



*Étaient présents :*

*Secrétaire :*

*Étaient absents :*

*Procurations de vote :*

**EXTRAIT DU REGISTRE**  
**des Délibérations du Conseil Municipal**

Publié le : 12/04/2024

**Séance du 04 avril 2024**

Le Conseil Municipal, convoqué le 28 mars 2024, 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, M. Kévin BERTAGNOLI, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH (à partir de la question n°3), M. Sébastien COUDRY (à partir de la question n°3), M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Cyril DEVESA (à partir de la question n°3), Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLILOLO, M. Abdel GHEZALI, Mme Valérie HALLER, M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE (à partir de la question n°32), Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME (à partir de la question n°3), Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX (jusqu'à la question n°17 incluse), Mme Juliette SORLIN (à partir de la question n°2), M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF

M. Yannick POUJET

Mme Anne BENEDETTO, Mme Pascale BILLEREY, M. Philippe CREMER, Mme Sadia GHARET, M. Olivier GRIMAITRE, M. Pierre-Charles HENRY, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Françoise PRESSE, M. Nathan SOURISSEAU

Mme Anne BENEDETTO à M. Hasni ALEM, Mme Pascale BILLEREY à Mme Aline CHASSAGNE, Mme Julie CHETTOUH à Mme Frédérique BAEHR (jusqu'à la question n°2 incluse), M. Sébastien COUDRY à Mme Marie ZEHAF (jusqu'à la question n°2 incluse), M. Philippe CREMER à Mme Elise AEBISCHER, M. Cyril DEVESA à M. Benoît CYPRIANI (jusqu'à la question n°2 incluse), M. Olivier GRIMAITRE à M. Gilles SPICHER, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE, M. Jean-Emmanuel LAFARGE à Mme Lorine GAGLILOLO (jusqu'à la question n°31 incluse), M. Christophe LIME à M. André TERZO (jusqu'à la question n°2 incluse), M. Jamal-Eddine LOUHKIAR à Mme Anne VIGNOT, Mme Françoise PRESSE à Mme Fabienne BRAUCHLI, M. Jean-Hugues ROUX à M. Abdel GHEZALI (à partir de la question n°18), Mme Juliette SORLIN à M. Yannick POUJET (jusqu'à la question n°1 incluse), M. Nathan SOURISSEAU à Mme Annaïck CHAUVET

**OBJET :** 8 - Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de Planoise - Transaction foncière entre la Ville de Besançon et Loge.Gbm

Délibération n° 007488

## Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de Planoise - Transaction foncière entre la Ville de Besançon et Loge.Gbm

**Rapporteur : Aurélien LAROPPE, Conseiller Municipal Délégué**

	Date	Avis
Commission n° 2	19/03/2024	Favorable unanime

**Résumé :**

Le présent rapport a pour objet d'inviter le Conseil Municipal à autoriser une transaction à titre gratuit entre la Ville et Loge.Gbm, dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) de Planoise, portant sur des parcelles situées avenue Ile de France, rue de Champagne et rue Picasso.

Par délibération du 27 janvier 2022, le Conseil Municipal s'est prononcé favorablement sur le principe de transactions foncières entre la Ville et trois bailleurs : Néolia, Habitat 25 et Loge.GBM, qui s'inscrivent dans le cadre du NPRU du quartier de Planoise.

Ce programme d'action impliquant notamment la Ville de Besançon, Grand Besançon Métropole et les bailleurs sociaux est décliné autour de plusieurs axes, dont l'aménagement des espaces publics et voiries, qui vise 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.

Ces fonciers libérés feront ensuite l'objet de transactions entre la Ville et les bailleurs échelonnées sur plusieurs années.

L'objet du présent rapport est d'autoriser une transaction entre la Ville et Loge.Gbm dans le cadre du projet décrit ci-avant.

La Ville cède un tènement foncier de 4 447 m<sup>2</sup> composées de parcelles situées avenue de l'île de France et cadastrées :

- section EO n° 308, contenance : 1 245 m<sup>2</sup> (parcelle mère : EO 288),
- section EO n° 310, contenance 182 m<sup>2</sup> (parcelle mère EO 290),
- section EO n° 312, contenance 2 769 m<sup>2</sup> (parcelle mère EO 293),
- section EO n° 314, contenance 251 m<sup>2</sup> (parcelle mère EO 101).

Comme le permet l'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes publiques, les parcelles mères ont été déclassées du domaine public par anticipation lors du conseil municipal du 29 février 2024.

Ce dispositif dérogatoire permet de déclasser un immeuble appartenant au domaine public et affecté à un service public ou à l'usage direct du public dès que sa désaffectation a été décidée, alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement.

Loge.Gbm cède les parcelles cadastrées :

- section EO n° 9 située rue de Champagne, contenance 1471 m<sup>2</sup>,
- section EP n° 241 située rue Picasso, contenance 582 m<sup>2</sup>.

Conformément à l'article L 2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune a saisi la Direction Immobilière de l'Etat pour obtenir la valeur vénale des emprises concernées.

Cette estimation du 25 janvier 2023 a fixé la valeur vénale à 40 €/m<sup>2</sup>.

Toutefois, comme acté lors du Conseil Municipal du 27 janvier 2022, cette transaction sera consentie à titre gratuit tant par la Ville que Loge.Gbm.

Si lors de la dernière transaction entre la Ville et Loge.Gbm 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 m<sup>2</sup> sur la base d'un prix de 40 €/m<sup>2</sup>, éventuellement assorti du montant de la TVA.

Cette délibération de cession intervenant dans les conditions prévues à l'article L. 2141-2 du Code de la Propriété des Personnes Publiques (déclassement anticipé), elle doit être examinée par les membres du conseil municipal au vu d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa.

Cette étude d'impact jointe en annexe a été communiquée au Conseil Municipal en amont de la présente séance.

Il est enfin précisé que :

- les frais d'acte seront partagés,
- Grand Besançon Métropole interviendra à l'acte si des servitudes doivent être instaurées à son profit sur le foncier cédé à Loge.Gbm, pour les réseaux publics non dévoyés à la date du transfert de propriété.

Les emprises cédées sont enregistrées à l'inventaire sous le numéro BAT-B87004, BAT-B87005, BAT-P87117.

*Mmes Carine MICHEL (1), Marie ETEVENARD (1), Myriam LEMERCIER (1) et MM. Damien HUGUET (1), Yannick POUJET (1), André TERZO (1), conseillers intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.*

**A la majorité, 7 contre, le Conseil Municipal se prononce favorablement sur cette transaction, aux conditions ci-dessus énoncées, et autorise Madame la Maire, ou son représentant, à signer les actes notariés nécessaires à cette transaction.**

Rapport adopté à la majorité

Pour : 41

Contre : 7

Abstention\*: 0

Conseillers intéressés : 6

\*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. Yannick POUJET,  
Adjoint

Pour extrait conforme,  
La Maire,



Anne VIGNOT

## Etude d'impact relative à la cession d'emprises publiques communales déclassées par anticipation et situées avenue Ile de France à Besançon

La présente étude d'impact est réalisée en vertu de l'article L. 2141-2 du Code de la Propriété des Personnes Publiques qui prévoit que toute cession intervenant dans le cadre d'un déclassement anticipé doit donner lieu à une délibération motivée prise au vu d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa.

### Contexte de l'étude

Le NPRU Planoise est décliné autour de plusieurs axes, dont l'aménagement des espaces publics et voiries qui vise à dédensifier le quartier pour permettre à terme d'accueillir des opérations créatrices de mixité fonctionnelle sociale et résidentielle.

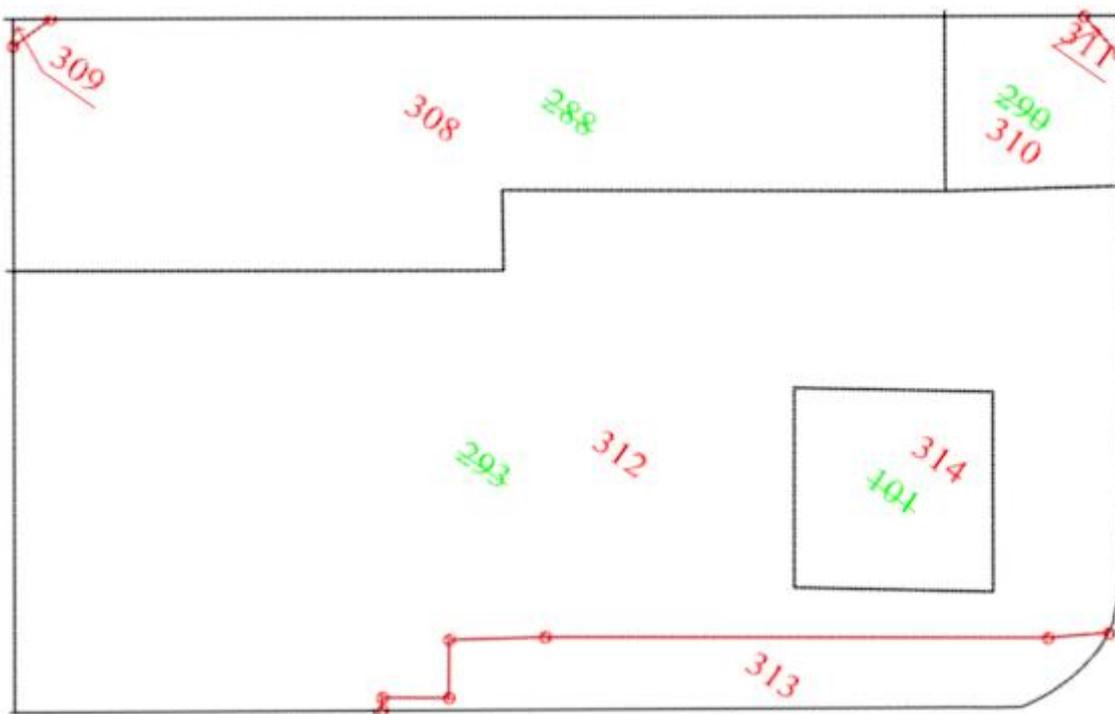
La traduction opérationnelle de cet axe induit entre autres la déconstruction de certains bâtiments appartenant aux bailleurs mais aussi la désaffectation et le déclassement d'emprises relevant du domaine public communal.

Ces fonciers libérés doivent faire l'objet de transactions entre la Ville et les bailleurs échelonnées sur plusieurs années, conformément à la délibération municipale du 27 janvier 2022.

Une transaction foncière évoquée ci-dessus va passer en phase opérationnelle. Il s'agit de la cession à Loge.Gbm d'emprises situées avenue Ile de France pour un programme de logements locatifs sociaux.

La mise en œuvre de cette opération nécessite un transfert de propriété au profit de Loge.Gbm des parcelles communales incluses dans le périmètre projet, qui sont répertoriées dans le tableau ci-dessous :

Références cadastrales	Contenance
EO 308 (parcelle mère EO 288)	1 245 m <sup>2</sup>
EO 310 (parcelle mère EO 290)	182 m <sup>2</sup>
EO 312 (parcelle mère EO 293)	2 769 m <sup>2</sup>
EO 314 (parcelle mère EO 101)	251 m <sup>2</sup>



Comme ces emprises relèvent du domaine public communal, il est nécessaire de les déclasser avant de les vendre.

Toutefois, par délibération du 25 septembre 2023, la Ville propriétaire des emprises a décidé de recourir au déclassement anticipé prévu par l'article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques. Cette procédure dérogatoire permet de déclasser un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public, dès que sa désaffectation a été décidée, alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement.

Puis par délibération du 29 février 2024, la Ville a prononcé le déclassement anticipé des parcelles mères référencées ci-dessus.

### **Impact pour la commune de Besançon lié à la cession à Loge.Gbm**

Il résulte des dispositions de l'article L. 2141-2 du CG3P que toute cession intervenant dans les conditions prévues lors d'une procédure de déclassement anticipé donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de la collectivité territoriale à laquelle appartient l'immeuble cédé.

L'inconvénient principal d'une cession avec déclassement anticipé réside dans le fait que la vente peut être résolue si la désaffectation ne devient pas effective. La résolution d'une vente a pour effet d'anéantir rétroactivement le contrat et de remettre les parties dans l'état où elles se trouvaient antérieurement à la transaction. Cela signifie que la collectivité vendeuse redevient propriétaire des terrains vendus et doit restituer le prix de vente.

Or, dans le cas d'espèce, la désaffectation prendra effet dès que Loge.Gbm sera propriétaire des emprises déclassées.

Toutes les mesures nécessaires (panneau, clôture) seront prises préalablement à la signature de l'acte par le bailleur pour indiquer que les emprises concernées vont lui appartenir et intégrer son patrimoine. La désaffectation étant effective le jour du transfert de propriété à Loge.Gbm, il ne sera par conséquent pas nécessaire d'inclure de condition résolutoire dans l'acte ni de clause pénale prévoyant l'octroi de pénalités au bailleur, qui s'est par ailleurs engagé à renoncer à toute demande d'indemnisation et poursuites judiciaires.

Il n'y aura également pas lieu d'inscrire une provision comptable au budget.

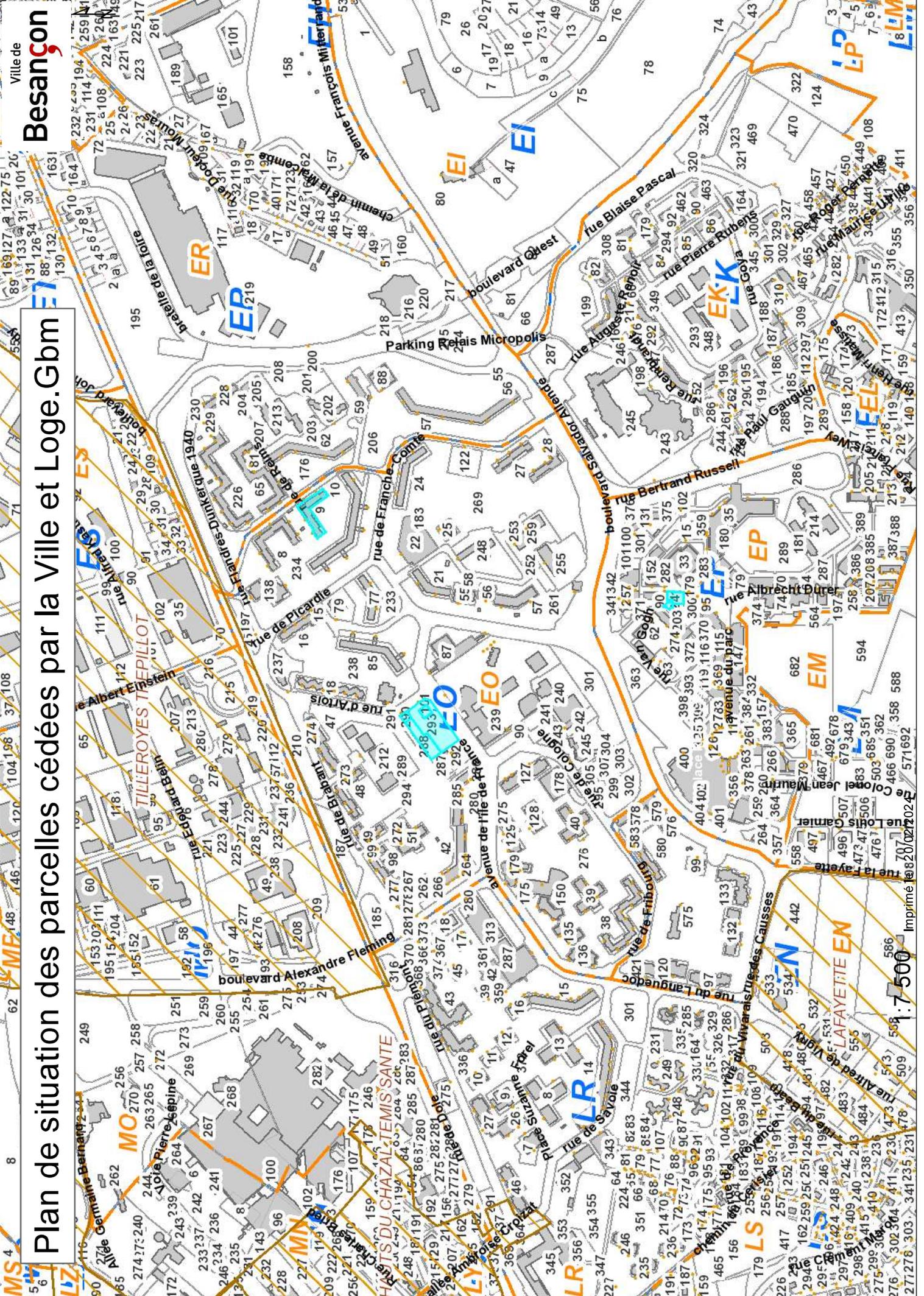
Pour mémoire, les projets d'échanges Ville/bailleurs ont quant à eux fait l'objet de délibérations concordantes (pour la Ville, délibération municipale du 27 janvier 2022) et donné lieu à une convention signée par toutes les parties pour fixer les obligations de chacun.

Concernant l'emprise du domaine public routier incluse dans le périmètre projet (parcelle cadastrée section EO n° 312, parcelle mère cadastrée section EO n° 293), elle a été déclassée par anticipation après une enquête publique organisée conformément aux dispositions du code de la voirie routière. A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sans réserve ni recommandation sur le projet de déclassement.

Enfin, s'agissant du prix, il a été convenu qu'une soulte de 40 €/m<sup>2</sup> (conforme à l'avis de la DIE) serait versée par la partie qui aurait cédé le moins de foncier à l'issue du vaste programmé d'échanges organisé avec les bailleurs (délibération municipale du 27 janvier 2022).

La procédure de déclassement anticipé des parcelles listées dans le tableau précédent ne présente a priori pas de risque juridique ou financier particulier pour la commune.

En revanche, elle permettra de maintenir l'affectation au public jusqu'au transfert de propriété à Loge.Gbm.



# Plan de situation des parcelles cédées par la Ville et Loge.Gbm

Ville de Besançon

