



Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à partir de la question n° 11), Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI (à partir de la question n° 3), Mme Pascale BILLEREY, M. François BOUSSO (jusqu'à la question n° 33 incluse), Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH (à partir de la question n° 6), M. Sébastien COUDRY (à partir de la question n° 6), M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLILOLO, 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, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI (à partir de la question n° 14), Mme Carine MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX, M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Anne VIGNOT, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF

Secrétaire :

Mme Annaïck CHAUVET

Étaient absents :

M. Nicolas BODIN, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Olivier GRIMAITRE, M. Pierre-Charles HENRY, M. Christophe LIME, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Juliette SORLIN, Mme Claude VARET, Mme Sylvie WANLIN

Procurations de vote :

M. Guillaume BAILLY à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 10 incluse), M. Kévin BERTAGNOLI à Mme Elise AEBISCHER (jusqu'à la question n° 2 incluse), M. Nicolas BODIN à M. Abdel GHEZALI, M. François BOUSSO à M. Anthony POULIN (à compter de la question n° 34), Mme Aline CHASSAGNE à M. Hasni ALEM, Mme Julie CHETTOUH à Mme Marie ZEHAF (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Sébastien COUDRY à Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question n° 5 incluse), Mme Karine DENIS-LAMIT à Mme Laurence MULOT, M. Olivier GRIMAITRE à M. Gilles SPICHER, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE, M. Christophe LIME à M. André TERZO, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR à Mme Anne VIGNOT, M. Saïd MECHAI à Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n° 13 incluse), Mme Marie-Thérèse MICHEL à Mme Claudine CAULET, Mme Juliette SORLIN à M. Yannick POUJET, Mme Claude VARET à M. Ludovic FAGAUT, Mme Sylvie WANLIN à Mme Frédérique BAEHR

OBJET : 22 - Ensemble immobilier 30 avenue Clémenceau - Résiliation du bail emphytéotique conclu entre la Ville et LOGE.GBM, cession partielle à la CCI Saône-Doubs, instauration de servitudes au profit du Conseil Régional

Délibération n° 007534

EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Publié le : 03/06/2024

Séance du 16 mai 2024

Ensemble immobilier 30 avenue Clémenceau - Résiliation du bail emphytéotique conclu entre la Ville et LOGE.GBM, cession partielle à la CCI Saône-Doubs, instauration de servitudes au profit du Conseil Régional

Rapporteur : M. Aurélien LAROPPE, Conseiller Municipal Délégué

	Date	Avis
Commission n° 2	03/05/2024	Favorable unanime

Résumé :

En 1993, la Ville et la SAIEMB Logement, devenue LOGE.GBM, ont conclu un bail emphytéotique portant sur les parcelles communales aujourd'hui cadastrées section HY n° 33 et 306 situées 30, avenue Clémenceau.

Sur ces terrains, la SAIEMB a construit un gymnase et ses annexes, un parking souterrain et une résidence étudiante de 47 logements.

La Ville de Besançon a racheté le gymnase par anticipation en 1997.

La CCI Saône-Doubs a fait connaître son intérêt pour l'acquisition de la résidence étudiante et du parking souterrain.

La Ville de Besançon, LOGE.GBM et la CCI sont tombés d'accord sur le principe de cette transaction nécessitant au préalable la résiliation anticipée du bail emphytéotique qui a pour échéance initiale le 1^{er} octobre 2031.

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 LOGE.GBM,
- puis la cession d'une partie du site à la CCI Saône-Doubs,
- l'instauration de servitudes au profit de propriétaire riverain (Conseil Régional).

Dépense (indemnité à verser à LOGE.GBM) : 540 000 €.

Recette : 2 000 000 € nets.

En 1993, la Ville de Besançon et la SAIEMB Logement, devenue LOGE.GBM, ont conclu un bail emphytéotique portant sur les parcelles communales cadastrées section HY n° 33 et 306 (contenances respectives de 1 478 m² et 1 180 m²) sises 30, avenue Clémenceau, qui doit expirer au 1^{er} octobre 2031.

Comme le prévoyait le bail emphytéotique, LOGE.GBM a construit un gymnase et ses annexes, un parking souterrain et une résidence étudiante de 47 logements.

La Ville de Besançon a racheté par anticipation le gymnase ainsi qu'un local chaufferie par acte du 10 juin 1997.

La CCI Saône-Doubs a récemment fait connaître son intérêt pour l'acquisition de la résidence étudiante et du parking souterrain :

- la résidence étudiante édifiée en 1992 est composée de 47 logements (37 studios et 10 T3) répartis sur 6 niveaux,
- le parking souterrain comprend 20 box fermés et 14 emplacements.

La CCI Saône-Doubs souhaite maintenir la destination logements étudiants et engager d'importants travaux de rénovation à vocation énergétique.

Toutefois, cette cession au profit de la CCI Saône Doubs nécessite au préalable une résiliation anticipée du bail emphytéotique liant la Ville et LOGE.GBM.

LOGE.GBM 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 540 000 €.

En plus du gymnase et de ses annexes dont elle est propriétaire depuis 1997, la Ville de Besançon conservera 2 logements de type T4 mitoyens de ce dernier (dont un occupé par le gardien), le porche

d'accès piétons / véhicules depuis l'avenue Clémenceau, un volume situé en rez-de-chaussée de la résidence étudiante pour y aménager un local de stockage destiné à la Direction des Sports ainsi que les espaces extérieurs.

Les biens restant appartenir à la Ville de Besançon relèvent de son domaine public, en cela ils sont incompatibles avec le régime de la copropriété. Par conséquent, une division en volume avec création de servitudes générales et particulières liées à la division volumétrique devra être établie.

En l'absence de liens entre les différents bâtiments de l'ensemble immobilier, les parties ont convenu de ne pas créer d'entité ayant vocation à gérer des parties communes de type ASL / AFUL.

Par ailleurs des servitudes devront également être instaurées au bénéfice du fonds riverain, propriété du Conseil Régional (lycée Jules Haag) : servitudes d'accroche, de surplomb, de passage, de tour d'échelle.

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 des biens à céder.

Cette estimation en date du 29/06/2023 a fixé la valeur vénale des biens à céder à la CCI Saône-Doubs à 2 000 000 € avec une marge d'appréciation de 15 %.

La Ville de Besançon et la CCI Saône-Doubs se sont entendus sur ce montant de 2 000 000 € net vendeur, frais d'acte à charge de l'acquéreur.

Les termes de la transaction sont les suivants :

- résiliation du bail emphytéotique liant la Ville et LOGE.GBM portant sur les parcelles cadastrées section HY n° 33 et 306, moyennant le versement par la Ville à LOGE.GBM d'une indemnité de 540 000 € (le cas échéant, cette somme s'entend TVA incluse), frais d'acte partagés entre les deux parties,
- annulation de l'état descriptif de division-règlement de copropriété,
- établissement d'une division en volumes de l'ensemble immobilier avec création de servitudes générales et particulières liées à la division volumétrique,
- instauration de servitudes diverses au profit du fonds riverain propriété du Conseil Régional,
- cession au profit de la CCI Saône-Doubs au prix de 2 000 000 € net vendeur (Si la TVA s'applique à cette transaction, elle sera à la charge de l'acquéreur) d'un lot de volume correspondant au parking sous-terrain et à la résidence étudiante avec création de servitudes diverses au profit de l'acquéreur et du vendeur, frais d'acte à charge de l'acquéreur.

Les emprises cédées sont enregistrées à l'inventaire sous les numéros BAT-B37310.

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

La recette sera encaissée sur la ligne 77 824 775 00501 30100.

Mmes Carine MICHEL (1), Marie ETEVENARD (1), Myriam LEMERCIER (1) et MM. Damien HUGUET (1), Yannick POUJET (2), André TERZO (2) 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 site 30 avenue Clémenceau aux conditions ci-dessus énoncées,
- se prononce favorablement sur la cession d'une partie du site 30 avenue Clémenceau à la CCI Saône-Doubs aux conditions ci-dessus énoncées,
- se prononce favorablement sur l'instauration de servitudes au profit du Conseil Régional,
- autorise Madame la Maire ou l'élu délégué à signer les actes notariés portant sur :
 - la résiliation du bail emphytéotique,
 - la résiliation de l'état descriptif de division-règlement de copropriété,
 - l'Etat Descriptif de Division en Volumes,
 - la cession d'une partie du site 30 avenue Clémenceau,
 - l'instauration de diverses servitudes au profit de l'acquéreur, du vendeur et du Conseil Régional.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 47

Contre : 0

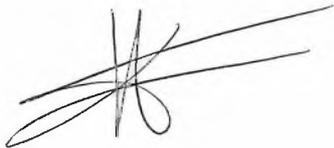
Abstention*: 0

Conseillers intéressés : 8

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

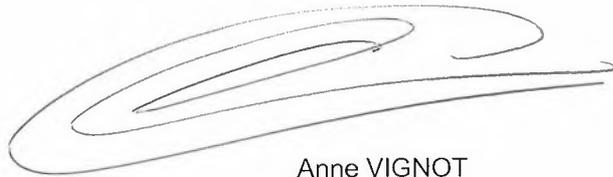
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

La Secrétaire de séance,



Mme Annaïck CHAUVET,
Adjointe

Pour extrait conforme,
La Maire,



Anne VIGNOT