



RECU EN PREFECTURE

Le 25 mai 2022

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20220519-D00684610-DE

EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 19 mai 2022

Le Conseil Municipal, convoqué le 12 mai 2022, s'est réuni à la Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale du Doubs (CCIT)

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Ordre de passage des rapports en séance : 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51

Étaient présents : Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 6), Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH, M. Sébastien COUDRY, M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, Mme Valérie HALLER, M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n° 50 incluse), M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN, M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF

Secrétaire : Mme Karima ROCHDI

Étaient absents : Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Olivier GRIMAITRE, M. Pierre-Charles HENRY, M. Maxime PIGNARD, Mme Claude VARET

Procurations de vote : M. Guillaume BAILLY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 5 incluse), Mme Karine DENIS-LAMIT à Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n° 50 incluse), M. Olivier GRIMAITRE à Mme Pascale BILLEREY, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Marie LAMBERT, M. Maxime PIGNARD à M. Ludovic FAGAUT, Mme Claude VARET à Mme Myriam LEMERCIER

OBJET : 27. Quartier GRETTE - Signature d'une convention de portage avec la SPL Territoire 25

Délibération n° 2022/006846

Quartier GRETTE

Signature d'une convention de portage avec la SPL Territoire 25

Rapporteur M. Anthony POULIN, Adjoint

	Date	Avis
Commission n° 2	03/05/2022	Favorable unanime

Résumé :

La Ville de Besançon a engagé une opération de renouvellement urbain sur 3 sites contigus Grette - Brulard - Polygones. La convention ANRU prévoit que le quartier prioritaire Grette fasse l'objet d'une stratégie d'attente après la déconstruction et avant la reconstruction d'un nouveau quartier. Le présent rapport propose de confier à T25 le portage foncier de la propriété de LOGE GBM jusqu'à l'entrée en phase opérationnelle de l'opération globale de renouvellement urbain aux conditions mentionnées dans la convention ANRU et notamment au prix de 1 369 533 € HT.

La Ville de Besançon a engagé une opération de renouvellement urbain sur 3 sites contigus Grette - Brulard - Polygones, d'une superficie totale de 30 ha environ situés entre le centre ancien et les zones d'extension périphériques de Besançon.

L'ensemble représente une opportunité d'offrir une plus grande cohérence urbaine à cette partie de la Ville tout en conciliant développement et mise en valeur des espaces naturels. Anciens sites militaires en friche et ancien quartier de logements sociaux aujourd'hui déconstruit, les terrains représentent une opportunité pour la municipalité de refaire la ville sur la ville. Afin de déterminer le projet de renouvellement urbain pour ces sites, une étude urbaine a été lancée et confiée au groupement piloté par Michel Guthmann Architecte Urbanisme (MGAU) pour concevoir et organiser spatialement un programme et fixer les règles issues du projet urbain à intégrer au PLU (zonage, règlement, OAP...). La mise en œuvre sera vraisemblablement phasée et une partie du périmètre pourra être concédée.

Le quartier Grette, composante du périmètre de cette étude urbaine, est intégré au Projet de Renouvellement Urbain du Grand Besançon, en tant que quartier d'intérêt régional qui fait l'objet d'une convention ANRU soumise au Conseil Communautaire du 15 novembre 2018 et signée le 24 juin 2019.

La convention ANRU prévoit que le quartier prioritaire Grette fasse l'objet d'une stratégie d'attente après la déconstruction et avant la reconstruction d'un nouveau quartier.

Ainsi, après les travaux de déconstruction des 500 logements portés par LOGE.GBM, la Ville de Besançon doit aujourd'hui assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de « paysagement d'attente » sur les emprises laissées libres dans l'attente de la définition du projet urbain.

Ces emprises sont constituées :

- des parcelles propriété de LOGE.GBM, cadastrées section DT n° 53, 58, 59, 61, 62, et 71 et représentant une surface totale d'environ 38 684 m² classée en zone UC du Plan Local d'Urbanisme (dont environ 10 000 m² en Espace Boisé Classé),
- des parcelles propriété de la Ville de Besançon, pour une surface globale d'environ 14 000 m², cadastrées section DT n° 46, 49, 50, 51, 52, et 72 ainsi que des emprises publiques, correspondant à l'assiette de voiries internes au site, de l'ancienne école Lamartine, d'un ancien terrain de foot stabilisé et de la maison de quartier Grette Butte.

Compte tenu du contexte, le principe d'une acquisition des emprises foncières de LOGE GBM par la Ville apparaît souhaitable pour assurer la maîtrise foncière des projets à venir.

Par ailleurs la convention ANRU prévoit que le groupe Action Logement, compte tenu de sa participation au NPNRU, bénéficiera des contreparties suivantes :

- 25 % des droits à construire développés sur le quartier de Grette (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Néolia, filiale du groupe Action Logement auxquels Action Logement a transféré ses droits,
- 14 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 12,5 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la convention pluriannuelle.

Aussi, et compte tenu des charges précitées, la SPL Territoire 25 est présentée comme concessionnaire d'aménagement du site, la Ville de Besançon souhaite mobiliser T25 pour prendre en charge le portage des terrains LOGE.GBM dont la valorisation a été conventionnée avec l'ANRU à hauteur de 1 369 533 € HT sur la base d'une estimation de la Direction Immobilière de l'Etat.

Ce portage et les différentes missions qu'il comporte donneront lieu à la signature d'une convention de portage et sera organisé comme suit :

- **acquisition** par Territoire 25 à LOGE.GBM du foncier libéré de toute construction, cadastré section DT n° 53-58-59-61-62-71 au prix de 1 369 533 € HT tel que validé dans la convention passée avec l'ANRU le 24 juin 2019,

Il est ici précisé que la vente des terrains sera opérée en TVA au taux ordinaire en vigueur, dans l'objectif de récupération de la TVA payée par LOGE.GBM pour les frais de déconstruction, le financement ANRU étant formalisé exclusivement en valeur HT.

- **gestion transitoire** du bien par Territoire 25 jusqu'à la rétrocession à la Ville de Besançon ou à tout opérateur désigné par elle à l'échéance de la convention. Pendant la durée du portage, Territoire 25 :

- assurera l'entretien courant, le nettoyage, la surveillance et la mise en sécurité des fonciers en attente,
- autorisera la Ville de Besançon à réaliser les travaux de paysagement d'attente, et, le cas échéant, à réaliser des animations telles que prévues dans le cadre de l'étude urbaine.

La rémunération de Territoire 25 au titre de la gestion « patrimoniale » des biens est fixée à 6 000 € HT / an, soit sur 4 ans 24 000 € HT.

Par ailleurs, Territoire 25 facturera annuellement à la Ville l'ensemble des charges de gestion (impôts et taxes, assurances, entretien, gardiennage...).

A l'échéance de la convention, la Ville s'engage à racheter les biens ou à garantir le rachat des biens dans les conditions suivantes :

- le prix d'acquisition de 1 369 533 € HT TVA en sus, assorti des frais consécutifs à l'acquisition (frais de notaire) et au rachat,
- les frais financiers du portage (estimés à 108 K€ pour une durée de 4 ans) payables en une seule fois à l'issue de la période du portage.

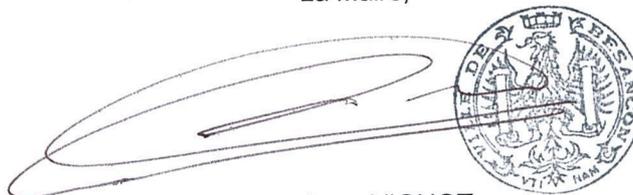
La convention de portage foncier prendra effet à compter de sa signature pour une durée de 4 ans (48 mois).

A l'unanimité des suffrages exprimés (8 abstentions), le Conseil Municipal :

- valide le principe d'un portage par Territoire 25 du foncier de LOGE.GBM libéré de toute construction, cadastré section DT n° 53-58-59-61-62-71 au prix de 1 369 533 € HT tel que défini dans la convention passée avec l'ANRU le 24 juin 2019,
- se prononce favorablement sur la gestion transitoire du bien par Territoire 25 jusqu'à sa rétrocession à la Ville de Besançon ou à tout autre opérateur désigné par elle, selon les modalités définies par la présente délibération et la convention annexée, avec la possibilité de consentir des conventions d'occupation temporaires en accord avec la Ville de Besançon,
- se prononce favorablement sur la convention de portage jointe en annexe,
- autorise Mme la Maire, ou l'élu délégué, à signer la convention de portage ci-annexée ainsi que les documents se rapportant à cette opération.

Mmes Anne VIGNOT (1), Marie-Thérèse MICHEL (1), Carine MICHEL (1), Marie ETEVENARD (1), Anne BENEDETTO (1), Myriam LEMERCIER (2) et MM. Nicolas BODIN (1), Damien HUGUET (1), Yannick POUJET (1), élus intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

Pour extrait conforme,
La Maire,

The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "Anne VIGNOT". To the right of the signature is the official seal of the City of Besançon, which is circular and contains a coat of arms with a crown on top and the text "VILLE DE BESANCON" around the perimeter.

Anne VIGNOT

Rapport adopté à l'unanimité des suffrages exprimés

Pour : 37

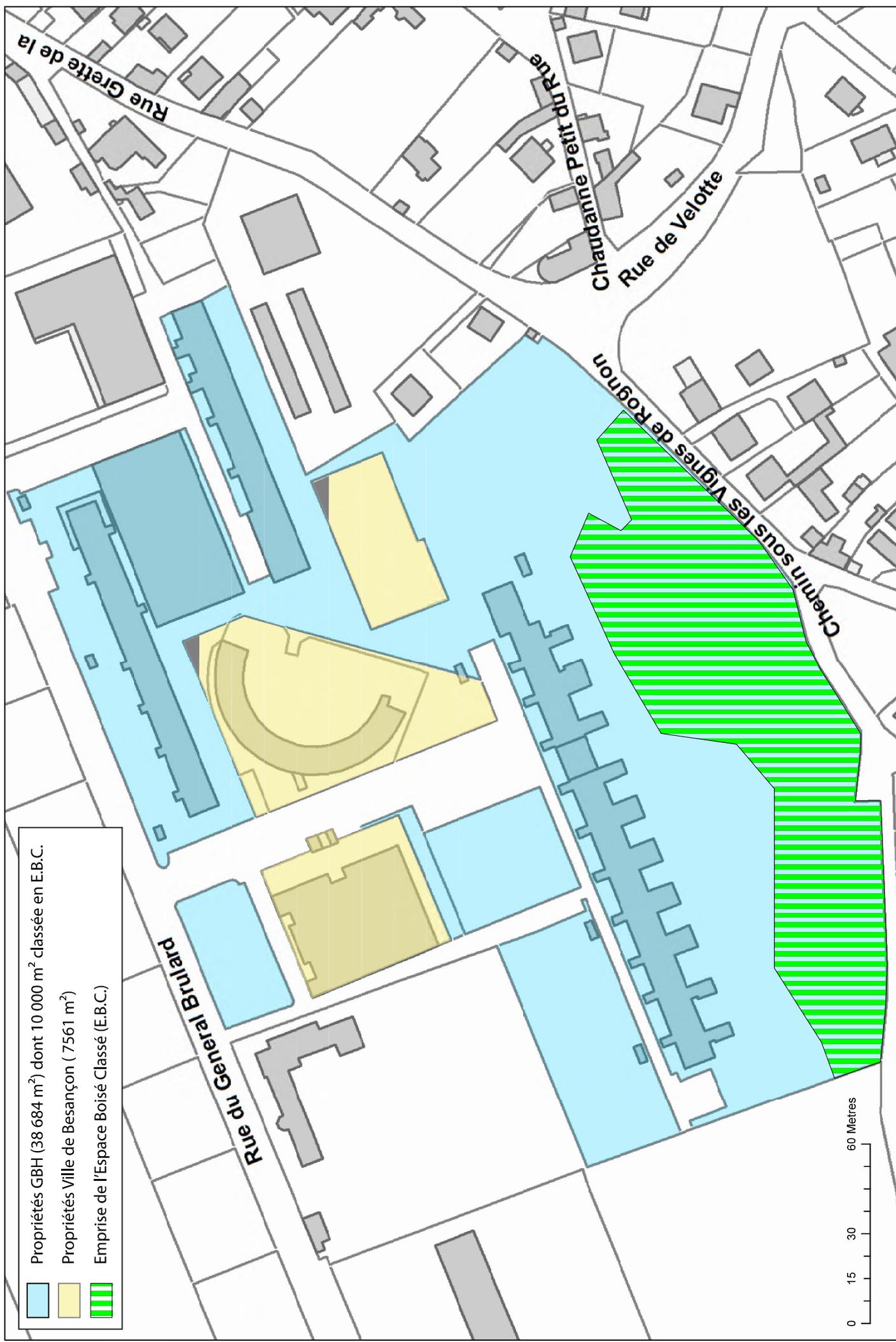
Contre : 0

Abstentions*: 8

Conseillers intéressés : 10

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

Etat du foncier - quartier 408 rue du Général Brulard



NPRU GRETTE

CONVENTION de PORTAGE FONCIER

Entre :

D'une part,

La commune de BESANCON, représentée par sa Maire en exercice, Madame Anne VIGNOT, régulièrement autorisée à signer la présente convention de portage conformément à l'article L 300-3 du code de l'urbanisme, par délibération du Conseil Municipal en date du 19 mai 2022,

Dénommée ci-après « la Ville »

Et d'autre part,

La société Territoire 25, Société Publique Locale au capital de 2 027 600 €, dont le siège social et les bureaux sont situés 6, rue Louis Garnier à Besançon, inscrite au Registre du Commerce de Besançon sous le numéro 539 426 114 représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Denis LEROUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société en date du 21 septembre 2021, dûment habilité pour intervenir aux présentes par délibération du Conseil d'Administration du 21 septembre 2021.

Dénommée ci-après « la SPL »

PREAMBULE :

Le mandat permet aux collectivités territoriales de confier à une personne publique ou privée (le mandataire) le soin de faire procéder en leur nom et pour leur compte à l'achat et la revente de biens fonciers ou immobiliers (dans le respect des dispositions réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce).

La Ville de Besançon a engagé une opération de renouvellement urbain sur 3 sites contigus Grette - Brulard – Polygones, d'une superficie totale de 30 ha environ situés entre le centre ancien et les zones d'extension périphériques de Besançon.

L'ensemble représente une opportunité d'offrir une plus grande cohérence urbaine à cette partie de la Ville tout en conciliant développement et mise en valeur des espaces naturels. Anciens sites militaires en friche et ancien quartier de logements sociaux aujourd'hui déconstruit, les terrains représentent une opportunité pour la municipalité de refaire la ville sur la ville. Afin de déterminer le projet de renouvellement urbain pour ces sites, une étude urbaine a été lancée et confiée au groupement piloté par Michel Guthmann Architecte Urbanisme (MGAU) pour concevoir et organiser spatialement un programme et fixer les règles issues du projet urbain à intégrer au PLU (zonage, règlement, OAP...). La mise en œuvre sera vraisemblablement phasée et une partie du périmètre pourra être concédée.

Le quartier Grette, composante du périmètre de cette étude urbaine, est intégré au Projet de Renouvellement Urbain du Grand Besançon, en tant que quartier d'intérêt régional qui fait l'objet d'une convention ANRU soumise au Conseil Communautaire du 15 novembre 2018 et signée le 24 juin 2019.

La convention ANRU prévoit que le quartier prioritaire Grette fasse l'objet d'une stratégie d'attente après la déconstruction et avant la reconstruction d'un nouveau quartier.

Ainsi, après les travaux de déconstruction des 500 logements portés par LOGE.GBM, la Ville de Besançon doit aujourd'hui assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de « paysagement d'attente » sur les emprises laissées libres dans l'attente de la définition du projet urbain. Compte tenu du contexte, le principe d'une acquisition des emprises foncières de LOGE GBM par la Ville apparait souhaitable pour assurer la maîtrise foncière des projets à venir.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention.

La présente convention a pour objet de définir dans quelles conditions la Ville confie à Territoire 25 le portage immobilier des biens dans l'état indiqué par Loge.GBM.

Le terrain a fait l'objet d'investigations par Loge.GBM, lesquelles ont conclu à la présence de :

- pollution hydrocarbure (localisée par Loge.GBM)
- fondations profondes des anciens bâtiments démolis

Dans le cas où l'urbanisation et l'aménagement nécessitera des interventions spécifiques, le coût de ces interventions serait porté par le propriétaire final du site.

Article 2 : Engagements des parties.

La Ville et Territoire 25 s'engagent à respecter les conditions et modalités de la présente convention.

Territoire 25 s'engage :

- à acquérir à LOGE.GBM son foncier libéré de toute construction, cadastré section DT n° 53-58-59-61-62-71 au prix de 1 369 533 € HT tel que validé dans la convention passée avec l'ANRU le 24 juin 2019,
- à assurer la gestion transitoire du bien jusqu'à la rétrocession à la Ville de Besançon ou à tout opérateur désigné par elle à l'échéance de la convention.

Pendant la durée du portage, la SPL :

- assurera l'entretien courant, le nettoyage, la surveillance et la mise en sécurité des fonciers en attente,
- autorisera la Ville de Besançon à réaliser les travaux de paysagement d'attente, et, le cas échéant, à réaliser des animations telles que prévues dans le cadre de l'étude urbaine

La Ville s'engage notamment :

- à garantir le rachat des biens acquis par la SPL, qu'il y ait concession ou non au delà de la durée de la convention de portage, par elle ou par toute personne qu'elle désignera dans les conditions définies par celle-ci,
- à régler à la SPL les sommes dues au titre de la présente convention et à inscrire au budget les crédits nécessaires.

Article 3 : Durée de la convention.

La durée de la convention est fixée à 4 ans.

Elle est constituée par la période séparant d'une part la signature de l'acte réalisant la vente au bénéfice de la SPL et, d'autre part, la signature de l'acte de rétrocession.

La durée pourra être prorogée par voie d'avenant.

Article 4 : Condition d'acquisition par la SPL.

L'acquisition sera effectuée par la SPL au prix de de 1 369 533 € HT, TVA en sus au taux de 20%, soit un montant total TTC de 1 643 439.60 €TTC.

Il est ici précisé que la vente par LOGE.GBM sera opérée en TVA au taux ordinaire en vigueur, dans l'objectif de récupération de la TVA acquittée pour les frais de démolition par Loge.GBM.

Viendront s'ajouter aux dépenses ci-dessus : les frais consécutifs à la réalisation de l'acquisition (notaire, publicité...).

Article 5 : Conditions financières de la convention.

La Ville prend en charge les frais de gestion et de portage.

La SPL facturera annuellement à la Ville :

- à frais réels l'ensemble des charges de gestion : impôts et taxes, assurances, entretien, gardiennage...
- en forfait la rémunération de la SPL au titre de la gestion « patrimoniale » soit 6 000€HT

Article 6 : Modalités financières du rachat.

Dans le cadre des engagements des parties, la Ville de Besançon s'engage à racheter les biens à la SPL T25 dans le cas où la concession d'aménagement ne serait pas confiée à T25.

Dans ce cas, le prix global du rachat comportera :

- le prix d'acquisition de 1 369 533 €HT TVA en sus, assorti des frais consécutifs à l'acquisition (frais de notaire) et au rachat,
- les frais financiers du portage : la SPL s'engage à consulter différents organismes bancaires afin d'obtenir un coût de prêt bancaire performant. Les frais financiers sont estimés à 108k€ pour une durée de 4 ans (prêt CDC).

Article 7 : Modalités de gestion des biens.

La SPL assume toutes les responsabilités et charges du propriétaire durant la période de portage.

La SPL assurera l'intégrité du terrain acquis, en mettant en œuvre toutes les mesures nécessaires afin d'éviter les occupations illégales.

Article 9 : Résiliation.

En cas de non respect des obligations prévues dans la présente convention par l'une ou l'autre des parties, et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet dans un délai de 2 mois, la présente convention sera résiliée.

En cas de résiliation de la présente convention, la commune s'engage sous trois mois à racheter ou garantir le rachat, par un tiers des biens, qui auront été acquis par la SPL selon les conditions et modalités de portage fixées à l'article 6 de la présente convention.

Article 10 : Litiges.

Tout litige relatif à l'interprétation de la présente convention, qui ne saurait être résolu à l'amiable, sera de la compétence exclusive des Tribunaux de Besançon.

Fait en deux exemplaires originaux, le

Pour la Ville de Besançon

Pour Territoire 25

ANNEXE