



RECU EN PREFECTURE

Le 17 décembre 2020

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20201210-D00628310-DE

EXTRAIT DU REGISTRE

des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 10 décembre 2020

Le Conseil Municipal, convoqué le 3 décembre 2020, s'est réuni à la Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale du Doubs (CCIT) pour partie en présentiel et pour partie en visio-conférence

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents à la CCI (avec vote électronique) : Mme Elise AEBISCHER, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Julie CHETTOUH, M. Philippe CREMER, M. Benoît CYPRIANI, M. Ludovic FAGAUT, M. Abdel GHEZALI, Mme Valérie HALLER, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Karima ROCHDI, M. Gilles SPICHER, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE.

Étaient présents en visio-conférence (avec vote électronique) : M. Sébastien COUDRY, M. Laurent CROIZIER, M. Pierre-Charles HENRY (jusqu'à la question n° 1 incluse), M. Thierry PETAMENT (jusqu'à la question n° 31 incluse), Mme Juliette SORLIN, Mme Claude VARET, Mme Marie ZEHAF.

Étaient présents en visio-conférence (sans vote électronique) : M. Hasni ALEM, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Olivier GRIMAITRE, M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Françoise PRESSE, M. Jean-Hugues ROUX, M. Nathan SOURISSEAU, M. André TERZO.

Secrétaire : M. Guillaume BAILLY.

Étaient absents : M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Lorine GAGLILOLO, Mme Sadia GHARET, Mme Laurence MULOT, M. Maxime PIGNARD.

Procurations de vote : M. Hasni ALEM à Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI à Mme Elise AEBISCHER, Mme Nathalie BOUVET à Mme Agnès MARTIN, Mme Fabienne BRAUCHLI à M. Anthony POULIN, Mme Annaïck CHAUVET à M. Benoît CYPRIANI, M. Cyril DEVESA à M. Aurélien LAROPPE, Mme Marie ETEVENARD à M. François BOUSSO, Mme Lorine GAGLILOLO à M. Aurélien LAROPPE, Mme Sadia GHARET à Mme Aline CHASSAGNE, M. Olivier GRIMAITRE à M. Gilles SPICHER, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Marie LAMBERT (à compter de la question n° 2), M. Damien HUGUET à M. François BOUSSO, M. Jean-Emmanuel LAFARGE à M. Benoît CYPRIANI, Mme Carine MICHEL à M. Nicolas BODIN, Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Anthony POULIN, Mme Laurence MULOT à M. Ludovic FAGAUT, M. Thierry PETAMENT à M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 32), M. Maxime PIGNARD à Mme Christine WERTHE, Mme Françoise PRESSE à Mme Valérie HALLER, M. Jean-Hugues ROUX à Mme Sylvie WANLIN, M. Nathan SOURISSEAU à Mme Claudine CAULET, M. André TERZO à M. Christophe LIME.

OBJET : 45. Droit de priorité - Délégation au profit de Grand Besançon Habitat 45, avenue Carnot - Programme Action Cœur de Ville

Droit de priorité**Délégation au profit de Grand Besançon Habitat
45, avenue Carnot****Programme Action Cœur de Ville****Rapporteur : M. Anthony POULIN, Adjoint**

	Date	Avis
Commission n° 2	24/11/2020	Favorable unanime

Résumé :

La Ville de Besançon délègue son droit de priorité au profit de GBH à l'occasion de la vente par l'Etat des locaux sis 45, avenue Carnot en vue de la réalisation d'une opération de réhabilitation visant à renforcer la mixité sociale du cœur de ville.

La Ville de Besançon a été destinataire, le 16 juillet 2020, d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) l'informant du projet de cession par l'Etat des locaux occupés par le Rectorat sis 45, avenue Carnot sur une parcelle cadastrée section CW n° 3.

La DIA porte sur plusieurs lots de copropriété et une surface habitable de 8 073 m² pour un prix de 2 500 000 €.

Cet ensemble immobilier, compte tenu de sa consistance et de sa localisation au sein du périmètre Action Cœur de Ville à proximité de plusieurs infrastructures et équipements publics (dont la gare Viotte et le tramway) se prête à la réalisation d'une opération visant à renforcer la mixité sociale fonctionnelle du quartier Chaprais-Sud.

Dès lors, la collectivité a pris contact avec les bailleurs sociaux afin de vérifier si certains d'entre eux se montreraient intéressés pour bénéficier d'une délégation du droit de priorité.

Le droit de priorité peut effectivement faire l'objet d'une délégation au profit d'un organisme d'habitations à loyers modérés conformément aux dispositions de l'article L. 211-2 du Code de l'Urbanisme.

Le Groupement Néolia / Habitat 25 et Grand Besançon Habitat ont fait part à la collectivité de leur intérêt pour cet ensemble immobilier par l'intermédiaire d'un courrier d'intention.

Après analyse des propositions, il est apparu que le projet de Grand Besançon Habitat était le plus abouti tout en s'appuyant sur une restructuration des bâtiments existants et non pas sur une démolition intégrale / reconstruction comme envisagé par le groupement Néolia / Habitat 25.

La proposition de GBH constitue une opération de recyclage de la ville sur la ville.

En préservant le bâti existant, le projet limite les nuisances du chantier à venir pour les riverains et réduit son impact environnemental. Une démolition intégrale/reconstruction telle que proposée par Néolia/Habitat 25 aurait posé plus fortement le problème du traitement des déchets et celui de la consommation de matériaux de construction.

Le projet envisagé par GBH prévoit :

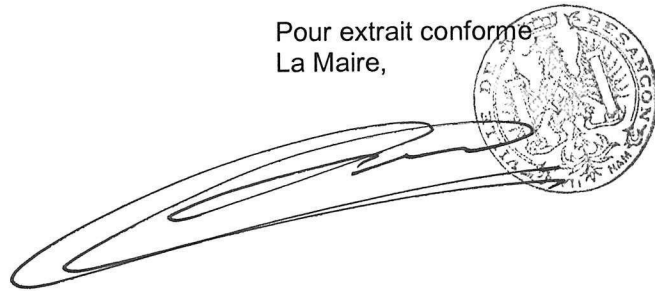
- environ 80 logements en neuf et réhabilitation de type PLAi, PLU, PLS, accession sociale,
- environ 1 000 m² de locaux commerciaux et d'activités.

Ce projet, dont le détail est présenté en annexe de la présente, reste évidemment à affiner par l'intermédiaire d'une étude de faisabilité.

A l'unanimité des suffrages exprimés, le Conseil Municipal approuve la délégation du droit de priorité au profit de Grand Besançon Habitat à l'occasion de la vente par l'Etat des locaux sis 45, avenue Carnot sur une parcelle cadastrée section CW n° 3.

Mmes Anne BENEDETTO (2), Carine MICHEL et MM. Guillaume BAILLY (2), Aurélien LAROPPE (3) et Jean-Hugues ROUX, élus intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

Pour extrait conforme,
La Maire,

A handwritten signature in black ink, which appears to be 'Anne VIGNOT', is written over a circular official stamp. The stamp contains the coat of arms of Grand Besançon Métropole and the text 'GRAND BESANÇON MÉTROPOLITAIN' around the perimeter.

Anne VIGNOT

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 46

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 9

Département Développement
IM/HH/CL/20.150

Madame la Maire
Ville de BESANCON
2 rue Mégevand
25000 BESANCON

Besançon, le 16 octobre 2020

Objet : Projet 45 avenue Carnot à Besançon

Madame la Maire,

J'ai le plaisir de vous informer de l'intérêt de Grand Besançon Habitat pour l'acquisition de l'ensemble de la propriété du Rectorat, au 45 avenue Carnot à Besançon.

En conséquence, nous déposons notre dossier de candidature pour bénéficier du droit de priorité dont dispose la Ville de Besançon dans la vente de ce bien par l'État.

Nous avons étudié attentivement le dossier et nous sommes disposés à nous engager sur les grands principes d'interventions suivants :

1) Restructurer les bâtiments existants pour la création d'environ 45 logements et 400 m² de surfaces d'activités tertiaires (hors surfaces bureaux du cabinet d'expert comptable). Les bâtiments seront portés à un niveau de performance thermique BBC. Un travail sur l'architecture sera mené pour donner un caractère résidentiel aux bâtiments, avec la création de balcons ou loggias en étage et l'attribution d'espaces verts privatifs en rez-de-chaussée. L'éventualité de pouvoir démolir certaines parties des bâtiments existants n'est pas écartée à ce stade.

Les stationnements seront assurés au maximum en sous-sol des bâtiments.

2) Construire un bâtiment en front de rue pour environ 35 logements et 600 m² de commerces ou activités en rez-de-chaussée et la quasi totalité des besoins en stationnement assurés en ouvrage en sous-sol.

Le positionnement du bâtiment sur rue sera soigné pour maintenir un front de rue construit et cohérent.

L'accès des véhicules en sous-sol pourrait se faire depuis la rue Klein. Cet accès déporté permettrait un traitement particulier de l'angle de la parcelle en vis-à-vis de la place Flore.

3) Assurer la mixité sociale dans la production de logements diversifiés tels que : PLUS-PLAI-PLAI minorés, éventuellement PLS, mais aussi accession sociale.

La recherche portera sur une mixité répartie sur les logements restructurés de la partie existante et les logements neufs du bâtiment sur rue.

La création d'une structure collective de type maison relais, ou résidence intergénérationnelle intégrant des surfaces communes dans la partie des bâtiments existants sera étudiée pour l'utilisation des surfaces non utilisables en logements (environ 400 m²). Cette partie pourrait aussi regrouper des surfaces à mutualiser, potentiellement utilisables par des associations de quartier.

L'hypothèse d'une implantation d'une antenne de notre SEM avec du personnel présent sur site pourrait être envisagée. Notre idée serait de garantir l'accompagnement des résidents et favoriser la dynamique associative.

4) Créer un coeur d'îlot vert au centre de la résidence, avec une bonne qualité de plantation, hors emprise de construction en sous-oeuvre.

5) Une étude approfondie sera menée sur la pertinence d'une chaufferie collective pour l'ensemble des logements et des surfaces tertiaires avec utilisation d'une énergie renouvelable.

Le financement de l'opération pourrait être établi en partie en financement ANRU au titre de la reconstitution de l'offre en Acquisition-Amélioration pour la future SEM (GBH et SAIEMB) et en partie en financement Droit Commun au titre de l'opération « Action Coeur de Ville », sous réserve bien entendu du respect du calendrier prévisonnel, sachant qu'à priori le rectorat aura quitté les lieux en 2022.

Nous attirons cependant votre attention sur les difficultés éventuelles que nous pourrions rencontrer avec le copropriétaire présent sur le site, le cabinet d'expert-comptable. Un accord pour la réalisation de travaux avec étude d'une relocalisation éventuelle du cabinet est indispensable.

Les premiers contacts avec ce copropriétaire devront impérativement lever ces incertitudes avant tout engagement d'acquisition de la propriété.

Enfin, le portage financier de l'ensemble de l'opération devra être conforté et il nous semble opportun d'envisager la mobilisation de l'Organisme de Foncier Solidaire, au moins en partie, pour limiter son impact sur la durée assez longue de l'ensemble de l'opération et aider à la maîtrise des coûts de sortie .

Nous vous transmettons, ci-joint, des précisions sur notre vision de ce projet afin que vous puissiez étudier notre candidature.

Mes services et moi-même, nous tenons à votre disposition pour toute précision et affiner les orientations en vue d'un projet répondant à vos attentes.

Je vous prie de croire, Madame la Maire, en l'expression de ma considération distinguée.



La Directrice Générale,

Isabelle Marquès

NOTE TECHNIQUE 45 avenue Carnot à Besançon

Un peu d'histoire

Le site de l'avenue Carnot représente, comme d'autres parcelles du quartier, l'histoire de celui-ci. Cet ancien faubourg qui constitue aujourd'hui le quasi centre ville, s'est constitué au fil des siècles au travers d'activités diverses. Encore aujourd'hui se cotoient des immeubles d'habitation à caractère très urbain à l'identique du centre ville, des villas et pavillons, des ateliers et lieux d'activités ainsi que des copropriétés récentes qui ont remplacé les sites d'anciennes activités artisanales, de petite industrie, de négoce. Le bâti de la parcelle est constitué d'un immeuble qui a d'ailleurs été le support d'une activité de commerce tournée vers la boisson et le négoce, il avait été partiellement démolé en front de rue pour favoriser le stationnement

Un contexte urbain extrêmement intéressant

Le site est situé en proximité pédestre de la gare et du centre ville, en face de l'arrêt de tram FLORE, et alimenté par des lignes majeures de bus. En outre, ce quartier est réputé pour ses commerces abondants et diversifiés et il prendra une nouvelle dimension avec le projet du pôle Viotte.

Des contraintes d'urbanisme classiques

La jauge du stationnement peut être un élément bloquant, d'autant que la perte des surfaces de stationnement de la cour est inévitable pour la requalification de l'ensemble et la lutte contre les îlots de chaleur. Il semble cependant en première approche que la contrainte de stationnement puisse être absorbée au regard des surfaces existantes et à construire sur le front de rue, notamment du fait du volume de logements sociaux. Il est cependant nécessaire de garder en mémoire que les conditions d'accès au stationnement et/ou de dépose minute sont des éléments importants pour le bon usage des lieux.

Un bâti existant globalement mutable

La structure des bâtiments est de type industrielle, en béton et matériaux traditionnels : vastes sous sols ponctués de piliers de structure espacés et de poutres de longue portée ; dans les étages, hauteur sous plafond importante, murs de périphérie largement ouverts, des plateaux rythmés par une distribution de cages d'escaliers et ascenseurs. Ce bâti est globalement mutable pour une occupation de logements et partiellement d'activités ; le sous sol peut contenir du stationnement, avec quelques agrandissement des surfaces dédiées, sans modifications majeures. Certaines surfaces sont peu éclairées ; quelques démolitions partielles et/ou des programmes adaptés au contexte devraient permettre d'en faire un bon usage. En outre, l'accès à la parcelle sur trois faces et l'accessibilité en coeur d'îlot devraient permettre de traiter la question de la sécurité incendie dans le cadre du renouvellement de programme, de même que la question de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduites. Et ce d'autant que les réaménagements liés au tram ont permis de retraiter l'accessibilité au domaine public environnant.

Mais aussi un site existant dans l'absolu globalement mutable

La parcelle telle qu'elle existe, dans son contexte urbain, son contexte proche (trois limites accessibles sur rue) et sa nature (vaste, emprise bâtie restée mesurée) pourrait être totalement déconstruite afin d'imaginer un projet neuf. Dans ce contexte, elle pourrait être valorisée en volume construits, au-delà du double du possible en maintenant le bâti existant.

Un élément qui peut être une contrainte juridique à plusieurs titres: le statut de copropriété

Les lots privés qui constituent la deuxième partie de la copropriété comportent environ 1000 m² répartis en étage et sur deux ailes des bâtiments qui en comportent trois. Les places de stationnement de ce lot sont réparties pour partie dans le sous sol et pour partie dans la cour. La constructibilité du terrain en front de rue est liée aux lots des propriétés privées mais aussi communes et indivises.

Le retraitement thermique du site nécessitera des interventions communes sur le bâti, ainsi que sur les fluides et les réseaux ainsi que le chauffage (la temporalité de chauffe, les besoins en ecs ne sont pas de même nature). Les usages logements et bureaux rendront nécessaires des travaux de compartimentage liés à la sécurité incendie. En outre, la réalisation des travaux et les contraintes qu'ils imposent seront extrêmement lourdes techniquement et financièrement mais aussi en terme de nuisances.

Il est donc indispensable d'entrer rapidement en négociation avec le propriétaire afin de lever les incertitudes de faisabilité et d'aborder la question financière. Notre compromis à minima inclura une clause suspensive liée à cet aspect.

Un projet d'ensemble à imaginer et à co construire

Nous avons pris le parti, dans les études d'opportunité restituées ci dessous de travailler les volumes existants en proposant une réhabilitation du site et une extension neuve sur le front de rue ; ce parti pris pourrait être contredit par des études plus poussées mais il constitue une proposition qui inscrit l'avenir dans le passé, permet un traitement environnemental dans le cadre de la conservation maximale de l'existant et permettra de remodeler le site avec un minimum de nuisances au regard du voisinage (pas de démolitions ni de modifications majeures des épanelages existants), maintien de l'histoire du site.

Sur l'existant, les trames permettent de créer des logements, certes avec des surfaces un peu larges au regard des moyennes habituelles. Des espaces peu propices à cet usage existent, particulièrement dans le rez de chaussée des ailes nord et ouest. La répartition en sous ensembles distribués par des verticalités existe. Dans le bâtiment sur rue, les rez de chaussée seront à usage d'activités et les étages plutôt réservés à du logement.

Compte tenu de cette diversité de locaux, il sera donc intéressant de travailler un projet architectural qui tirera le meilleur parti des lieux et qui permettra de développer tant dans le neuf que dans l'existant des logements sociaux à vocations diverses afin de développer une mixité d'affectation et d'usage : logement classique avec diverses typologies et financements, par exemple logements inclusifs dédiés à des personnes âgées ou de type maison relais selon un programme à construire avec les partenaires, ainsi que des logements réservés à l'accession dont une partie pourraient être réservés à l'accession sociale. Certains espaces de rez de chaussée notamment pourraient être dédiés à des locaux à usage commun : réunions, petite salle associative, repas...dont l'objectif pourrait être de rayonner sur le quartier. (soutien scolaire, garde transitoire d'enfants, avec hôte/hôtesse sur site à usage des associations)

A/ Le programme

Nous nous sommes attachés , en première approche , à déterminer le nombre de logements potentiellement réalisables dans la partie existante et évaluer les surfaces restantes utilisables en tertiaires ou salles communes.

L'hypothèse d'une démolition totale des bâtiments pour reconstruire un volume de logements neufs beaucoup plus important n'a pas été étudiée compte tenu des observations suivantes :

- Volonté de préserver l'histoire du quartier et du site en maintenant le bâti existant tout en lui donnant un caractère plus résidentiel
- Contrainte financière forte impactant la charge foncière mutable avec le prix d'achat de la propriété augmenté du coût de la démolition des bâtiments
- De plus le taux de TVA applicable aux logements sociaux en Acquisition-Amélioration est de 5.5% alors qu'il passerait à 10% sur les logements financés en droit commun , autres que les PLAI

Toutefois une démolition partielle et ciblée peut être intéressante pour ouvrir davantage le projet et permettre l'éclairage naturel des logements sur certaines parties .

Cette possibilité sera à examiner en phase études.

Aussi notre étude a été menée selon la méthodologie suivante :

1/ Estimation du nombre de logements , des typologies et surfaces dans les bâtiments existants

Estimation des surfaces bureaux/activités dans la partie existante

Estimation du nombre de stationnements existants et potentiel supplémentaire dans la partie existante

2/ Estimation du potentiel de construction sur la parcelle , évaluation du nombre et typologies de logements et surfaces commerces/ bureaux y compris stationnements possibles dans le bâtiment à construire en front de rue conformément au PLU

Faisabilité/capacité confié au cabinet d'architecture Milani-Beaudoin avec synthèse du potentiel total du programme

3/ Simulations financières des différents types de montage en AA sur la partie existante

(le montage sur la partie neuf , affectée de sa quote-part de charge foncière sur le montant de l'acquisition d'ensemble, fera l'objet d'un montage spécifique ultérieur)

Prix de revient et financement des surfaces bureaux-activités

En conséquence , à ce stade nous sommes partis sur le pré-programme suivant (qui pourra évoluer en fonction des échanges partenariaux au fur et à mesure de l'avancement des études)

1/ sur la partie existante :

45 logements répartis en

5 T1Bis-19 T2-5 T3-6 T4-9 T5-1 T6

Surfaces bureaux/accueil 400 m²

Stationnements 33 places en s-sol

2/ Sur le bâtiment à construire :

35 logements répartis en :

10 T2-24 T3- 1 T4

625 m² de surfaces tertiaires/commerces

25 places de stationnement en s-sol

Soit au total

1/ 80 logements répartis en

5 T1Bis (6.2 %)-29 T2 (36.3 %)-29 T3 (36.2 %)-7 T4 (8.8%)-9 T5 (11.3 %)- 1 T6 (1.2 %)

**2/ 625 m² de surfaces tertiaires /commerces en RDC du bâtiment sur rue
400 m² de surfaces pièces de vie communes et/ou salles de réunion mutualisées/accueil intergénérationnels...**

B/ Le financement et les délais qui s'y rapportent

Les 45 logements en Acquisition-Amélioration pourraient être financés en

- 34 logements financés en ANRU- 14 PLUS-20 PLAI dont 10 PLAI minorés
 - 11 logements financés en DC -ACV - 7 PLUS-4 PLAI
- Ou modulations pour intégrer des logements en Accession sociale

Les 35 logements sur le bâtiment neuf pourraient être financés en partie en ANRU au titre des reconstitutions si le calendrier le permet et en partie en Droit Commun et une autre partie du programme pourrait être prévue en accession-sociale.

Les financements en ANRU impliquent que les démarrages des opérations en Acquisition-Amélioration ou en neuf soient effectifs avant 2024.

Les financements en Droit Commun -Action cœurs de Ville impliquent une programmation des démarrages avant fin 2022.

La faisabilité financière de l'opération reste difficile mais acceptable sous réserve :

- **d'une part de loyers PLAI et PLAI minorés limités aux obligations prévues dans la convention ANRU (60% PLAI dont la moitié en PLAI minorés) et Droit commun (30% PLAI)**
- **d'un équilibre global de la mixité des produits de financement acceptable (PLUS-PLAI-PLS et/ou Accession)**
- **d'une aide sur le portage foncier de l'opération sur sa durée**
- **d'un accord rapide avec le copropriétaire du cabinet d'expertise comptable , qui ne grève pas le budget de l'opération ,avec l'aide de la collectivité éventuellement .**

Nous pourrions vous transmettre nos documents de travail avec un principe de plan de masse intégrant le volume du bâtiment à construire en front de rue , si notre candidature est retenue . Naturellement il ne s'agit que d'une possibilité qui pourra évoluer en fonction d'un ajustement de la programmation en concertation avec la Ville de Besançon et GBM .