



Étaient présents :

Secrétaire :

Étaient absents :

Procurations de vote :

OBJET :

Délibération n° 007326

EXTRAIT DU REGISTRE
des Délibérations du Conseil Municipal
Publié le : 21/11/2023

Séance du 06 novembre 2023

Le Conseil Municipal, convoqué le 30 octobre 2023, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (jusqu'à la question n°25 incluse), 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, M. Sébastien COUDRY (à partir de la question n°4), M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER (jusqu'à la question n°25 incluse), M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT (jusqu'à la question n°25 incluse), M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n°25 incluse), Mme Lorine GAGLIOLO, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n°25 incluse), M. Aurélien LAROPPE (jusqu'à la question n°18 incluse), Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n°25 incluse), M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI (jusqu'à la question n°25 incluse), Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n°25 incluse), M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX (à partir de la question n°4), Mme Juliette SORLIN (à partir de la question n°6), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Christine WERTHE (jusqu'à la question n°25 incluse), Mme Marie ZEHAF.

M. Nathan SOURISSEAU

Mme Julie CHETTOUH, Mme Sadia GHARET, M. Pierre-Charles HENRY, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Claude VARET

Mme Julie CHETTOUH donne pouvoir à Mme Frédérique BAEHR, M. Sébastien COUDRY donne pouvoir à M. Yannick POUJET (jusqu'à la question n°3 incluse), Mme Sadia GHARET donne pouvoir à M. Christophe LIME, M. Pierre-Charles HENRY donne pouvoir à Christine WERTHE, M. Aurélien LAROPPE donne pouvoir à Mme Françoise PRESSE (à partir de la question n°19), M. Jamal-Eddine LOUHKIAR donne pouvoir à Mme Anne VIGNOT, M. Jean-Hugues ROUX donne pouvoir à Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question n°3 incluse), Mme Juliette SORLIN donne pouvoir à Mme Marie ZEHAF (jusqu'à la question n°5 incluse), Mme Claude VARET donne pouvoir à M. Ludovic FAGAUT

14 - Centre de Formation des Apprentis (CFA) Hilaire de Chardonnet - Résiliation du bail emphytéotique conclu entre la Ville et la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Saône Doubs et cession du site à l'association gestionnaire du CFA

**Centre de Formation des Apprentis (CFA) Hilaire de Chardonnet - Résiliation
du bail emphytéotique conclu entre la Ville et la Chambre de Commerce et
d'Industrie (CCI) Saône Doubs et cession du site à l'association gestionnaire
du CFA**

Rapporteur : M. Anthony POULIN, Adjoint

	Date	Avis
Commission n° 2	24/10/2023	Favorable unanime

Résumé :

En 1977, la Ville et la CCI Saône-Doubs ont conclu un bail emphytéotique portant sur les parcelles communales aujourd'hui cadastrées section ER n° 165 et 189 situées chemin de la Malcombe. Sur ces terrains, la CCI a construit la quasi-totalité des bâtiments qui composent le CFA Hilaire de Chardonnet et en a confié la gestion à une association loi 1901 dédiée à cet objet. Cette association gestionnaire souhaite aujourd'hui devenir propriétaire du site. La Ville et la CCI ont donné un accord de principe pour cette transaction, nécessitant au préalable la résiliation anticipée du bail emphytéotique qui a pour échéance initiale la fin de l'année 2026. Le Conseil Municipal est donc invité à se prononcer sur :

- la résiliation anticipée et à titre onéreux du bail emphytéotique conclu entre la Ville et la CCI,
- puis la cession du site à l'association gestionnaire du centre de formation des apprentis.

Dépense (indemnité à verser à la CCI) : 600 000 €
Recette : 4 600 000 € nets

En 1977, la Ville et la CCI ont conclu un bail emphytéotique portant sur des parcelles aujourd'hui cadastrées section ER n° 165 et 189 (contenances respectives 21 030 m² et 13 300 m²), situées chemin de la Malcombe, qui doit expirer à la fin de l'année 2026.

Comme le prévoyait le bail emphytéotique, la CCI a construit sur ces parcelles les bâtiments qui composent aujourd'hui le CFA Hilaire de Chardonnet et en a confié la gestion à une association loi 1901 dédiée à cet objet, notamment constituée de trois membres fondateurs : la CCI, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et la Ville de Besançon.

Cet ensemble immobilier représente environ 14 000 m² de bâtiments dont 2000 à 3000 m² sont d'ores et déjà propriétés de l'association gestionnaire (internat).

Le CFA dispose également d'une aire de stationnement d'environ 3 000 m² aménagée sur la parcelle communale cadastrée section ER n° 158, emprise non incluse dans le bail emphytéotique signé en 1977.

L'association de gestion du centre de formation des apprentis souhaite se porter acquéreuse de la totalité du site dont la propriété doit revenir à la Ville en fin de bail.

Elle souhaite ainsi pérenniser les activités du CFA et engager d'importants travaux de rénovation à vocation énergétique dont le montant est estimé à environ 6,5 M €.

Toutefois, cette cession du CFA au profit de l'association gestionnaire nécessite au préalable une résiliation anticipée du bail emphytéotique liant la Ville et la CCI.

La CCI a donné son accord pour mettre fin à ce bail de manière anticipée moyennant le versement par la Ville à son profit d'une indemnité fixée à 600 000 € (suivant avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 13/04/2023).

Dès que ce bail aura été résilié, la Ville pourra procéder à la vente du site au profit de l'association gestionnaire du CFA.

Conformément à l'article L 2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune a saisi la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) pour obtenir l'estimation de la valeur vénale de cet ensemble immobilier.

Cette estimation en date du 13/04/2023 a fixé la valeur vénale à 4 000 000 € avec une marge d'appréciation de 15 %. Il est donc proposé de fixer le prix de cession à 4 600 000 €, dans la mesure où la collectivité va verser l'indemnité de 600 000 € sollicitée par la CCI, la recette nette de la Ville sera ainsi conforme à l'estimation de la DIE.

S'agissant du parcellaire, la Ville souhaite conserver des emprises à prélever sur les parcelles cadastrées section ER n° 165 (environ 89 m²) et 189 (environ 1 581 m²) pour les intégrer au tènement communal voisin dédié aux jardins familiaux.

L'aire de stationnement d'environ 3 136 m², qui a été déclassée du domaine public lors de la présente séance, devra également être extraite de la parcelle cadastrée section ER n° 158 pour être cédée à l'association gestionnaire du CFA. Le reliquat de la parcelle restera propriété de la Ville.

Les termes de la transaction sont les suivants :

- Résiliation du bail emphytéotique liant la Ville et la CCI portant sur les parcelles cadastrées section ER n° 165 et 189, moyennant le versement par la Ville à la CCI d'une indemnité de 600 000 € (le cas échéant, cette somme s'entend TVA incluse),
- Cession du CFA Hilaire de Chardonnet à l'association de gestion du centre de formation des apprentis au prix de 4 600 000 € (Si la TVA s'applique à cette transaction, elle sera à la charge de l'association gestionnaire et en sus du prix de 4 600 000 €). correspondant aux parcelles cadastrées section ER n° 158 (pour environ 3 136 m²), 165 (pour environ 20 941 m²) et 189 (pour environ 11 719 m²),
- Etablissement par la collectivité du Document Modificatif du Parcellaire Cadastral portant sur la division des parcelles cadastrées section ER n° 158, 165 et 189 (conformément au plan projet joint),
- Prise en charge des frais d'acte par l'acquéreur.

Les prescriptions suivantes seront portées à l'acte :

- pas de modification de destination de l'aire de stationnement et mise à disposition gratuite de celle-ci au Syndicat Mixte de Micropolis (SYMM) les week-ends pour quelques événements organisés dans l'année (nombre et modalités à définir avec le SYMM),
- instauration d'une servitude non aedificandi sur les emprises concernées par la présence en tréfonds de réseaux publics,
- instauration de servitudes de passage pour ces réseaux publics, au profit de Grand Besançon Métropole et du Syndicat Mixte Lumière,
- charge pour l'association gestionnaire du CFA de régulariser la servitude avec GRDF pour la conduite de gaz traversant le site,
- maintien de l'affectation du site à une activité d'enseignement et d'éducation,
- en cas de désaffectation et de cession du site, application d'un pacte de préférence au profit de la Ville pour son rachat à un prix de revente correspondant au prix de cession à l'association indexé sur la base de l'indice BT01, étant précisé que si des travaux substantiels sont réalisés entre-temps, le prix de revente sera fixé à partir de la valeur vénale fixée par la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

Un document modificatif du parcellaire cadastral viendra préciser les surfaces exactes à céder.

Les emprises cédées sont enregistrées à l'inventaire sous les numéros BAT-B06001 et BAT-B06003.

La dépense sera prélevée sur la ligne 65 515 65888 0022004 30100.

La recette sera encaissée sur la ligne 77 824 775 0022004.30100.

Mmes Frédérique BAEHR (2), Françoise PRESSE (1) et M. François BOUSSO (1), conseillers intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

A l'unanimité, le Conseil Municipal :

- se prononce favorablement sur la résiliation du bail emphytéotique portant sur le CFA Hilaire de Chardonnet aux conditions énoncées dans le rapport,
- se prononce favorablement sur la cession du site du CFA Hilaire de Chardonnet à l'association de gestion des apprentis du CFA aux conditions énoncées dans le rapport,
- autorise Madame la Maire, ou son représentant, à signer les actes notariés relatifs à la résiliation de bail emphytéotique et à la cession du CFA Hilaire de Chardonnet.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 51

Contre : 0

Abstention*: 0

Conseillers intéressés : 4

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

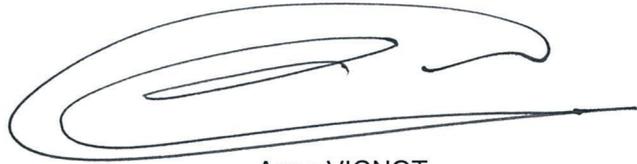
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

Le Secrétaire de séance,

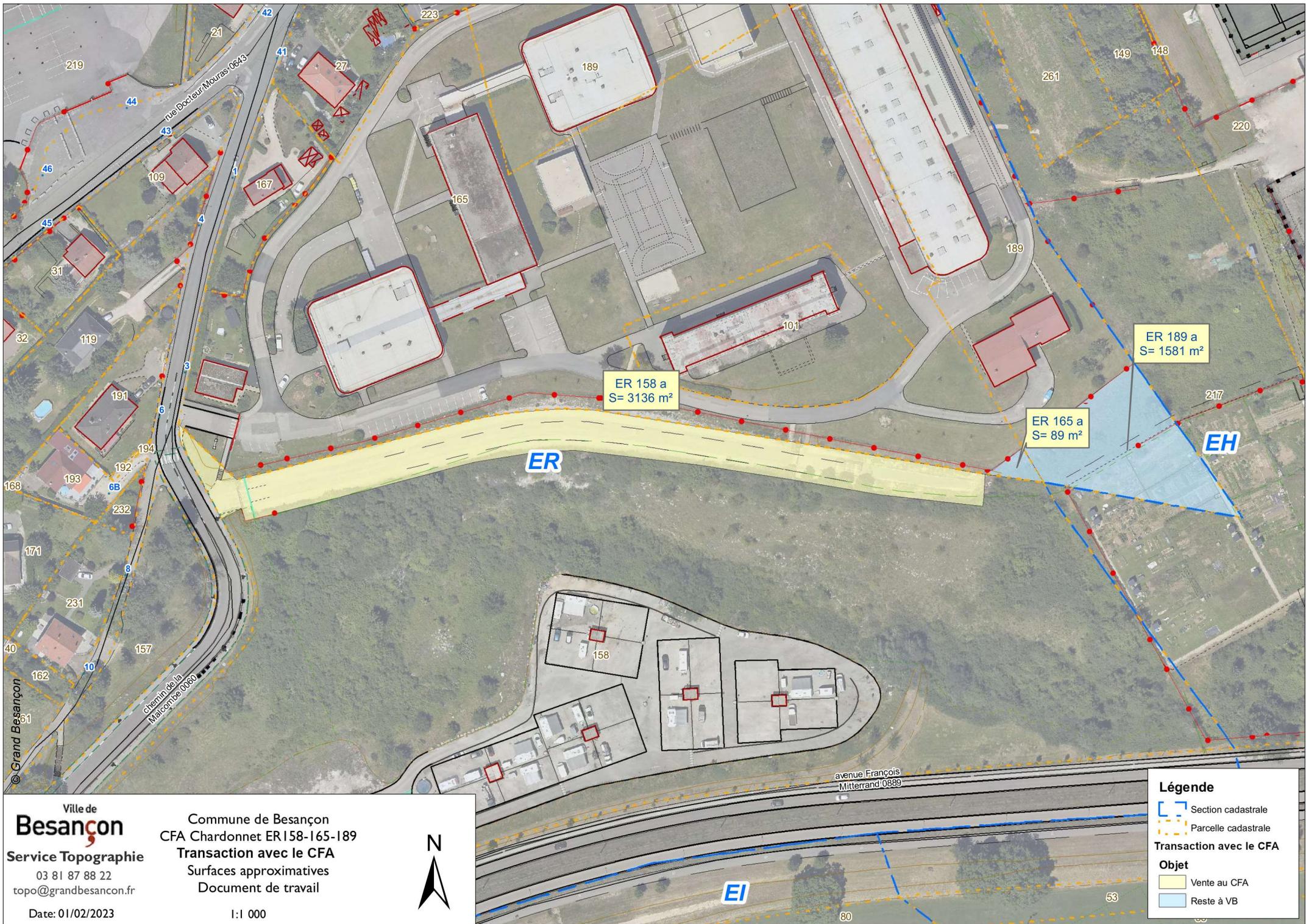


M. Nathan SOURISSEAU,
Conseiller Municipal Délégué

Pour extrait conforme,
La Maire,



Anne VIGNOT



Ville de
Besançon
 Service Topographie
 03 81 87 88 22
 topo@grandbesancon.fr
 Date: 01/02/2023

Commune de Besançon
 CFA Chardonnet ER158-165-189
Transaction avec le CFA
 Surfaces approximatives
 Document de travail



I:1 000

Légende

- Section cadastrale
- Parcelle cadastrale

Transaction avec le CFA

Objet

- Vente au CFA
- Reste à VB

Emprises cédées au CFA

