3 en date du 27 octobre 2006 reçu en Préfecture le 30 novembre 2006, la Ville a contractualisé son effort financier à l'opération d'aménagement. Cet avenant a été notifié à sedia le 11 décembre 2006.

Par un avenant n° 4 en date du 21 septembre 2007 reçu en Préfecture le 17 octobre 2007, la Ville a contractualisé l'évolution de son effort financier à l'opération d'aménagement. Cet avenant a été notifié à sedia le 17 octobre 2007.

Par un avenant n° 5 en date du 18 février 2008 reçu en Préfecture le 4 mars 2008, la Ville de Besançon a acté des nouvelles dispositions fiscales applicables aux participations d'équilibre versées par les Collectivités aux opérations d'aménagement concédées et du remboursement de TVA demandé par sedia aux Services Fiscaux concernant les participations versées par la Ville de Besançon au titre des exercices 2004 à 2006.

Par un avenant n° 6 en date du 9 octobre 2008 reçu en Préfecture le 22 octobre 2008, la Ville a modifié son engagement financier à cette opération et a confirmé la phase opérationnelle de sedia pour la réalisation et la commercialisation des locaux en rez-de-chaussée des bâtiments A et D.

Par avenants successifs, la Ville a d'une part modifié son engagement financier à cette opération, d'autre part prorogé jusqu'au 31 décembre 2017 la durée de la concession d'aménagement.

Le dernier bilan prévisionnel révisé de l'opération en date du 31 décembre 2016 a été approuvé par le Conseil Municipal de Besançon le 22 juin 2017.

La concession d'aménagement se décompose en 3 interventions distinctes :

A. l'opération d'aménagement des espaces publics,
B. la réalisation et la commercialisation des locaux en rez-de-chaussée du «bâtiment A»,
C. la réalisation et la commercialisation des locaux en rez-de-chaussée du «bâtiment D».

Le bilan de clôture de la concession d'aménagement correspond à la synthèse des clôtures de ces 3 interventions précitées.

A. L'opération d'aménagement des espaces publics

1- Foncier :

Toutes les acquisitions ont été réalisées.

2- Etudes :

Toutes les études ont été menées.

3- Travaux d'aménagement :

A la fin de l'année 2012 tous les travaux d'aménagement de la Place des Lumières et des cheminements à l'arrière du bâtiment «Arc en ciel» étaient terminés.

La remise à la Ville de Besançon des espaces publics aménagés dans le cadre de la concession a fait l'objet d'un procès-verbal en date du 7 mai 2013 co-signé par la Ville et sedia.

La rétrocession à la Ville de Besançon de ces mêmes espaces publics a été approuvée par délibération du Conseil Municipal lors de sa séance du 6 novembre 2014.

L'acte de rétrocession a été signé en date du 19 février 2015. Ces terrains font désormais partie du domaine public de la collectivité.

La parcelle cadastrée CH 231 d'une contenance de 1 691 m², préalablement destinée à la réalisation d'un bâtiment, dénommé «C», a fait l'objet d'une cession entre sedia et la Ville pour l'euro symbolique par acte signé en date du 19 octobre 2017.

En complément de cette démarche, il est proposé à la Ville d'acquérir auprès du concessionnaire sedia et pour l'euro symbolique un reliquat foncier, à savoir la parcelle CH 279 d'une contenance de 31 ca dont l'emprise est occupée en totalité par un poste public de transformation d'électricité MT/BT.

4- Bilan financier de l'opération espaces publics :

Le bilan de clôture au 31 décembre 2017 prend en compte les différentes actions menées (investissements réglés et recettes perçues) dans le cadre de la concession d'aménagement.

En synthèse et globalement, le montant du bilan dont les postes sont exposés ci-dessous s'élève à 3 599 252,32 € HT.

ACTIF		PASSIF	
. Acquisitions	350 997.81 €	. Cession charge foncière crèche municipale	51 000.00 €
. Études	78 660.20 €	. Cession d'ouvrages sur travaux	2 579 383.46 €
. Travaux et honoraires	2 581 862.27 €	. Produits divers	5 670.07 €
. Frais divers	118 667.75 €	. Produits financiers	28 775.96 €
. Frais financiers	31 497.80 €	. Participations d'équilibre	934 422.83 €
. Rémunération Société	400 710.82 €		
. Fonds de concours	36 855.67 €		
TOTAL ACTIF =	**3 599 252.32 €**	**TOTAL PASSIF =**	**3 599 252.32 €**

Le bilan de clôture fait ressortir un excédent de 36 855,67 € qui sera restitué au concédant au titre des participations versées.

B. Construction et aménagement des locaux du rez-de-chaussée des bâtiments A et D

Rappel : Les cinq programmes immobiliers prévus dans le périmètre de la CPA étaient les suivants :

- les travaux du bâtiment B (La Foncière) sont achevés et 50 logements proposés à la location ;
- les travaux des bâtiments «A» (Arc-en-ciel) et «D» (Lumières du Jour) sont achevés. Il en est de même pour la crèche municipale située en rez-de-chaussée du bâtiment «D» qui a été cédée à la Ville de Besançon après réception des travaux ;
- la SAIEM B Logement a déposé en 2013 une demande de Permis de Construire (PC) pour le bâtiment «C». L'arrêté de PC a été délivré le 22 novembre 2013, mais cet organisme a décidé, en accord avec la Ville, de ne pas donner suite à son intention de construire ;
- la Foncière a engagé, en 2011, la construction de 12 logements locatifs privés (pavillons) adossés au talus de la colline. La réalisation de ce programme a été confiée à la société MOYSE, et les logements sont livrés depuis fin 2012.

BATIMENT A

PRESENTATION :

Sedia a étudié cette partie de bâtiment dans le cadre d'une co-maîtrise d'ouvrage avec Grand Besançon Habitat qui a réalisé 45 logements publics au-dessus du rez-de-chaussée à un usage commercial (1 132 m²).

Au terme de la concession d'aménagement la société Aktya avait acquis l'ensemble des locaux réalisés.

En termes d'occupation, la situation est la suivante :

- le groupe Casino a signé en décembre 2011 un bail pour une surface de 473 m² afin d'y installer une supérette,
- une boucherie s'est installée fin 2014 sur une surface de 168 m²,
- une boulangerie s'est installée fin 2014 sur une surface de 130 m²
- une auto-école s'est installée en 2016 sur une surface de 71 m²

La société Aktya reste propriétaire d'un local réserve de 290 m² à l'arrière du rez-de-chaussée

LE BILAN FINANCIER DE L'OPÉRATION BATIMENT A :

Le bilan de clôture au 31 décembre 2017 prend en compte les différentes actions menées (investissements réglés et recettes perçues) dans le cadre de la concession d'aménagement.

En synthèse et globalement, le montant du bilan dont les postes sont exposés ci-dessous s'élève à 1 658 914,91 € HT.

ACTIF		PASSIF	
. Charges foncières	113 200.00 €	. Cession des locaux	775 401.00 €
. Travaux et honoraires	1 210 439.78 €	. Produits divers	59 062.98 €
. Frais divers	101 760.05 €	. Produits financiers	11 988.93 €
. Frais financiers	102 945.74 €	. Participations d'équilibre	812 462.00 €
. Rémunération Société	86 904.78 €		
. Fonds de concours	43 664.56 €		
TOTAL ACTIF =	**1 658 914.91 €**	**TOTAL PASSIF =**	**1 658 914.91 €**

Le bilan de clôture fait ressortir un excédent de 43 664,56 € qui sera restitué au concédant au titre des participations versées.

REMARQUE :

Pour cette opération spécifique, la Ville de Besançon a perçu directement de l'ANRU deux subventions :

- la première au titre du Plan de relance de janvier 2009 : 117 000 €
- la seconde relative à la convention ANRU signée sur le quartier : 184 000 €.

Les sommes perçues représentent donc 301 000 € et viennent diminuer d'autant l'effort financier de la Ville à cette opération spécifique.

BATIMENT D

PRESENTATION :

Sedia a étudié cette partie de bâtiment composée d'une crèche municipale de 510 m² et de locaux d'activités pour 794 m² dans le cadre d'une co-maîtrise d'ouvrage avec Grand Besançon Habitat qui a réalisé par ailleurs au-dessus de ce volume, 47 logements publics.

Le chantier a démarré en décembre 2009 et a été réceptionné en 2012. La crèche a été livrée à la Ville en août 2011 et cédée à celle-ci en février 2015. Les locaux d'activités ont été commercialisés à la société Aktya et sont tous occupés.

LE BILAN FINANCIER DE L'OPÉRATION BATIMENT D :

Le bilan de clôture au 31 décembre 2017 prend en compte les différentes actions menées (investissements réglés et recettes perçues) dans le cadre de la concession d'aménagement.

En synthèse et globalement, le montant du bilan dont les postes sont exposés ci-dessous s'élève à 2 963 769,43 € HT.

ACTIF		PASSIF	
. Charges foncières	130 400.00 €	. Cession du local crèche à la Ville	1 517 280.56 €
. Travaux et honoraires	2 502 072.47 €	. Cession de locaux à Aktya	793 000.00 €
. Frais divers	65 622.48 €	. Produits divers	18 653.92 €
. Frais financiers	89 601.57 €	. Produits financiers	8 292.95 €
. Rémunération Société	148 232.79 €	. Participations d'équilibre	626 542.00 €
. Fonds de concours	27 840.12 €		
TOTAL ACTIF =	**2 963 769.43 €**	**TOTAL PASSIF =**	**2 963 769.43 €**

Le bilan de clôture fait ressortir un excédent de 27 840,12 € qui sera restitué au concédant au titre des participations versées.

C. Opération d'ensemble - bilan consolidé

Le bilan de clôture au 31 décembre 2017 prend en compte les différentes actions menées (investissements réglés et recettes perçues) dans le cadre de la concession d'aménagement.

1.1 - PASSIF

nature des recettes	espaces publics	RDC du bât. A	RDC du bât. D	TOTAL
. Cession charge foncière	51 000.00 €	-	-	51 000.00 €
. Cessions d'ouvrages	2 579 383.46 €	-	-	2 579 383.46 €
. Cession crèche à la Ville			1 517 280.56 €	1 517 280.56 €
. Cession locaux à Aktya	-	775 401.00 €	793 000.00 €	1 568 401.00 €
. Produits divers	5 670.07 €	59 062.98 €	18 653.92 €	83 386.97 €
. Produits financiers	28 775.96 €	11 988.93 €	8 292.95 €	49 057.84 €
. Participations d'équilibre	934 422.83 €	812 462.00 €	626 542.00 €	2 373 426.83 €
TOTAL PASSIF =	**3 599 252.32 €**	**1 658 914.91 €**	**2 963 769.43 €**	**8 221 936.66 €**

Le montant global du passif du bilan s'élève à 8 221 936,66 € HT.

1.2 - ACTIF

nature des dépenses	espaces publics	RDC du bât. A	RDC du bât. D	TOTAL
. Acquisitions	350 997.81 €	-	-	350 997.81 €
. Charges foncières	-	113 200.00 €	130 400.00 €	243 600.00 €
. Études	78 660.20 €	-	-	78 660.20 €
. Travaux et honoraires	2 581 862.27 €	1 210 439.78 €	2 502 072.47 €	6 294 374.52 €
. Frais divers	118 667.75 €	101 760.05 €	65 622.48 €	286 050.28 €
. Frais financiers	31 497.80 €	102 945.74 €	89 601.57 €	224 045.11 €
. Rémunération Société	400 710.82 €	86 904.78 €	148 232.79 €	635 848.39 €
. Fonds de concours	36 855.67 €	43 664.56 €	27 840.12 €	108 360.35 €
TOTAL ACTIF =	**3 599 252.32 €**	**1 658 914.91 €**	**2 963 769.43 €**	**8 221 936.66 €**

1.3 - SYNTHESE

La clôture financière de cette opération d'aménagement fait ressortir un bilan qui s'élève à **8 221 936,66 €**.

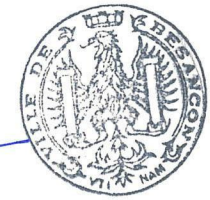
Dès l'approbation du bilan de clôture ainsi équilibré en investissements et en recettes, **le concessionnaire restituera au concédant au titre des participations versées la somme de 108 360,35 €**.

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

- **de prendre acte des opérations d'études, de réalisation et de la commercialisation de la concession d'aménagement du PRU du quartier des Clairs-Soleils au titre du contrat signé le 8 mars 2005 et de ses avenants successifs ;**
- **d'approuver la clôture financière de cette opération d'aménagement qui fait ressortir un bilan à hauteur de 8 221 936,66 € ;**
- **d'approuver un engagement global de la Ville de Besançon à l'opération pour 4 895 449,94 € qui se répartit comme suit :**
  - **la charge foncière du local de la crèche municipale pour 51 000 €,**
  - **les cessions d'ouvrages du dossier d'aménagement des espaces publics pour 2 579 383,46 €,**
  - **la participation globale de la Ville pour 2 265 066,48 € après restitution par le concessionnaire au concédant de la somme de 108 360,35 €,**
- **d'acquérir auprès du concessionnaire sedia et pour l'euro symbolique la parcelle CH 279 d'une contenance de 31 ca ;**
- **de donner quitus à sedia de sa mission au titre de la convention de concession susvisée.**

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