



RECU EN PREFECTURE

Le 03 février 2022

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20220127-D00670110-DE

EXTRAIT DU REGISTRE

des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 27 janvier 2022

Le Conseil Municipal, convoqué le 20 janvier 2022, s'est réuni à la salle du Conseil Municipal à l'Hôtel de Ville pour partie en présentiel et pour partie en visio-conférence

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents à l'hôtel de Ville : M. Hasni ALEM, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, Mme Claudine CAULET, Mme Annaïck CHAUVET, M. Sébastien COUDRY, M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, M. Ludovic FAGAUT, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Maxime PIGNARD, M. Anthony POULIN, M. Nathan SOURISSEAU, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n° 12 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE

Étaient présents en visio-conférence : Mme Elise AEBISCHER, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Julie CHETTOUH, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, Mme Lorine GAGLIOLO, M. Pierre-Charles HENRY, M. Damien HUGUET, M. Aurélien LAROPPE, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Laurence MULOT, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Marie ZEHAF

Secrétaire : M. Sébastien COUDRY

Étaient absents : Mme Fabienne BRAUCHLI, M. Yannick POUJET

Procurations de vote : Mme Elise AEBISCHER à M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Frédérique BAEHR à M. Nicolas BODIN, M. Guillaume BAILLY à M. Ludovic FAGAUT, Mme Anne BENEDETTO à Mme Sadia GHARET, M. François BOUSSO à M. Anthony POULIN, Mme Nathalie BOUVET à Mme Agnès MARTIN, Mme Fabienne BRAUCHLI à Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Aline CHASSAGNE à M. Hasni ALEM, Mme Julie CHETTOUH à M. Sébastien COUDRY, Mme Karine DENIS-LAMIT à Mme Myriam LEMERCIER, M. Cyril DEVESA à Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Marie ETEVENARD à M. Anthony POULIN, Mme Lorine GAGLIOLO à Mme Claudine CAULET, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE, M. Damien HUGUET à Mme Claudine CAULET, M. Aurélien LAROPPE à M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR à M. Maxime PIGNARD, Mme Laurence MULOT à Mme Marie LAMBERT, M. Yannick POUJET à M. Nicolas BODIN, Mme Françoise PRESSE à M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Jean-Hugues ROUX à Mme Sylvie WANLIN, Mme Juliette SORLIN à Mme Carine MICHEL, M. Gilles SPICHER à Mme Pascale BILLEREY, M. André TERZO à M. Christophe LIME, Mme Claude VARET à M. Ludovic FAGAUT (à partir de la question n° 13), Mme Marie ZEHAF à M. Abdel GHEZALI

OBJET : 16. NPRU Planoise : Transactions foncières entre la Ville et les bailleurs (Néolia, Loge.GBM, Habitat 25)

Délibération n° 2022/006701

NPRU Planoise : Transactions foncières entre la Ville et les bailleurs (Néolia, Loge.GBM, Habitat 25)

Rapporteur : M. Anthony POULIN, Adjoint

	Date	Avis
Commission n° 2	13/01/2022	Favorable unanime

Résumé :

Le présent rapport a pour objet d'inviter le Conseil Municipal à valider les modalités des transactions qui interviendront entre la Ville et les bailleurs sur le quartier de Planoise, dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) et de la convention pluriannuelle 2019-2029.

Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) bénéficie au quartier de Planoise, quartier prioritaire de la politique de la Ville, sur les secteurs Cassin, Epoisses et Ile de France, pour un peu plus de 15 000 habitants concernés.

Le NPRU, contractualisé avec l'ANRU en juin 2019 pour une mise en œuvre sur la période 2019-2029, comporte des actions sur Planoise qui croisent des dimensions sociales, économiques et urbaines pour intégrer ce quartier prioritaire de la politique de la ville à la stratégie globale de développement de l'agglomération bisontine.

Le programme d'action, qui implique la Ville de Besançon, Grand Besançon Métropole, les bailleurs sociaux et les acteurs du développement économique, est entré dans sa phase opérationnelle en 2020. Il est décliné de la façon suivante :

- relogement des ménages et démolition de logements locatifs sociaux,
- reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux dans Besançon et sur l'agglomération,
- aménagements d'ensemble : voirie et espaces publics,
- requalification et/ou résidentialisation de logements locatifs sociaux,
- accession à la propriété,
- équipements publics de proximité : gymnase, maison du projet, relocalisation de 2 associations,
- réaménagement d'immobilier à vocation économique.

L'axe consacré à l'aménagement des espaces publics et voirie consiste à dédensifier le quartier pour permettre à terme d'accueillir des opérations créatrices de mixité sociale et résidentielle.

La traduction opérationnelle de cet axe induit entre autres la démolition de certains bâtiments appartenant aux bailleurs mais aussi la désaffectation et le déclassement d'emprises relevant du domaine public communal, qui est, s'agissant du domaine public routier, géré par Grand Besançon Métropole, autorité compétente en matière de voirie.

En vue de futurs programmes, ces fonciers libérés feront l'objet de transactions entre la Ville et chaque bailleur concerné par le projet : Néolia, Habitat 25 et Loge.GBM, selon un phasage adapté au rythme des démolitions et désaffectations / déclassements des emprises publiques, avec une échéance finale prévisionnelle fixée à 2027 et, dans tous les cas, au plus tard à la fin de la convention NPRU.

Dès qu'ils seront propriétaires, les bailleurs pourront réaliser des opérations, hors logements locatifs sociaux, ou vendre les biens acquis auprès de la Ville à tout opérateur susceptible de porter un programme répondant à l'objectif de diversité résidentielle ou fonctionnelle.

Dans l'attente de la définition d'un projet, chaque bailleur aura la charge de la gestion et de l'entretien des parcelles acquises à la Ville.

Des conventionnements de gestion entre les bailleurs et la Ville seront possibles selon des modalités qui restent à ce jour à définir.

Lors des comités techniques du NPRU, des points d'étapes seront communiqués sur l'état d'avancement des mutations et des propositions seront effectuées sur les adaptations nécessaires au présent protocole. Celles-ci pourront faire l'objet d'un vote auprès des organes délibérants.

Sur le volet financier, les transactions seront consenties à titre gratuit, l'objectif étant que les surfaces cédées soient équivalentes aux surfaces acquises.

Si, lors des dernières transactions entre la Ville et chaque bailleur, il s'avère que les surfaces aliénées ne sont pas égales, alors la partie qui aura cédé moins de foncier versera une soulte correspondant au différentiel de m². Son montant sera calculé sur la base de la valeur du terrain nu, soit un prix de 40 € / m² qui, le cas échéant, sera assorti du montant de la TVA, conformément à l'estimation établie par la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 24 novembre 2021.

Les conseils d'administration de Néolia, Habitat 25 et Loge.GBM délibéreront sur ces modalités de cession dans les mêmes termes que la Ville, à l'appui de la convention jointe qui sera signée par tous les intervenants à ce projet.

Concernant le parcellaire, les emprises qui ont vocation à être cédées ont été définies avec chaque bailleur comme suit :

Néolia :

A céder par Néolia à la Ville			A céder par la Ville à Néolia		
Environ 9 400 m ² dont :			Environ 9 400 m ² dont :		
Désignation	Parcelle	Surface	Désignation	Parcelle	Surface
Tripode Savoie	LR n° 13	~ 2 974 m ²	Terrain Nations Allende	EO n° 303	~ 873 m ²
Tripode Cologne	EO n° 40	~ 2 017 m ²	Terrain Bruxelles Brabant	Partie de la rue de Bruxelles EO 51, EO 272, EO 294	~ 3 818 m ²
Ilôt Van Gogh	EP n° 62	~ 4 383 m ²	Terrain Van Gogh	EP n° 62, 193, 274, 276, 300, 370, 372, domaine public non cadastré (entre parcelle EP n° 370 et EP n° 193) et partie de la rue Van Gogh	~ 4 707 m ²

Habitat 25 :

A céder par Habitat 25 à la Ville			A céder par la Ville à Habitat 25		
Environ 4200 m ² dont :			Environ 4200 m ² dont :		
Désignation	Parcelle	Surface	Désignation	Parcelle	Surface
Tripode Bruxelles	EO n° 51	~ 1 994 m ²	Terrains 10-12 IDF	EO 280, 285 et 294	~ 3 369 m ²
Bâtiment Ile de France	EO n° 285	~ 2 165 m ²	Terrain maillage Bruxelles-Malines	EO 294 et partie de la rue de Bruxelles	~ 825 m ²

Loge.GBM :

A céder par Loge.GBM à la Ville			A céder par la Ville à Loge.Gbm		
Environ 9870 m ² dont :			Environ 9870 m ² dont :		
Désignation	Parcelle	Surface	Désignation	Parcelle	Surface
220 Logements Picardie Franche- Comté Champagne	EO n° 10	~ 4 817 m ²	Environnement Charmettes (emprise dédiée à la coopérative numérique)	LR 362	~ 1 224 m ²
40 logements Champagne	EO n° 9	~ 1 463 m ²	Terrain 2-4 IDF (programme de 20 LLS)	EO 101, 288, 289, 290, 291, 293, 294	~ 5 002 m ²
180 logements Champagne	ER n° 62	~ 2 289 m ²	Terrain Cologne	EO 276 et EO 40	~ 1 744 m ²
Flandres	ER n° 228	~ 692 m ²	Terrain Reims	ER 62, 176	~ 1 891 m ²
3 Picasso	EP n° 241	~ 582 m ²			

Des documents d'arpentage viendront préciser les surfaces exactes à céder.

Il est précisé par ailleurs que des servitudes seront constituées au profit de Grand Besançon Métropole pour les réseaux publics présents sous les emprises communales à céder aux bailleurs.

Les éventuelles soultes à verser par la Ville seront prélevées sur la ligne budgétaire : 21.824.2115.0015001E.30100.

Les éventuelles soultes à percevoir par la Ville seront encaissées sur la ligne budgétaire : 77.824.775.00501.30100.

Les emprises cédées sous enregistrées sous l'inventaire sous les numéros : RUE-885, RUE-1125, BAT-P13001, BAT-P87001, BAT-B87004, BAT-P87103, BAT-P87117, BAT-P88802, BAT-P89801, BAT-P93301.

A l'unanimité des suffrages exprimés (8 abstentions), le Conseil Municipal autorise Mme la Maire, ou l' élu délégué, à signer la convention jointe en annexe de la présente délibération.

Mmes Carine MICHEL (2), Marie ETEVENARD, Anne BENEDETTO, Myriam LEMERCIER (2) et MM. Damien HUGUET, Yannick POUJET, Aurélien LAROPPE, Ludovic FAGAUT (3), Jean-Hugues ROUX, élus intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote

Pour extrait conforme,
La Maire,


Anne VIGNOT

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 33

Contre : 0

Abstentions* : 8

Conseillers intéressés : 13

*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.

