

V.5.b : Délibérations instituant le DPU, le DPUR et le DP commerce.

- **DPU : Délibération du 20 décembre 2017**
- **DRU renforcé : Délibération du 28 mai 2005**
Délibération du 26 juin 2019
- **DP commerce : Délibération du 12 mai 2011**

VILLE DE BELFORT

Objet de la délibération

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

07-189

SEANCE DU JEUDI 20 DECEMBRE 2007

Droit de préemption
urbain

L'an deux mil sept, le vingtième jour du mois de décembre, à 20 heures 30, les membres du Conseil Municipal de Belfort, dont le nombre en exercice est de 45, régulièrement convoqués, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, dans la salle habituelle de leurs délibérations, sous la présidence de M. Etienne BUTZBACH, Maire.

Étaient présents :

M. Maurice SCHWARTZ, Mme Gilberte MARIN-MOSKOVITZ, Mme Véronique MOUGEY, M. Joël NIESS, M. Philippe GAROT, M. Olivier PREVOT, Mme Michèle-Alice FAIVRE, M. Pascal MARTIN, M. André KAUFMANN, M. Jean-Louis WOLFF, Adjoint ; M. François BLOC, M. Michel DREYFUS-SCHMIDT, M. Jackie DROUET, M. Jean-Pierre CHEVENEMENT, Mme Madeleine FLEURY, Mme Myrande MARTIN, Mme Marie-Antoinette VACELET, M. Emile GEHANT, M. Gérard SIMON, Mme Francine GALLIEN, Mme Marie-Christine MOREL, Mme Isabelle LOPEZ, M. Leouahdi Selim GUEMAZI, Mme Fatia DAHOU, M. Jean-Claude GIROUD, Mme Nicole FOUBLE, M. Jean-Marie HERZOG, Mme Françoise BOTTEMER, M. Gérard COLLON, M. Christophe GRUDLER.

Absents excusés :

Mme Corinne VASENER-SCHAEFFER - mandataire : Mme Gilberte MARIN-MOSKOVITZ
M. Hubert BELZ - mandataire : Mme Véronique MOUGEY
Mme Michèle BOBENRIETH - mandataire : M. Jean-Pierre CHEVENEMENT
Mme Armelle FLUZIN-LELEUP - mandataire : Mme Isabelle LOPEZ
Mme Lucie IENCO - mandataire : M. Maurice SCHWARTZ
Mme Helga BRIQUET - mandataire : Mme Madeleine FLEURY
Mme Aurélie ADAMI-ROEST - mandataire : M. Joël NIESS
Mme Marie-Claire RASPILLER - mandataire : M. Christophe GRUDLER
Mme Marie-Christine PEUREUX - mandataire : M. Jean-Marie HERZOG

(Application de l'Article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Mme Emmanuelle TROVA-LACORRE

Absents :

Mme Marie-José FLEURY
M. Jean-Claude CHERASSE
M. David BARTH
M. Olivier BOURAOUI



Secrétaire : M Leouahdi Selim GUEMAZI



Mme Nicole FOUBLE, qui avait donné pouvoir à M. Jean-Claude GIROUD, entre en séance lors de l'examen du rapport n° 07-177.

M. Emile GEHANT quitte la séance lors de l'examen du rapport n° 07-179 et donne pouvoir à M. Jean-Louis WOLFF.



RAPPORT

présenté par M. André KAUFMANN, Adjoint



REFERENCE: DAJ/AD - 07-189

Mots-clés : Juridique - Urbanisme

OBJET : Droit de préemption urbain.

Par délibération du 12 juin 1987, la Ville a institué un droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire communal. Cette décision faisait référence au régime juridique du POS. Or, ce dernier a évolué et il convient de prendre acte de sa transformation en PLU, notamment au regard du droit de préemption urbain.

L'article L 211-1 du code de l'urbanisme permet aux communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé d'instaurer sur tout ou partie de leur territoire classé en zone urbaine (U) ou de future urbanisation (AU) un périmètre de droit de préemption urbain. Le droit de préemption autorise la commune de se porter acquéreur de biens ou de droits immobiliers lors de toute aliénation volontaire ou involontaire, en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement définies à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme (mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat, organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil d'activités économiques, permettre le renouvellement urbain...).

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Par 40 voix pour (unanimité des présents),

DECIDE de l'instauration d'un droit de préemption urbain sur la totalité des zones U et AU telles qu'elles figurent sur les documents graphiques du plan local d'urbanisme. L'entrée en vigueur de la présente délibération est subordonnée à son affichage en mairie ainsi qu'à son insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article R 123-22 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme sera mis à jour par arrêté du maire pour reporter sur les documents graphiques des annexes le périmètre d'application du droit de préemption.

Ainsi délibéré, à Belfort, en l'Hôtel de Ville et de la Communauté d'Agglomération, le 20 décembre 2007, ladite délibération ayant été affichée, par extrait, conformément à l'Article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Pour extrait conforme
Le Maire de Belfort,
et par délégation
Le Directeur Général des Services,



Thierry CHIPOT



VILLE DE BELFORT

Objet de la délibération

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

05-80/UL 3 – Dda

SEANCE DU SAMEDI 28 MAI 2005

Modernisation du Centre
Commercial des Glacis du
Château

L'an deux mil cinq, le vingt-huitième jour du mois de mai, à 8 heures 30, les membres du Conseil Municipal de Belfort, dont le nombre en exercice est de 45, régulièrement convoqués, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, dans la salle habituelle de leurs délibérations, sous la présidence de M. Jean-Pierre CHEVENEMENT, Maire.

Etaient présents :

M. Jackie DROUET, Mme Gilberte MARIN-MOSKOVITZ, Mme Véronique MOUGEY, M. Etienne BUTZBACH, M. Joël NIESS, Mme Corinne VASENER-SCHAEFFER, M. Philippe GAROT, Mme Marie-José FLEURY, M. Olivier PREVOT, M. Hubert BELZ, Mme Michèle-Alice FAIVRE, M. Pascal MARTIN, M. André KAUFMANN, M. Maurice SCHWARTZ, M. Jean-Louis WOLFF, Adjoint ; M. Michel DREYFUS-SCHMIDT, M. Jean-Claude CHERASSE, Mme Myrande MARTIN, Mme Marie-Antoinette VACELET, M. Emile GEHANT, Mme Michèle BOBENRIETH, M. Gérard SIMON, Mme Francine GALLIEN, Mme Marie-Christine MOREL, Mme Helga BRIQUET, Mme Isabelle LOPEZ, M. Leouahdi Selim GUEMAZI, Mme Fatia DAHOU, M. Jean-Claude GIROUD, Mme Marie-Claire RASPILLER, M. Jean-Marie HERZOG, Mme Françoise BOTTEMER, Mme Emmanuelle TROVA-LACORRE, M. Gérard COLLON, M. Christophe GRUDLER.

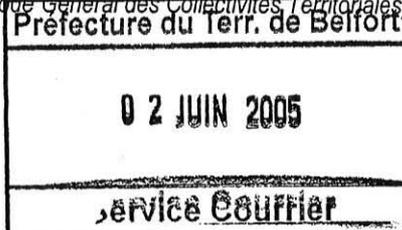
Absents excusés :

M. François BLOC - mandataire : Mme Véronique MOUGEY
Mme Madeleine FLEURY - mandataire : Mme Marie-Christine MOREL
Mme Armelle FLUZIN-LELEUP - mandataire : M. Pascal MARTIN
Mme Lucie IENCO - mandataire : M. Maurice SCHWARTZ
Mme Aurélie ADAMI-ROEST - mandataire : M. Joël NIESS
Mme Nicole FOUBLE - mandataire : M. Christophe GRUDLER

(Application de l'Article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Absents :

M. David BARTH
Mme Marie-Christine PEUREUX
M. Olivier BOURAOUI

Secrétaire : M. Leouahdi Selim GUEMAZI

L'examen de l'ordre du jour du conseil municipal étant modifié, les délibérations sont numérotées ainsi qu'il suit :

Inscription ordre du jour

05-95/UL 1 – Dst – Opn
05-103/UL 1 – Opn
05-111/UL 3 – Dda
05-119/PCIM 4 – Cult
05-105/UL 4 – Opn
05-104/UL 1 – Opn
05-122/AEE 1 – DECS

N° délibération

05-78/UL 1 – Dst – Opn
05-79/UL 1 – Opn
05-80/UL 3 – Dda
05-81/PCIM 4 – Cult
05-82/UL 4 – Opn
05-83/UL 1 – Opn
05-84/AEE 1 – DECS

M. Philippe GAROT quitte la séance lors de l'examen du rapport n° 05-76/AF 1 – Fin et donne pouvoir à M. Olivier PREVOT.

M. Emile GEHANT quitte la séance lors de l'examen du rapport n° 05-81/PCIM 4 – Cult et donne pouvoir à M. Leouahdi Selim GUEMAZI.

Mme Marie-Antoinette VACELET quitte la séance lors de l'examen du rapport n° 05-81/PCIM 4 – Cult et donne pouvoir à M. Jean-Claude CHERASSE.

M. Gérard SIMON quitte la séance lors de l'examen du rapport n° 05-81/PCIM 4 – Cult et donne pouvoir à M. Jean-Louis WOLFF.

Mme Michèle-Alice FAIVRE quitte la séance lors de l'examen du rapport n° 05-81/PCIM 4 – Cult, donne pouvoir à Mme Francine GALLIEN. Elle revient en séance lors de l'examen du rapport n° 05-83/UL 1 – Opn.

M. Michel DREYFUS-SCHMIDT quitte la séance lors de l'examen du rapport n° 05-82/UL 4 – Opn, donne pouvoir à M. Hubert BELZ. Il revient en séance lors du vote de ce rapport.

M. Pascal MARTIN, qui avait le pouvoir de Mme Armelle FLUZIN-LELEUP, quitte la séance lors de l'examen du rapport n° 05-82/UL 4 – Opn et donne pouvoir à M. Jean-Pierre CHEVENEMENT.



RAPPORT

*de Mme Marie-José FLEURY
et Mme Gilberte MARIN-MOSKOVITZ, Adjointes
présenté par Mme Marie-José FLEURY*



REFERENCES : DGA/OB/MJF/GMM - 05-80/UL 3 - Dda

Mots-Clés : Commerce – Coopération – Juridique – Politique de la Ville – Subventions Investissement.

OBJET : Modernisation du Centre Commercial des Glacis du Château.

Le quartier des Glacis du Château fait l'objet d'un projet ambitieux qui vise à mieux l'intégrer à la Ville, à en renouveler progressivement la forme urbaine et à y favoriser la mixité sociale.

La modernisation du centre commercial des Glacis du Château constitue un volet prioritaire du projet urbain de ce quartier populaire de Belfort.

Situé avenue de la Laurencie, ce centre connaît en effet une baisse de fréquentation notoire. Héritée des années 1970, sa conception se prête mal aux exigences de la distribution commerciale actuelle. Les cellules situées à l'arrière de cet ensemble sont notamment peu visibles des chalands et leur potentiel de développement est donc de fait particulièrement limité.

Dans la perspective de donner à ce centre de nouvelles bases de développement, une étude de réaménagement a donc été engagée pour assurer un meilleur fonctionnement du centre commercial dans la longue durée et garantir ainsi sa pérennité.

I – Présentation du centre commercial des Glacis du Château

Réalisé au début des années 1970, le centre commercial se compose de deux bâtiments : un premier bâtiment comprenant une moyenne surface alimentaire et un second bâtiment divisé en 8 lots.

S'appuyant sur la topographie du site, ce centre se développe sur 2 niveaux. Le rez de rue accueille des boutiques, le sous-sol comprenant quelques réserves et des garages.

Situé en bordure de l'avenue de la Laurencie, axe de desserte interne au quartier mais néanmoins passant, le centre commercial occupe une position intéressante au sein du quartier.

Toutefois, sa configuration est peu adaptée à un fonctionnement optimal du commerce. En effet, si les boutiques situées en façade de l'avenue de la Laurencie bénéficient d'une bonne commercialité, celles situées à l'intérieur du centre commercial et desservies par un mail piéton souffrent d'un manque de visibilité.

Globalement, le centre renvoie une image peu attractive.

Le centre commercial compte aujourd'hui 6 activités à caractère commercial et une agence de la Poste. Il s'agit d'une offre commerciale de petite taille, s'apparentant à une offre de quartier assurant à la population l'essentiel de ses besoins primaires :

- alimentation générale/boucherie ;
- supermarché ;
- tabac presse ;
- salon de coiffure ;
- pharmacie ;
- bar.

Les boutiques représentent une surface de vente estimée dans l'ensemble à 1 058 m² se répartissant ainsi qu'il suit :

- Salon de coiffure :	45 m ²
- Pharmacie :	132 m ²
- Tabac-presse :	45 m ²
- Bar :	57 m ²
- Alimentation/boucherie :	151 m ²
- La poste :	52 m ²
- Ancienne auto-école :	26 m ²
- Supermarché :	550 m ²

S'ajoutent à ces surfaces de vente, environ 1 000 m² de réserves en sous-sol.

Certains exploitants sont présents depuis plus de 10 ans : salon de coiffure (1972), pharmacie (1993). Les autres se sont installés plus récemment : tabac-presse (2004), supermarché (2003), alimentation générale (2001), bar (2004).

Le centre commercial compte sept copropriétaires :

- 4 propriétaires bailleurs ;
- 3 propriétaires occupants ;

auxquels s'ajoutent les propriétaires de garages au sous-sol (8 au total).

Parmi les copropriétaires, la SCI des Glacis (supermarché) est majoritaire (62,4 % des millièmes de la copropriété). Il s'agit donc d'un partenaire incontournable dans le projet de restructuration, la Ville ne détenant que 6,1 % des millièmes.

II – Etat général du bâtiment :

Les premiers éléments du diagnostic technique du bâtiment font apparaître les points suivants :

- l'état général du bâtiment est satisfaisant. La structure béton du sous-sol ne révèle pas de trace de fissuration ou d'infiltration. En cas de travaux de démolition partielle, et en cas d'apport de charges permanentes et d'exploitations supplémentaires, le renforcement de dalle et des poteaux devra être pris en compte. La structure du rez-de-chaussée est métallique et également en bon état à l'exception de quelques traces de rouille en façade Sud. Globalement, le bâtiment a été entretenu. L'étanchéité de la toiture a été refaite récemment.

La structure des boutiques ne présente pas de désordre visible. En revanche, on observe au sol de grandes fissures rayonnantes et en tout état de cause, le revêtement est à remplacer. Dès lors, une reprise de l'étanchéité sera nécessaire pour le parking enterré.

- S'agissant des équipements techniques :
 - o le centre commercial est raccordé au réseau de chaleur des Glacis et deux sous-stations sont installées au sous-sol (l'une pour les commerces, l'autre pour le centre social). Ces sous-stations sont en bon état. En revanche, les réseaux de chauffage intérieurs devront être repris.
 - o L'installation électrique est satisfaisante tout comme les réseaux d'assainissement intérieurs et d'eau potable.
- Enfin, en ce qui concerne les aménagements extérieurs, les surfaces de voiries et de parking sont vieillissantes et seront globalement à reprendre. Leur fonctionnalité sera également à améliorer.

III – Le projet de modernisation

Fortement porteur de revalorisation urbaine, le projet proposé vise à édifier sur le côté Nord de l'avenue de la Laurencie, en face du supermarché actuel, un nouveau bâtiment commercial.

A l'exception du supermarché et de la Poste, l'ensemble des commerces en activité y serait transféré, à savoir le bar, le tabac, la pharmacie, le salon de coiffure et la boucherie/alimentation générale.

Ces commerces seraient situés sur la façade avant de ce nouvel ensemble commercial et auraient ainsi pignon sur rue. Les réserves et les locaux techniques seraient situés à l'arrière.

S'agissant du traitement architectural, un traitement à l'identique des façades se répondant de part et d'autre de la voie serait retenu dans un souci de cohérence (auvent surmonté d'un acrotère filant). Pour le supermarché, cet auvent serait prolongé vers l'Ouest pour renforcer l'alignement sur rue et assurer une liaison piétonne couverte. Un signal architectural, permettant une meilleure visibilité du centre commercial depuis le boulevard Pierre Mendès France est par ailleurs envisagé.

Sur le plan de l'organisation urbaine, ce projet présente l'avantage d'offrir une meilleure visibilité au centre-social et de créer un espace public ouvert sur le Sud du quartier.

Par ailleurs, l'avenue de la Laurencie serait reprofilée. Ce traitement de voirie autoriserait :

- la création d'un parvis ;
- la possibilité de requalifier la voie en zone 30 ;
- l'aménagement de cheminements piétons couverts ;
- le réaménagement sécurisé des arrêts de bus ;
- l'amélioration des fonctionnalités des parkings ;
- l'aménagement de la dalle dégagée du centre commercial.

L'économie générale de ce projet a été présentée aux commerçants lors d'une réunion organisée en mairie de Belfort le 10 mai dernier. Ceux-ci ont réagi positivement au parti d'aménagement proposé.

IV - Mise œuvre du projet

La mise en œuvre de ce projet nécessite d'une part, de retenir un aménageur pour conduire l'opération et, d'autre part, de se doter des outils d'urbanisme nécessaires à sa maîtrise, notamment en instaurant un droit de préemption renforcé.

S'agissant de l'aménageur, cette mission pourrait être confiée à la SODEB dans le cadre d'une convention publique d'aménagement dont le projet est joint en annexe au présent rapport.

Pour l'essentiel, cette mission recouvre le programme suivant :

- acquisition à l'amiable ,ou si nécessaire par voie d'expropriation, de plusieurs lots de copropriété du centre commercial ;
- restructuration de ce centre comprenant la construction dans la copropriété et à l'extérieur de celle-ci de nouvelles cellules commerciales ;
- restructuration partielle des espaces publics de proximité, notamment de l'avenue de la Laurencie ;
- portage immobilier dans la longue durée des cellules construites et leur gestion locative.

S'agissant des outils d'urbanisme nécessaires à la maîtrise du projet, le code de l'urbanisme exclut du champ d'application du droit de préemption urbain les locaux compris dans un bâtiment soumis à un régime de copropriété depuis plus de dix ans.

Aussi, et de façon à pouvoir mener à bien le projet de modernisation du centre commercial des Glacis du Château, nous vous proposons d'instaurer, sur le périmètre de ce projet et conformément aux dispositions de l'article L221-4 du code de l'urbanisme, un droit de préemption urbain renforcé. En effet, le projet de modernisation du centre commercial des Glacis du Château vise, dans l'intérêt général, à organiser le maintien et le bon développement d'activités commerciales de proximité dans un quartier d'habitat social confronté, par ailleurs, à des difficultés nombreuses.

V – Coût prévisionnel de l'opération

Le coût global de l'opération est aujourd'hui estimé à 2,722 millions d'euros hors taxes se répartissant ainsi qu'il suit :

- acquisitions :	547 000 euros ;
- travaux et études :	1 612 000 euros ;
- architecte & BET :	193 000 euros ;
- contrôle technique/sécurité/assurances :	68 000 euros ;
- maîtrise d'ouvrage :	145 000 euros ;
- imprévus :	100 000 euros ;
- frais financiers et taxes :	57 000 euros .

Comme dans toute opération réalisée dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, les charges supportées par le prestataire pour la réalisation de ce projet seront couvertes par les produits des locations de locaux, les subventions et participations des collectivités et le recours à l'emprunt.

S'agissant des subventions, ce projet fera partie des actions prioritaires soumises à l'ANRU pour le quartier des Glacis du Château. D'autres financements seront sollicités, notamment auprès du Conseil Régional, du Conseil Général et du FEDER.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Par 42 voix pour (*unanimité des présents*),

ADOpte l'économie générale du projet de modernisation du centre commercial des Glacis du Château.

INSTAURE un droit de préemption renforcé sur le périmètre de projet joint au présent rapport.

AUTORISE Monsieur le Maire à solliciter toutes les subventions possibles notamment auprès de l'ANRU dans le cadre du projet global qui lui sera soumis pour la rénovation urbaine du quartier des Glacis du Château, du FEDER, du Conseil Régional de Franche-Comté et du Conseil Général du Territoire de Belfort.

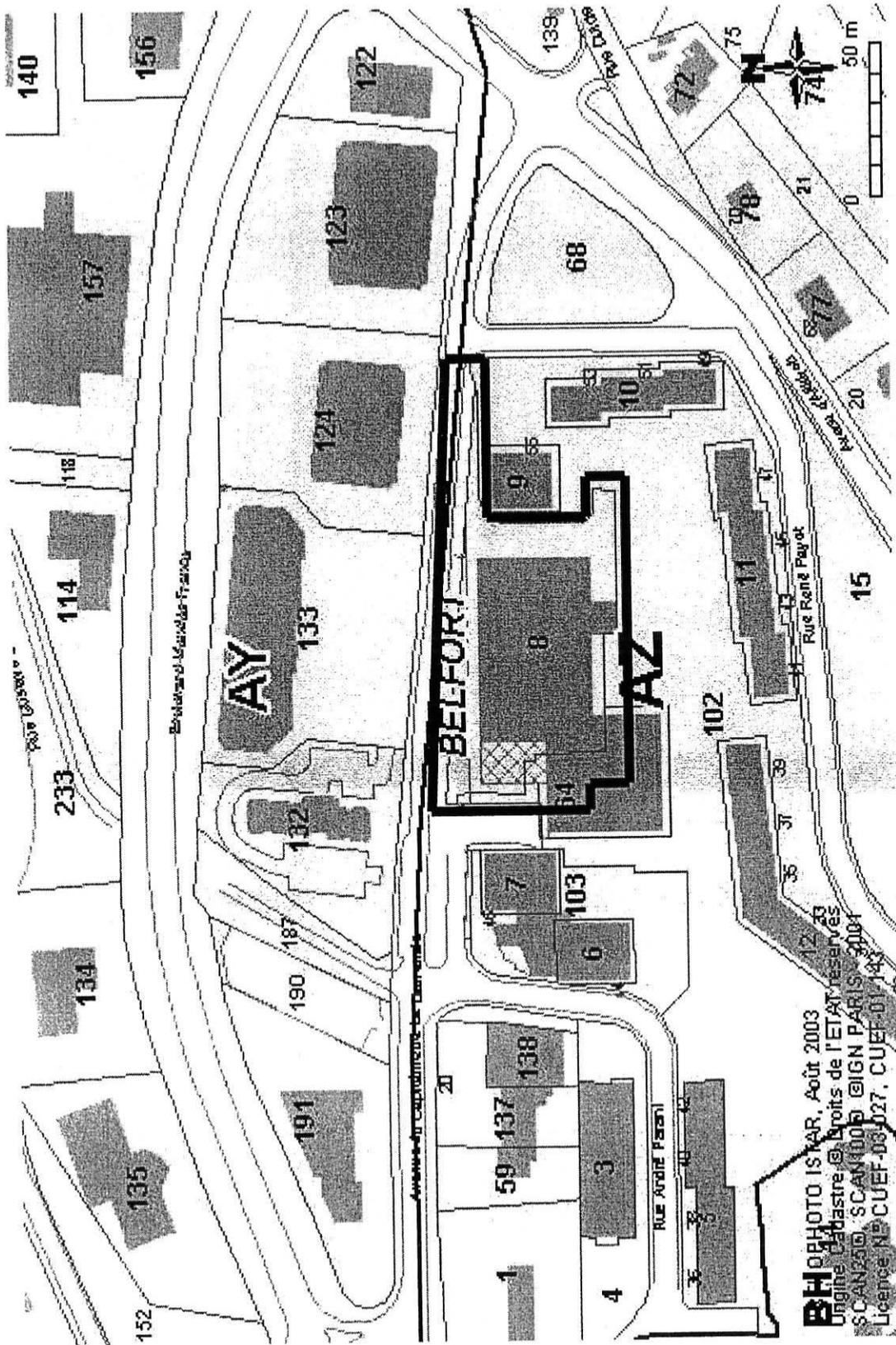
APPROUVE les termes de la convention publique d'aménagement avec la SODEB.

AUTORISE Monsieur le Maire à la signer.

Ainsi délibéré, à Belfort, en l'Hôtel de Ville et de la Communauté d'Agglomération, le 28 mai 2005, ladite délibération ayant été affichée, par extrait, conformément à l'Article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Pour extrait conforme
Le Maire de Belfort,
et par délégation
Le Directeur Général des Services,





PERIMETRE D'INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION RENFORCE

**CENTRE COMMERCIAL
des GLACIS du CHATEAU**

**CONVENTION PUBLIQUE
D'AMENAGEMENT**

VILLE de BELFORT

SODEB

Transmise au Préfet par la Ville de BELFORT le

Notifiée par la Ville de BELFORT à la SODEB le

SOMMAIRE

	<u>PAGE</u>
DESIGNATION DES PARTIES	5
PREAMBULE	6
TITRE Ier - MODALITES GENERALES	7
Article 1er - Objet de l'opération	7
Article 2 - Mission de l'aménageur	7
Article 3 - Mission de la Ville	8
Article 4 - Opérations non prévues dans le présent contrat	8
Article 5 - Date d'effet et durée du contrat	8
Article 6 - Choix et rémunération des hommes de l'art, techniciens et spécialistes	8
Article 7 - Acquisitions foncières et immobilières	8
7.1 - Modalités d'acquisition	8
7.1.1 - Acquisitions amiables	9
7.1.2 - Droit de préemption	9
7.1.3 - Expropriation	9
7.2 - Relogement des occupants	9
7.3 - Information de la Collectivité et rapport spécial sur les modalités de l'exercice de prérogatives de puissance publique	9
TITRE II - REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS ; MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES	10
Article 8 - Présentation des avant-projets et projets d'exécution	10
Article 9 - Modalités de passation des contrats d'étude, de maîtrise d'œuvre et de travaux	10
Article 10 - Exécution des travaux d'équipement	10
Article 11 - Indemnités aux tiers	11
Article 12 - Modalités de cession, de concession ou location des immeubles	11
Article 13 - Conventions de participation	12

	<u>PAGE</u>
TITRE III - REMISE ET ENTRETIEN DES OUVRAGES	13
Article 14 - Retour et remise des ouvrages à la collectivité.....	13
Article 15 - Entretien des ouvrages.....	13
TITRE IV - DISPOSITIONS FINANCIERES EN COURS DE CONTRAT	14
Article 16 - Financement de l'opération.....	14
Article 17 - Comptabilité ; bilan financier et plan de trésorerie prévisionnels globaux.....	15
Article 18 - Prévisions budgétaires annuelles ; détermination de la participation ou /et de l'avance remboursable annuelle.....	16
Article 19 - Garantie des emprunts.....	17
Article 20 - Modalités d'imputation des charges de l'aménageur.....	17-18
TITRE V- DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES SUR L'EXPIRATION DU CONTRAT	19
Article 21 - Règlement final de l'opération.....	19
Article 22 - Cas de résiliation, rachat, résiliation pour faute ou résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire ou amiable de la SEM.....	19
22.1 – Résiliation / Rachat.....	19
22.2 – Résiliation pour faute / Déchéance.....	19
22.3 - Résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire ou amiable de la SEM.....	19
Article 23 - Conséquences juridiques de l'expiration du contrat.....	20
Article 24 - Conséquences financières de l'expiration du contrat.....	21
24.1 - Arrêté des comptes de l'opération.....	21
24.1.1 - Solde d'exploitation.....	21
24.1.2 - Solde des financements.....	21
24.1.3 - Règlement final.....	21
24.2 - Opérations de liquidation et rémunération correspondante.....	22
24.3 - Indemnités.....	22
24.3.1 - En cas de rachat ou de résiliation unilatérale.....	22
24.3.2 - En cas de résiliation aux torts de l'aménageur.....	22
24.4 – Modalités de règlement.....	22
Article 25 - Sort des contrats avec les tiers.....	23

	<u>PAGE</u>
TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES	24
Article 26 - Intérêts moratoires.....	24
Article 27 - Pénalités.....	24
Article 28 - Propriété des documents.....	24
Article 29 - Cession du contrat.....	24
Article 30 - Domiciliation.....	24
Article 31 - Interprétation.....	25
Article 32 - Désignation du représentant de la Ville.....	25

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

ENTRE D'UNE PART :

La Ville de BELFORT, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Pierre CHEVENEMENT, dûment habilité à cet effet par une délibération du _____, devenue exécutoire le _____,

ci-après dénommée " la Ville " ou " la collectivité publique cocontractante "

ET D'AUTRE PART :

La SODEB, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 336 600 €, inscrite au RCS de BELFORT sous le numéro B 535 920 060, dont le siège social est à la Préfecture de BELFORT, représentée par Monsieur Jean-Pierre CNUUDE, son Président, habilité par une délibération du Conseil d'administration du 28 juin 2004.

ci-après dénommée " la SEM " ou " la Société " ou " l'Aménageur "

PREAMBULE

Dans le cadre d'une démarche de recomposition urbaine du quartier des Glacis du Château, la Ville de BELFORT a pris l'initiative d'engager une opération de restructuration et de reconstruction du centre commercial des Glacis dans le but d'en améliorer l'image et l'attractivité commerciale.

Par délibération en date du _____, la Ville de BELFORT a décidé, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, de confier à la SEM l'étude et la réalisation de cette opération dans le cadre d'une convention publique d'aménagement dans les conditions prévues ci-après.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE 1ER MODALITES GENERALES
--

ARTICLE 1ER - OBJET DE L'OPERATION

Les bases générales de l'opération de restructuration et de reconstruction du centre commercial des Glacis sont définies par les plans de l'état actuel et du projet de réhabilitation - stade étude de faisabilité – joints en annexe à la présente convention.

ARTICLE 2 - MISSIONS DE L'AMENAGEUR

Pour réaliser la mission générale de restructuration et de construction définie ci-dessus, la SEM s'engage à assurer l'ensemble des tâches ci-dessous détaillées :

- a) acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre du projet, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans la convention publique d'aménagement.

Les modalités d'acquisition sont précisées à l'article 7 ci-après.

- b) réaliser les équipements de superstructure et les équipements d'infrastructure, destinés à être remis à la Ville , aux autres collectivités publiques intéressées, aux établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.
- c) procéder à toutes les études nécessaires et, notamment, en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- d) établir et tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financements les plus appropriés ;
- e) mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation de l'opération dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs ou locataires potentiels ; céder les terrains ou les immeubles bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer et signer tous actes nécessaires ;
- f) d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tous temps une complète information de la Ville sur les conditions de déroulement de l'opération.

ARTICLE 3 - MISSION DE LA COLLECTIVITE PUBLIQUE COCONTRACTANTE

La Ville s'engage, pour sa part, à réaliser ou à faire réaliser les équipements primaires extérieurs au projet.

ARTICLE 4 - OPERATIONS NON PREVUES DANS LE PRESENT CONTRAT

L'aménageur doit obtenir l'autorisation de la Ville chaque fois qu'il effectue, autrement qu'en mandat pour le compte d'un tiers, des travaux ou tâches non prévus au présent contrat mais en rapport avec l'aménagement de la zone objet du présent contrat.

Le financement de ces opérations particulières et la rémunération supplémentaire de la SEM y afférente sont exclus du bilan financier de l'opération objet du présent contrat et font l'objet d'une comptabilisation distincte.

ARTICLE 5 - DATE D'EFFET ET DUREE

La convention publique d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La Ville la notifiera à la SEM en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le Préfet du Territoire de BELFORT la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par la SEM de cette notification.

Sa durée est fixée à 23 années à compter de sa date de prise d'effet.

Au cas où l'ensemble des missions de la Ville et de la SEM aurait été accompli avant le terme normal de la convention publique d'aménagement, la convention publique d'aménagement expirera de plein droit à la date de la remise du bilan de clôture après constatation de cet accomplissement.

Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération ; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation, exécutoire dans les conditions ci-dessus.

ARTICLE 6 - CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES

Pour l'exécution de sa mission, la SEM peut faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques, publics ou privés, dont le concours, pour des missions permanentes ou limitées, s'avère nécessaire.

L'aménageur peut également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières.

La rémunération des hommes de l'art, des services techniques publics ou privés et des spécialistes désignés dans les conditions indiquées ci-dessus est à la charge de l'opération.

ARTICLE 7 - ACQUISITIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES

7. 1. - Modalités d'acquisition

Dès que la convention publique d'aménagement est exécutoire, la SEM missionnera un intervenant qualifié afin de procéder aux démarches nécessaires à l'acquisition ou à la prise à bail, par la SEM des terrains et immeubles bâtis, soit à l'amiable, soit par exercice du droit de préemption, soit par voie d'expropriation. La rémunération de cet intervenant est à la charge de l'opération.

7.1.1. – acquisitions amiables

Lorsqu'ils ne sont pas fixés par le juge de l'expropriation, les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis de la direction des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier.

7.1.2. – droit de préemption

Dès que la convention publique d'aménagement est exécutoire, la SEM peut exercer le droit de préemption dans les conditions fixées par les articles L. 211-1 et suivants et L. 213-1 et suivants du code de l'urbanisme et par délégation de la Ville, à l'intérieur du périmètre du projet objet du présent contrat et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Les terrains et immeubles bâtis acquis antérieurement par la Ville en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré à gré à la SEM, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la Ville.

7.1.3. – expropriation

L'aménageur peut solliciter directement à son profit la déclaration d'utilité publique.

L'aménageur établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

En tant que de besoin, lorsque l'expropriation est prononcée au nom de la Ville, la Ville s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande de la SEM, l'expropriation des immeubles que la SEM ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable.

Les immeubles expropriés par la Ville sont cédés de gré à gré à la SEM. Les cessions s'effectuent alors dans les conditions prévues aux articles L. 21-1 et suivants du code de l'expropriation, le présent contrat, compte tenu notamment de ses articles 13 et 22, valant cahier des charges au sens des articles L. 21-3 et L. 21-4 du code de l'expropriation.

7.2. – Gestion des biens acquis

L'aménageur empêchera par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période allant du début de leur libération à leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la Ville, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaire.

L'aménageur doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des immeubles acquis incombe à la SEM et son coût est imputé au bilan de l'opération.

7.3. – Information de la Collectivité et rapport spécial sur les modalités de l'exercice de prérogatives de puissance publique

Chaque année, la SEM informe la Ville des acquisitions réalisées au cours de l'exercice et des conditions auxquelles elles ont été effectuées. Elle tient à sa disposition tous les contrats relatifs à ces acquisitions et prises à bail.

En outre, conformément aux dispositions de l'article de l'article L. 1524-3 du Code général des collectivités territoriales, la SEM présente chaque année au Préfet un rapport spécial sur les modalités d'exercice de ses prérogatives de puissance publique. L'aménageur adresse copie de ce rapport spécial à la Ville.

TITRE II

REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS ; MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES

ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION

8.1 Les équipements d'infrastructure et de superstructure prévus à l'articles 2-b ci-dessus font l'objet d'un avant-projet sommaire établi en accord avec les services concernés et, le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés. Cet avant-projet est soumis pour accord à la Ville.

Il doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la Ville.

8.2 Les projets d'exécution approuvés par la SEM doivent être conformes aux avant-projets.

8.3 Les avant-projets sont réputés acceptés si le Maire ou son délégué ne formule pas d'observation dans un délai d'un mois à compter de leur réception en mairie.

ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS D'ETUDE, DE MAITRISE D'OEUVRE ET DE TRAVAUX

Pour l'étude et l'exécution de ces ouvrages, la SEM doit traiter dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts financiers de la Ville.

Les contrats de travaux, d'étude et de maîtrise d'œuvre sont passés dans les conditions fixées par l'article 48.I de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 et son décret d'application n° 93-584 du 26 mars 1993.

La Ville sera représentée au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury de la SEM appelés à intervenir dans la procédure de passation.

ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

La SEM, dans la limite de sa mission, laquelle est exclusive de toute responsabilité technique, assure le suivi général des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages concédés et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

En application de l'article L. 1523-3 du Code général des collectivités territoriales, la Ville et ses services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle participe la Ville, ainsi que, le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis, dans les conditions prévues à l'article 14 ci-après.

Les uns et les autres sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés.

ARTICLE 11 - INDEMNITES AUX TIERS

L'aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de la SEM dans l'exécution de la convention publique d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet du présent contrat, sous réserve des dispositions prévues à l'article 27 ci-après. Après l'expiration de la convention publique d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 23 ci-après.

ARTICLE 12 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

12.1. Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par la SEM, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des constructeurs, soit des collectivités publiques, des établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence pour en assurer la gestion, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, la SEM informe la Ville des cessions intervenues pendant l'exercice écoulé (cf. article 17.4 ci-après) et des conditions auxquelles elles ont été conclues.

12.2. Conformément aux dispositions de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux constructeurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par la SEM et comprend trois titres :

1°) Le titre I^{er} détermine les prescriptions imposées aux constructeurs dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 21-3 du code de l'expropriation.

2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par l'aménageur devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

3°) Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales de propriétaires.

Ce cahier des charges doit être approuvé par le maire ou son représentant à chaque cession en application de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme.

Cette obligation s'impose lors de chaque cession tant aux terrains cédés par l'Aménageur qu'à tout terrain ou immeuble cédé par un propriétaire dont le terrain est situé dans le périmètre de l'opération et qui n'a pas acquis son terrain ou immeuble de l'aménageur.

12.3. A l'expiration de la convention publique d'aménagement, les immeubles bâtis ou non, qui ne figurent pas parmi les biens et ouvrages définis à l'article 14 ci-après, et qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant à la Ville ainsi qu'il est dit à l'article 23 ci-après.

De même, si, à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation du projet, la SEM a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de convention publique d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés à la Ville, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

ARTICLE 13 - CONVENTIONS DE PARTICIPATION

Sans objet.

TITRE III

REMISE ET ENTRETIEN DES OUVRAGES

ARTICLE 14 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES A LA VILLE

- 14.1 La Ville est tenue de reprendre ceux des ouvrages réalisés en application de la présente convention publique d'aménagement qui ne sont pas destinés à être cédés aux constructeurs, et notamment les voiries, espaces libres et réseaux. Le transfert de propriété de ces ouvrages et équipements au profit de la Ville, ainsi que leur terrain d'assiette, a lieu de plein droit dès leur achèvement ; l'achèvement est, au sens du présent article, réputé accompli au plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public et, pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.
- 14.2 Dès que les conditions permettant de constater l'achèvement de ces ouvrages sont réunies, la SEM doit inviter la Ville à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. La Ville ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter la SEM à remédier aux défauts constatés. En cas de refus ou d'abstention de la Ville de participer aux opérations de remise, celle-ci est considérée comme accomplie de fait dès l'ouverture au public ou, pour les réseaux, dès leur mise en exploitation.

Les collectivités publiques autres que la Ville, les concessionnaires de service public et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés sont invités aux opérations de remise ; la Ville, propriétaire de ces biens, leur remet les ouvrages en présence de l'aménageur de l'opération d'aménagement.

L'aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Ville ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

En outre, dans les meilleurs délais à compter de la remise des équipements et ouvrages, la SEM fournit à la Ville et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes une collection complète des plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

La Ville a la garde des ouvrages, ainsi que de leur terrain d'assiette, et est chargée de les entretenir dès leur achèvement tel qu'il est précédemment défini.

TITRE IV

DISPOSITIONS FINANCIERES EN COURS DE CONTRAT

ARTICLE 16 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT

- 16.1. Les charges supportées par la SEM pour la réalisation de l'opération objet du présent contrat sont couvertes par, notamment, les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, les participations dues par les constructeurs, les produits financiers, les subventions, ainsi que par la participation de la Ville ou d'une autre collectivité territoriale, telles que ces participations apparaissent sur les bilans financiers prévisionnels visés à l'article 17 ou sur chaque budget prévisionnel annuel visé à l'article 18 ci-après, les premiers bilan et plan de trésorerie prévisionnels étant annexés après paraphe au présent contrat.
- 16.2. La SEM contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement de l'opération dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts de la Ville, et en accord avec elle.
- 16.3. L'aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de la SEM, ou avec les comptes propres de la SEM ou avec un établissement financier. L'aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice. En cas de financement sur fonds propres, le taux imputé est le taux moyen pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite habituellement des fonds.
- 16.4. L'aménageur peut recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis, tels qu'ils se trouvent désignés en vertu de l'article 13 ci-dessus. De même, il reçoit pour le reversement par la Ville des participations versées par les constructeurs au titre de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme ou le versement direct de ces participations si la convention conclue au titre de l'article L. 311-4 précitée l'a prévu, ainsi que, le cas échéant, les participations dues par les constructeurs ayant signé la convention mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 332-9 du code de l'urbanisme.
- 16.5. L'aménageur est autorisé à solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération objet du présent contrat, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme.
- L'aménageur est notamment habilité par la Ville à solliciter, en son lieu et place, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre de la convention publique d'aménagement.
- L'aménageur peut recevoir notamment des subventions d'autres collectivités territoriales que la collectivité, après accord de celle-ci ; les conditions de ces subventions sont définies par conventions spécifiques entre la Ville et lesdites collectivités.
- 16.6. En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, la participation de la Ville au coût de l'opération, notamment destinée à financer les équipements publics visés à l'article 14 ci-avant, est fixée à € HT en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente convention.

Cette participation fera l'objet de versements par tranches annuelles définis en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées définies à l'article 18 ci-après, et définies dans le bilan prévisionnel joint en annexe à la présente convention.

Le montant de cette participation, ainsi que sa répartition par tranches, pourront être révisés par avenant au présent contrat approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité prise au vu d'un rapport spécial établi par la SEM et en fonction du bilan révisé prévu à l'article 17 ci-après.

Dans l'hypothèse où le refus de la collectivité de modifier le montant de cette participation serait de nature à remettre en cause, à raison de charges nouvelles d'intérêt général ou provenant de faits non imputables à l'aménageur, l'équilibre financier de la présente convention, la SEM pourra résilier celle-ci. La résiliation prendra effet au terme d'un préavis de trois mois courant de la notification de la décision de résiliation, le déséquilibre résultant des charges d'intérêt général, ou provenant de faits non imputables à l'aménageur, étant immédiatement à la charge de la Ville.

La SEM sollicite le paiement, dans les conditions prévues à l'article 18 ci-après, de la participation de la collectivité dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus définies, éventuellement modifié par avenant.

- 16.7. Lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, la SEM sollicite le versement d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L 1523-2-4 du code général des collectivités territoriales.

Les avances prévues à l'alinéa précédent feront l'objet d'une convention approuvée par l'organe délibérant de la Ville conclue avec la SEM précisant leur montant, leur durée, ainsi que l'échéancier de leur remboursement.

ARTICLE 17 - COMPTABILITE ; CRAC, BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS GLOBAUX

- 17.1. Pour permettre à la Ville d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application des articles L. 1523-3 du Code général des collectivités territoriales et L. 300-5 du Code de l'urbanisme, la SEM doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet du présent contrat.
- 17.2. En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, la SEM établit chaque année un bilan financier prévisionnel global et actualisé des activités, objet du présent contrat, faisant apparaître l'état, d'une part des engagements réalisés en dépenses et en recettes et, d'autre part des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle non couverte par les produits de l'opération, nécessitant une révision, par voie d'avenant, de la participation par la Ville.
- 17.3. L'aménageur établit chaque année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses, en application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme.

- 17.4. L'aménageur adresse à la Ville, pour examen, avant le 15 mai de chaque année, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :
- 1°/ le bilan financier prévisionnel global actualisé défini à l'article 17.2 ci-dessus ;
 - 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 17.3 ci-dessus ;
 - 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé ;
 - 4°/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.
 - 5°/ le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 16.7.
 - 6°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres collectivités territoriales en application de l'article 16.5.
- 17.5. La Ville a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.
- 17.6. La Ville peut demander une modification du programme de l'opération d'aménagement, laquelle s'effectuera conformément au code de l'urbanisme, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par la SEM pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

ARTICLE 18 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ; DETERMINATION DE LA PARTICIPATION OU/ET DE L'AVANCE ANNUELLE

L'aménageur établit un budget prévisionnel actualisé, pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente convention publique d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières et des travaux et le plan de trésorerie prévisionnel de l'année à venir.

Ce budget prévisionnel annuel comporte notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux de mise en état des sols et d'infrastructure, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 6, les indemnités dues à des tiers par le fait de l'aménageur dans l'exécution de la convention publique d'aménagement, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par la SEM de ses frais, dans les conditions prévues à l'article 20 ci-après.
- en recettes, les prix des cessions ou locations à encaisser, les participations dues par les propriétaires et/ou les constructeurs, les produits financiers, les subventions éventuelles et les participations dues par la Ville au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement ainsi que, le cas échéant, les participations des propriétaires ou promoteurs au budget de promotion de la zone.

Le plan de trésorerie prévisionnel fait ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements) et des avances reçues de la Ville (sommés à rembourser ou avances à renouveler si l'insuffisance demeure provisoire), et le cas échéant le montant de la participation définitive due par la Ville au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de son versement.

La Ville devra approuver expressément le montant de la participation et/ou de cette avance qu'elle s'oblige à régler (le cas échéant par transformation d'une avance en participation) au cours de l'exercice suivant, ainsi que les dates de versement de celles-ci.

Ces documents doivent être établis dès que la convention publique d'aménagement est exécutoire, et par la suite avant le 15 octobre de chaque année s'ils font état d'un versement partiel de la participation ou d'une avance à verser par la Ville ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 19 - GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 17, mais à l'exclusion des relais exceptionnels de trésorerie, la Ville accorde sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par la SEM pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur et en application des principes posés par l'article L. 1523-1 du Code général des collectivités territoriales.

Elle s'engage également à se substituer à la SEM dans le bénéfice des emprunts qu'elle contracterait pour la réalisation de ces opérations, la SEM ayant l'obligation de prendre en charge le paiement des annuités dans le cadre des opérations.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire de la SEM. Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 17 au profit de la Ville. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs de la SEM ont le droit de se faire représenter au Conseil d'administration de la SEM par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du Code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel prévu à l'article 18 que la SEM n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Ville inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs. Les sommes ainsi versées par le ou les garants aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de fonds recouvrables que la SEM doit rembourser, sous réserve de ce qui est précisé aux articles 21 et 22 ci-après.

ARTICLE 20 – MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

20.1. Pour couvrir les tâches dont elle est chargée, la SEM perçoit des frais de fonctionnement arrêtés forfaitairement.

La SEM est autorisé à imputer au compte conventionnel de la convention publique d'aménagement les dits "frais de fonctionnement".

20.2. Ces imputations forfaitaires sont déterminées de la façon suivante :

20.2.1. Rémunération sur dépenses d'investissement

Assiette : les dépenses retenues pour le calcul de la rémunération sont l'ensemble des décaissements TTC de l'opération à l'exclusion :

- des charges de remboursement des emprunts (capital et intérêts), des charges de remboursement des avances du concédant (capital et intérêts) ainsi que des frais financiers sur le court terme de l'opération,
- de la rémunération société.

Taux : le taux de rémunération est de 5%.

Cette rémunération sera affectée au compte de l'opération au fur et à mesure de la réalisation des investissements.

20.2.2. Rémunération sur frais de gestion locative

Assiette : les recettes retenues sont l'ensemble des facturations annuelles HT relatives aux loyers.

Taux : le taux de rémunération est de 10 %, et son imputation sera trimestrielle,

20.2.3. Rémunération sur dépenses de grosses réparations :

Assiette : les dépenses retenues pour le calcul et la rémunération sont l'ensemble des décaissements TTC.

Taux : le taux de rémunération est de 5%.

20.2.4. Au titre de la mission de suivi des recours et contentieux liés à la mise en œuvre de la présente convention publique d'aménagement, la SEM aura droit d'imputer une somme fixée par avenant en fonction de la nature et de l'importance de ces recours.

20.3. Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de la SEM pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la convention publique d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 5 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 17.6 ci-dessus.

<p>TITRE V</p> <p>DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES</p> <p>SUR L'EXPIRATION DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT</p>

ARTICLE 21 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION

Ainsi qu'il est précisé aux articles 22 et 23 ci-après, à l'expiration de la convention publique d'aménagement, le bilan de clôture est arrêté par l'aménageur et approuvé par la collectivité. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation financière de la collectivité aux dépenses d'aménagement réalisées.

Le montant définitif de cette participation financière est celui figurant à l'article 16.6. de la présente convention publique d'aménagement, éventuellement modifié par voie d'avenant.

ARTICLE 22 - CAS DE RESILIATION, RACHAT, DECHEANCE

22.1. Résiliation simple - rachat

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, la Ville pourra notifier à la SEM, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la convention publique d'aménagement pour motif d'intérêt général.

La SEM pourra résilier de plein droit la présente convention dans le cas prévu à l'article 16.6, pénultième alinéa.

La convention publique d'aménagement peut également être résiliée d'un commun accord.

22.2. Résiliation pour faute - déchéance

La Ville ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute de la SEM.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la convention publique d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

22.3. Résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire de la société ou de liquidation amiable

Si la SEM est placée en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article 37 de la loi du 25 Janvier 1985, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de la SEM conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la collectivité cocontractante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la convention. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par la SEM ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 24 ci-après.

Le contrat sera aussi résilié de plein droit, sur la seule décision de l'une des parties, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales ou, sur la seule décision de la Ville, en cas d'avis défavorable de la Chambre régionale des comptes saisie en application de l'article L. 1524-2 du même Code.

ARTICLE 23 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT

Dans tous les cas d'expiration de la convention publique d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, la Ville est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de la SEM, selon les modalités suivantes :

- les biens éventuellement cédés gratuitement par la Ville et non encore revendus lui reviennent gratuitement ;
- sur l'ensemble des autres biens de la convention publique d'aménagement, à savoir sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être loués ou cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant revenir obligatoirement à la Ville à leur achèvement, la Ville exerce ses droits de reprise ou/et de retour, dans les conditions financières définies à l'article 24 ; ainsi, elle devient, dès l'expiration du présent contrat, de plein droit propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être loués ou cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties doivent signer dans les meilleurs délais un acte authentique constatant ce transfert de propriété. A défaut, chacune d'elles peut solliciter un jugement constatant ce transfert de propriété et susceptible d'être publié ;
- la Ville est tenue de reprendre, pour l'avenir, l'exécution de la totalité des contrats liant la SEM aux tiers, à la seule exclusion des contrats de travail, et est, le cas échéant, tenue de garantir la SEM des condamnations qui seraient prononcées contre elle postérieurement à l'expiration de la convention publique d'aménagement sur des actions contractuelles.
- la Ville est, de la même façon, tenue de garantir la SEM de toute condamnation qui serait prononcée contre elle après l'expiration de la convention publique d'aménagement, sur des actions non contractuelles du fait de son activité d'aménageur, sauf faute lourde de sa part ;
- par suite, la Ville sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du présent contrat, et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.
- la Ville doit se substituer à la SEM, qui n'a plus qualité ni pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours.

Toutefois, en application de l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales, sur demande expresse de la Ville et pour une durée limitée, la SEM pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la convention publique d'aménagement, pour le compte de la Ville, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte.

ARTICLE 24 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT

A l'expiration du présent contrat d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, il sera procédé aux opérations et versements suivants :

24.1 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

Dans tous les cas d'expiration du présent contrat il devra être établi un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation issu des charges et produits propres à l'opération et un solde des financements issus des emprunts et des avances consenties par la Ville.

24.1.1 Solde d'exploitation

EN PLUS

- l'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la convention publique d'aménagement, inclus les subventions et participations, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors TVA exigibles avant l'expiration de la convention publique d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Ville dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du code civil).

EN MOINS

- l'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par la SEM pour l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration du présent contrat, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par la Ville et les rémunérations de la SEM exigibles contractuellement.
- la TVA dont est éventuellement redevable la SEM au titre de cette opération de transfert et d'arrêté de comptes.

24.1.2. Solde des financements repris par la Ville

EN RESSOURCES

- le capital reçu, à la date d'expiration du présent contrat, sur tous les emprunts ;
- les avances consenties par la Ville, notamment en exécution de sa garantie ou en application de l'article 24.4 ci-après.

EN EMPLOIS

- les remboursements en capital effectués par la SEM sur les emprunts et les avances consenties par la Ville.

24.1.3 Règlement final

Si le solde d'exploitation est positif, la SEM est débitrice de son montant, à concurrence du montant total des participations nettes versées par la Ville à l'opération; s'il est négatif, la Ville est débitrice de son montant à titre de participation ainsi qu'il est prévu à l'article 16.6., dans la limite du montant contractuellement défini par le dernier avenant à la présente convention, approuvé avant l'arrêté des comptes.

Si le solde des financements repris par la Ville est positif, la SEM doit à la Ville le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Ville.

Le règlement final s'opérera, éventuellement par compensation partielle, par celle des parties qui est débitrice, dans les conditions prévues à l'article 24.4 ci-après.

Toutes sommes liées à l'exécution de sa mission d'aménageur, dont la SEM pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale après cet arrêté des comptes, devraient lui être remboursées par la Ville, sauf cas visé à l'article 27 sur les pénalités.

24.2 Opérations de liquidation et rémunération correspondante

Après l'expiration du présent contrat, la SEM a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens de la SEM, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de la SEM, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à la SEM par la Ville une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en oeuvre de ces opérations.

24.3 Indemnité pour cessation anticipée de la convention publique d'aménagement

24.3.1 - En cas de résiliation ou de rachat de la convention publique d'aménagement

La Ville devra en outre à la SEM une indemnité égale à l'équivalent d'une année de la rémunération moyenne dont la SEM se trouve privée du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et recettes attendues jusqu'à l'expiration de la convention publique d'aménagement d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée de la TVA, la rémunération de toute année commencée étant en outre due au *pro rata temporis*. Cette indemnité n'est pas due dans les cas de résiliation pour faute ou résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire ou amiable de la société énoncés aux articles 22.2 et 22.3.

24.3.2 - En cas de résiliation pour faute ou déchéance ou de mise en liquidation judiciaire de la société prévue à l'article 22.2 ou 22.3.

La SEM n'a pas droit à l'indemnité prévue à l'article 24.3.1 ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à apurement des comptes comme indiqué en 24.1 ci-dessus.

Dans tous les cas de résiliation, en application de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales précité, la Ville devra à la SEM une indemnité calculée sur la valeur non amortie des biens que celle-ci a acquis ou réalisés pour le compte de l'opération, et qui font retour à la collectivité.

24.4 Modalités de règlement

Ces montants, imputations et indemnités, doivent être intégralement versés par la SEM à la Ville ou par la Ville à la SEM, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'à complet règlement.

Toutefois avant cette date, et dès l'expiration du présent contrat, la SEM aura droit, en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération, à une avance suffisante pour couvrir ce déficit et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la convention publique d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération, ainsi que le paiement des frais financiers courus.

ARTICLE 25 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS

Pour chacun des contrats afférents à l'opération objet du présent contrat, la SEM fera obligation à chacun de ses cocontractants, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Ville, après l'expiration de la convention publique d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant de la SEM aurait refusé un tel transfert de son contrat, la Ville serait tenue de mettre à la disposition de la SEM, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors imputés au compte de l'opération pour l'arrêté des comptes de la convention publique d'aménagement.

TITRE VI
DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 26 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par la Ville à la SEM, comme toute somme due par la SEM à la Ville, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts dans les mêmes conditions que celles prévues en matière de marchés publics.

ARTICLE 27 - PENALITES

En cas de faute lourde commise par la SEM ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, la Ville pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif. La SEM supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

ARTICLE 28 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat deviennent la propriété de la Ville ou, s'il y a lieu, de la collectivité ou des concessionnaires de services publics intéressés, qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

L'aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'Administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 29 - CESSION DU CONTRAT

Toute cession totale ou partielle de la convention publique d'aménagement, tout changement d'aménageur, doivent préalablement faire l'objet d'un avenant au présent contrat.

Faute par la SEM de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, elle encourt la résiliation pour faute.

ARTICLE 30 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par la Ville à la SEM en application du présent contrat seront versées sur le compte ouvert à la Trésorerie Générale de Belfort, dont la désignation suit :

Code Banque : 40031
Guichet : 00001
Compte : 0000177742X
Clé RIB : 39

ARTICLE 31 - INTERPRETATION

Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 1523-2 du CGCT ou à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

ARTICLE 32 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DE LA VILLE

Pour l'exécution de la présente convention, la Ville désigne son Maire, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord de la Ville sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage. La Ville pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

Fait à Belfort, le
en 4 exemplaires

Pour la SEM
Son Président,

Pour la Ville de Belfort,
Son Maire

J.P. CNUDDE

J.P. CHEVENEMENT

Centre Commercial
des Glacis du Chateau

MODERNISATION



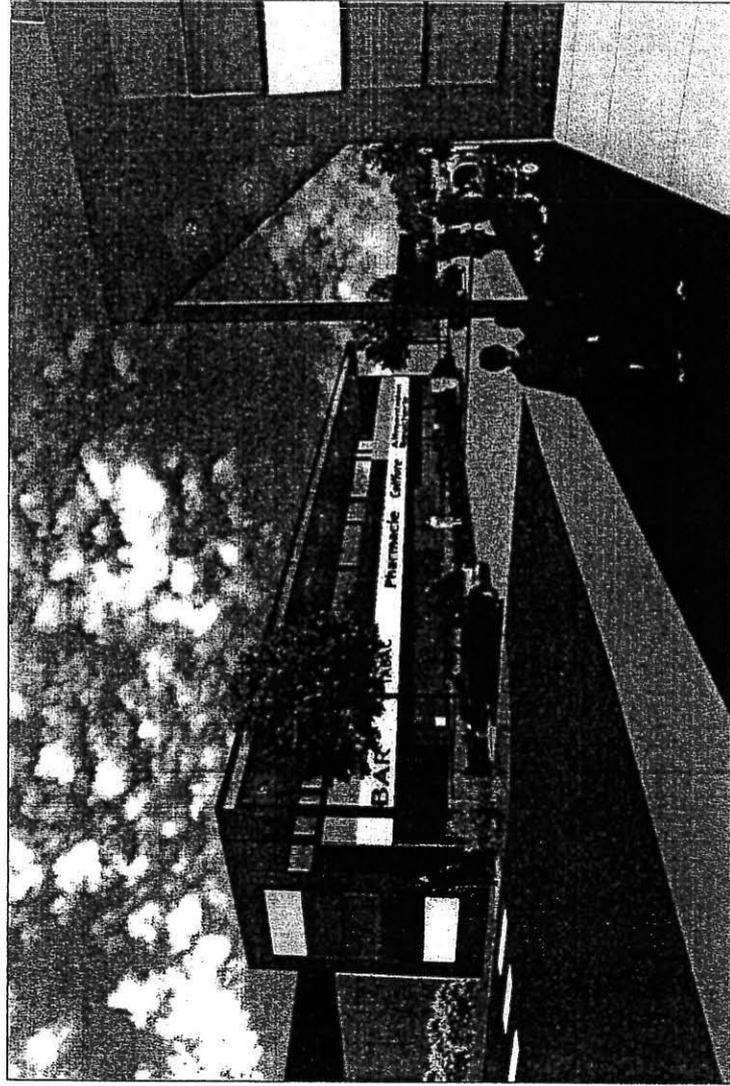
projet mai 2005

AeA architectes - Espace INGB



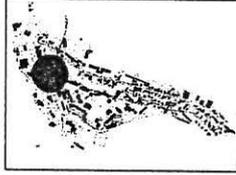
1

présentation de l'opération

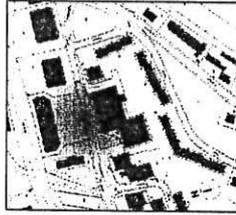


nouveau projet





localisation 1



localisation 2

1

présentation de l'opération

La modernisation du Centre Commercial des Glacis du Château constitue un aspect essentiel du projet urbain de ce quartier de Belfort.

Situé avenue de la Laurencie, ce centre connaît une baisse de fréquentation noircie. Héritée des années 1970, sa conception se prête mal aux exigences de la distribution commerciale actuelle. Les cellules situées à l'arrière de cet ensemble sont notamment peu visibles des chalandes et leur potentiel de développement est donc de fait particulièrement limité.

Dans la perspective de donner à ce centre de nouvelles bases de développement, une étude a donc été engagée et afin de définir un parti d'aménagement architectural et urbain autorisant un meilleur fonctionnement du centre commercial dans la longue durée pour garantir sa pérennité.

A. PRÉSENTATION DU CENTRE COMMERCIAL DES GLACIS DU CHÂTEAU

Réalisé au début des années 1970, le Centre Commercial se compose de deux bâtiments : un premier bâtiment comprenant une moyenne surface alimentaire et un second bâtiment divisé en 8 lots.

S'appuyant sur la topographie du site, ce centre se développe sur 2 niveaux. Le rez de rue accueille des boutiques, le sous-sol comprend quelques réserves et des garages.

Situé en bordure de l'avenue de la Laurencie, axe de desserte interne au quartier mais néanmoins passant, le Centre Commercial occupe une position intéressante au sein du quartier.

Toutefois, sa configuration est peu adaptée à un fonctionnement optimal du commerce. En effet, si le linéaire des boutiques situé en façade de l'avenue de la Laurencie, bénéficie d'une bonne commercialité, les boutiques

présentation de l'opération

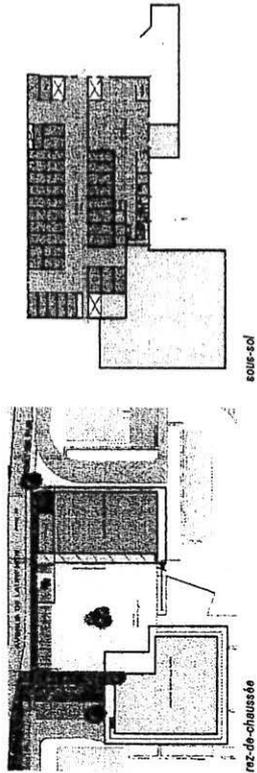
1

situées à l'intérieur du Centre et desservies par un mail piéton souffre d'un manque total de lisibilité.

Globalement, le centre renvoie ainsi une image peu attractive.

Le Centre Commercial compte aujourd'hui 6 activités à caractère commercial et une agence de la Poste. Il s'agit d'une offre commerciale de petite taille, s'apparentant à une offre de quartier assurant à la population l'essentiel de ses besoins primaires:

- Alimentation générale/boucherie
- Supermarché
- Tabac presse
- Salon de coiffure
- Pharmacie
- Bar



3

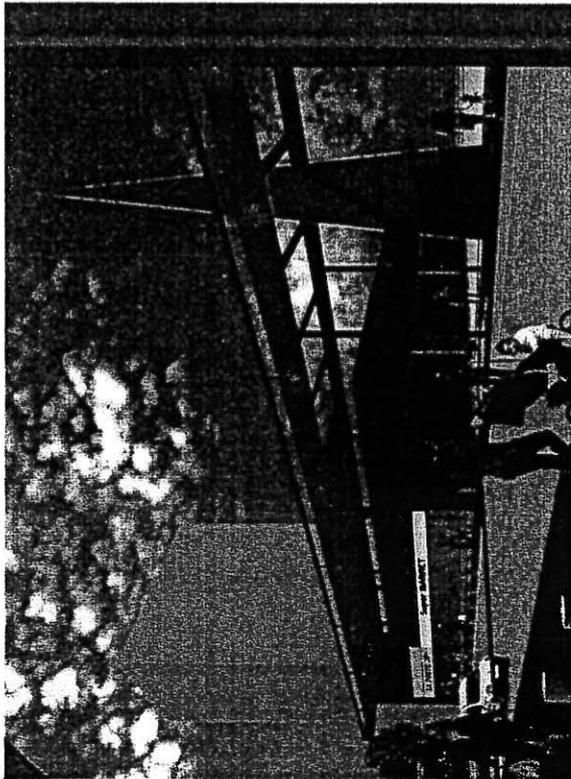
scénario de la modernisation

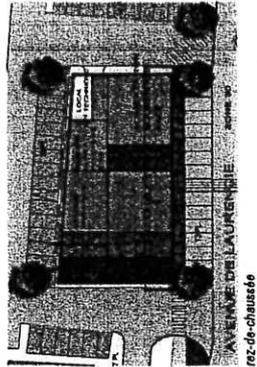
ANCIEN BÂTIMENT :

Les façades sont reprises dans leur intégralité, un effort particulier sera engagé côté Nord et Ouest.

Le projet permet une extension du supermarché côté Ouest, sur la longueur de la façade.

Un auvent couvre l'ensemble de la façade Nord, il assure la protection des piétons, le support des enseignes, l'appel visuel, sa hauteur et le signal conique incorporé permettent une meilleure visibilité depuis tout le quartier et l'avenue Mendès-France.





3

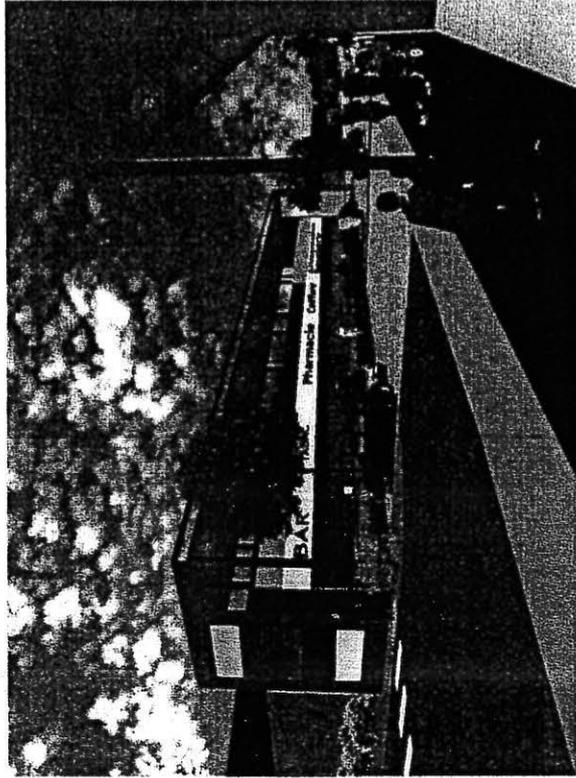
scénario de la modernisation

NOUVEAU BÂTIMENT :

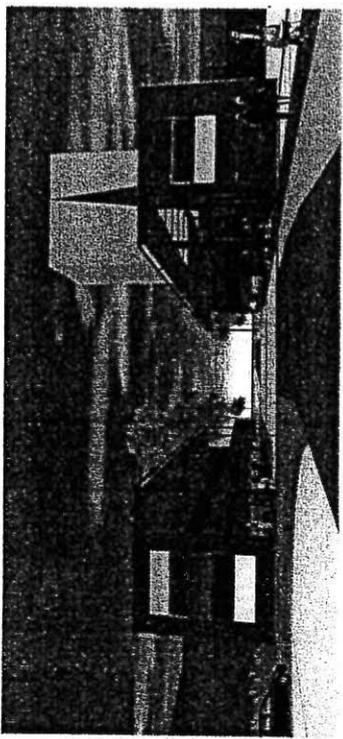
Il est construit sur l'espace public obsolète situé en face du supermarché, il est destiné à recevoir les occupants de l'ancien centre commercial qui poursuivent leur activité.

Il apporte aux commerçants une simplicité d'exploitation importante, les commerces, les stocks et les locaux techniques étant tous implantés au même niveau : celui de la rue. Enfin, il s'intègre au quartier commercial Nord et participe à sa réorganisation.

La cohérence architecturale est donnée par l'avent, réplique de celui du supermarché, la toiture étant par ailleurs traitée en espace vert ; elle restitue visuellement la surface de l'ancien square.



14



perspective générale

3

scénario de la modernisation

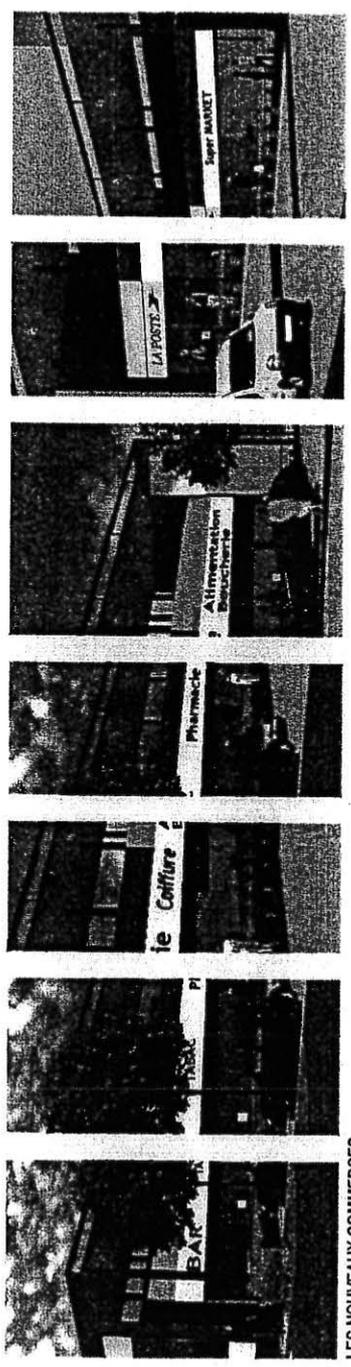
ORGANISATION PRÉVISIONNELLE DES TRAVAUX ET DU TRANSFERT

Sauf à prendre les précautions pour éviter les gênes des commerçants durant les travaux d'extension et de reconstruction, ceux-ci ne pose aucun problème particulier. L'extension en façade du supermarché se réalisera concomitamment avec la réalisation du nouveau bâtiment Nord.

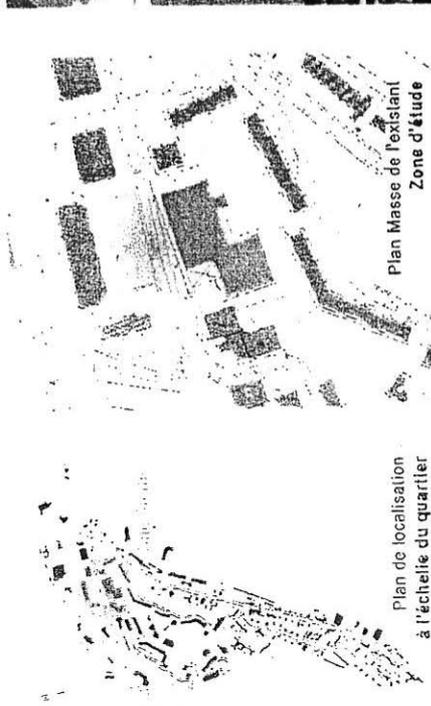
Les aménagements extérieurs se réaliseront dès le finition des nouvelles structures.

Les commerçants emménageront, tous travaux achevés et bâtiments exploités.

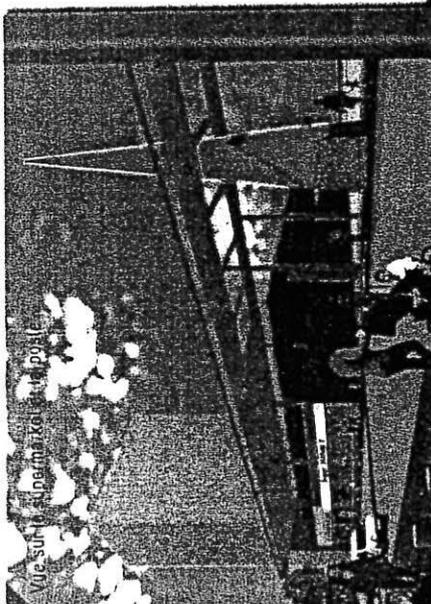
adaptés aux différentes



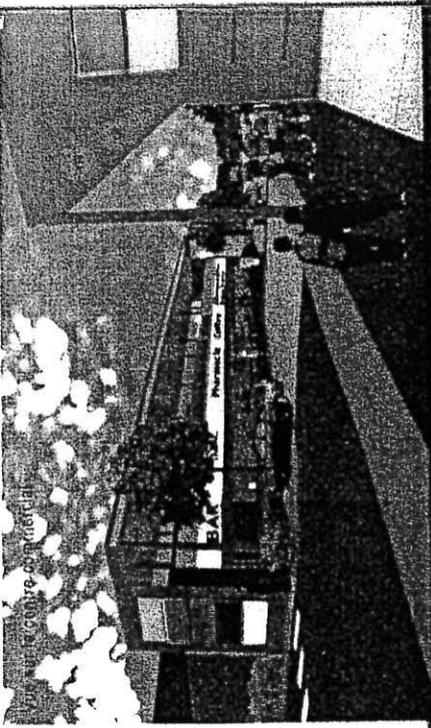
LES NOUVEAUX COMMERCES



Plan de localisation à l'échelle du quartier



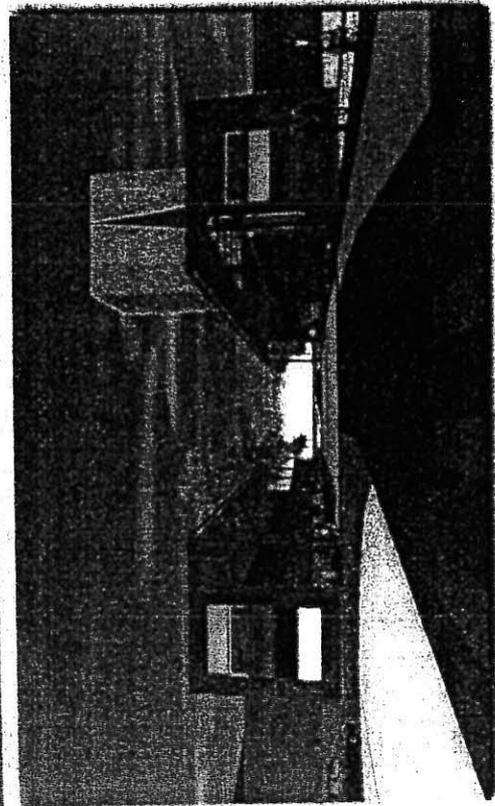
Voie sur la supermarché et la poste



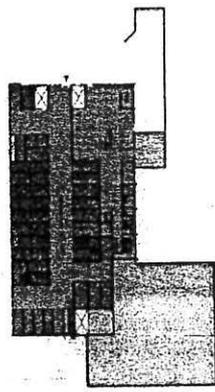
Voie sur le centre de détail



MODERNISATION du Centre Commercial des Glacis - Ville de Belfort

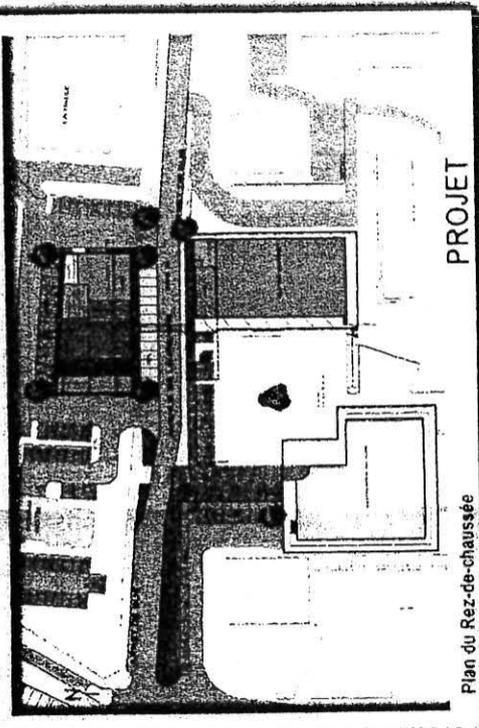


Perspective depuis l'avenue de Laurence



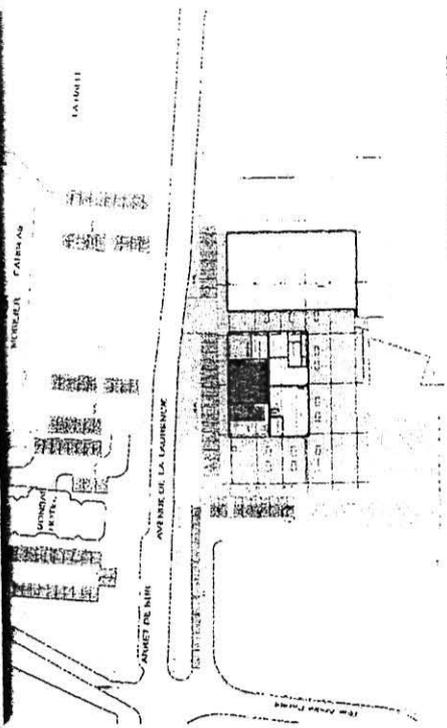
Plan du Sous-sol

PROJET



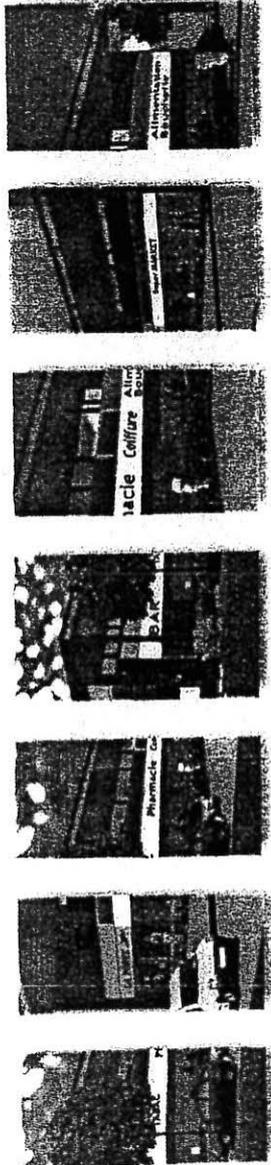
Plan du Rez-de-chaussée

PROJET



Plan du Rez-de-chaussée

Perspectives des Commerces



ETAT EXISTANT



Direction de L'Urbanisme,

Références	CW / PDL
Mots-clés	Urbanisme
Code matière	2.3

Objet : Extension du Droit de Prémption renforcé au périmètre « Action Cœur de Ville »

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L 211-4 et R211-2 et suivants,
VU la convention cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » de Belfort signée le 30 septembre 2018,

La Ville de Belfort a été retenue au titre du dispositif « Action Cœur de Ville » qui répond à la double ambition d'améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et de conforter ces dernières dans leur rôle de moteur du développement du territoire. Ce dispositif comporte cinq axes considérés comme prioritaires :

- Axe 1 - De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville,
- Axe 2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré,
- Axe 3 - Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,
- Axe 4 - Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,
- Axe 5 - Fournir l'accès aux équipements et services publics.

Pour assurer la revitalisation du secteur « Action Cœur de Ville » par le biais de ces cinq axes, il convient de doter la commune des outils juridiques lui permettant d'atteindre ses objectifs et notamment de pouvoir préempter les biens vendus dans ce secteur.

A ce jour, la commune a institué, sur l'ensemble des zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme, un droit de préemption simple. Cependant, le code de l'urbanisme exclut, entre autre, de son champ d'application les locaux compris dans un bâtiment soumis à un régime de copropriété depuis plus de 10 ans, les parts ou actions de sociétés donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou mixte ou d'un local accessoire, les immeubles bâtis pendant une période de 4 ans à compter de son achèvement. Par conséquent, il s'avère que nombre de transactions sont invisibles pour la commune de par la seule application d'un droit de préemption urbain simple.

Il est donc proposé d'instaurer sur l'ensemble du périmètre « Action Cœur de Ville » un droit de préemption urbain renforcé qui permettra à la commune de statuer, sans exception, sur l'ensemble des cessions et aliénations mentionnées à l'article L211-4 du code de l'urbanisme. A noter que resteront exclues du champ d'application de la préemption :

- les aliénations de terrains au profit du preneur d'un bail à construction conclues à l'occasion d'une opération d'accession sociale à la propriété prévue à l'article L251-1 alinéa 4 du code de la construction et de l'habitat,
- les cessions effectuées entre parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus.

Actuellement, le droit de préemption urbain renforcé ne s'applique qu'au centre commercial des Glacis.

Le périmètre « Action Cœur de Ville » actuel est provisoire et susceptible de modifications à l'issue de la phase d'initialisation qui s'achèvera au printemps 2020. Le droit de préemption urbain renforcé attaché à ce périmètre devra donc être adapté aux différentes évolutions géométriques du périmètre (cf. annexe 1 – périmètre provisoire)

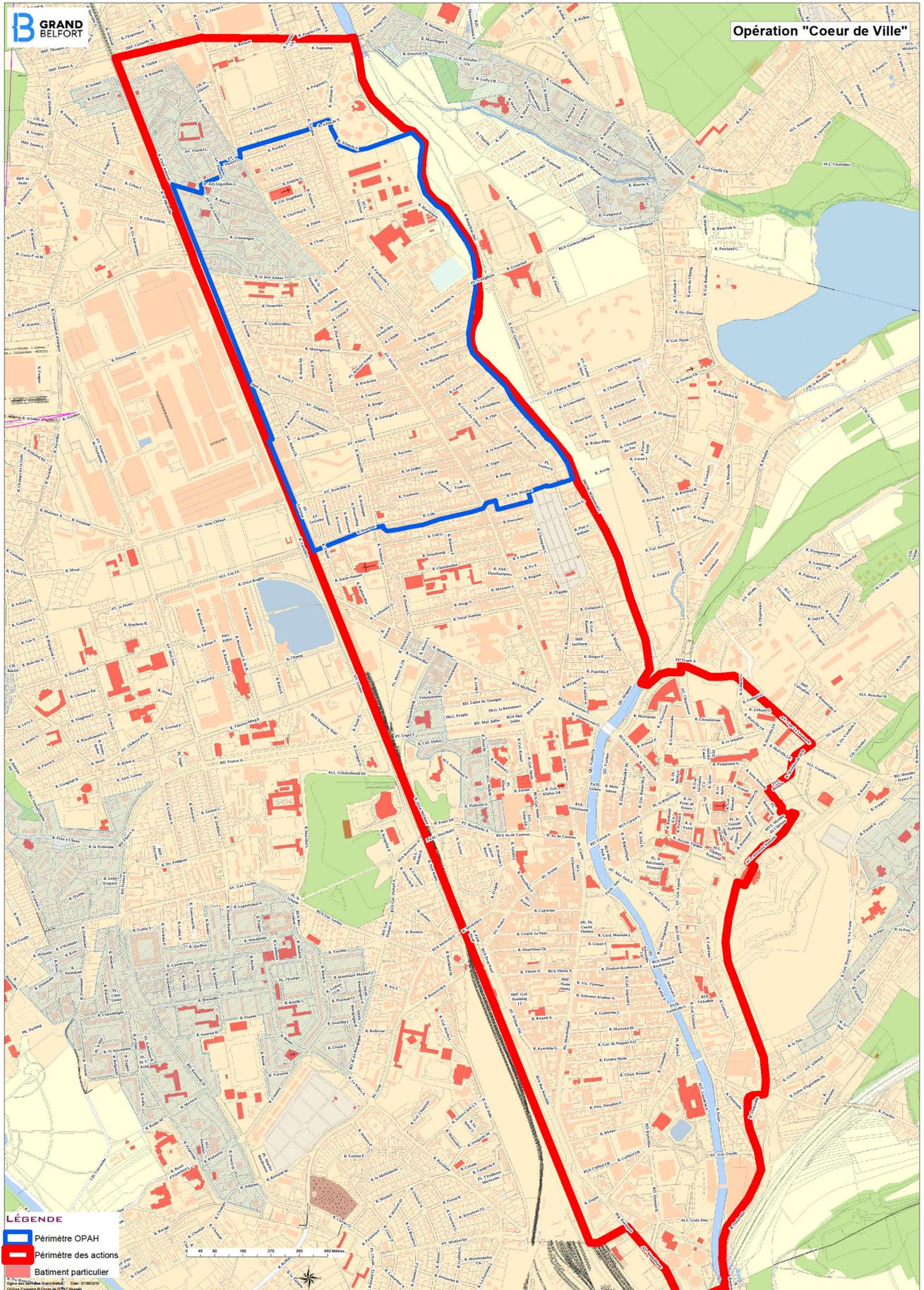
La présente délibération sera, conformément à l'article R 211-2 alinéa 1 du code de l'urbanisme, affichée en mairie pendant minimum un mois et mention sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département. Elle sera également notifiée sans délai au directeur départemental des services fiscaux, à la Chambre départementales des notaires, aux barreaux constitués près les Tribunaux de Grande Instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain ainsi qu'une copie au greffe des mêmes tribunaux.

Il est demandé au Conseil Municipal :

d' INSTAURER un droit de préemption renforcé sur le périmètre « Action Cœur de Ville », tel que défini par la convention signée le 30 septembre 2018 et annexé à la présente.

Signé par M. Jean-Marie HERZOG
Le 27 mai 2019

Annexe 1 – Périmètre « Action Cœur de Ville » provisoire



Objet de la délibération

11-54

Extension du périmètre
de sauvegarde du
commerce et de
l'artisanat dans le cadre
du droit de préemption
sur les fonds de
commerce, les fonds
artisanaux et les baux
commerciaux

VILLE DE BELFORT

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

SEANCE DU JEUDI 12 MAI 2011

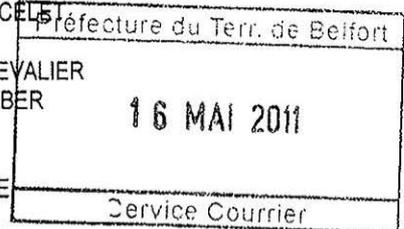
L'an deux mil onze, le douzième jour du mois de mai, à 20 heures, les membres du Conseil Municipal de Belfort, dont le nombre en exercice est de 45, régulièrement convoqués, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, dans la salle habituelle de leurs délibérations, sous la présidence de M. Etienne BUTZBACH, Maire.

Etaient présents :

M. Bruno KERN, Mme Samia JABER, M. Olivier PREVOT, Mme Armelle LELEUP, M. Hubert BELZ, M. Maurice SCHWARTZ, Mme Michèle Alice FAIVRE, Mme Jacqueline GUIOT, M. Bertrand CHEVALIER, Mme Francine GALLIEN, M. Alain OGOR, Adjoint ; Mme Marie-Antoinette VACELET, Mme Marie-Claude BEURET, M. Christian PROUST, M. Jean-Marie PHEULPIN, M. Jacques MEISTER, Mme Marie-Laure SCHNEIDER, M. Pascal MARTIN, M. Pascal BROGGI, Mme Anny MOREL-GRÜNBLATT, M. Denis JEANGERARD, Mme Sylvie CABLE-GUYOT, Mme Latifa GILLIOTTE, Mme Isabelle LOPEZ, M. Leouahdi Selim GUEMAZI, Mme Florence BESANCENOT, M. Sébastien VIVOT, Mme Marie STABILE, M. Alain MICHEL, M. Dominique PERRIN, M. Christophe GRUDLER, Mme Julie DE BREZA.

Absents excusés :

Mme Céline RAIGNEAU - mandataire : Mme Anny MOREL-GRÜNBLATT
M. Robert BELOT - mandataire : M. Etienne BUTZBACH
M. Emile GEHANT - mandataire : Mme Marie-Antoinette VACELET
M. Gérard SIMON - mandataire : M. Olivier PREVOT
Mme Dominique BOURGON - mandataire : M. Bertrand CHEVALIER
Mme Marie-Christine MOREL - mandataire : Mme Samia JABER
Mme Myriam ROY - mandataire : Mme Francine GALLIEN
M. Azeddine GOUTAS - mandataire : M. Pascal BROGGI
M. Jean-Marie HERZOG - mandataire : Mme Marie STABILE
Mme Frédérique RIETSCH - mandataire : M. Alain MICHEL
M. David DIMEY - mandataire : Mme Florence BESANCENOT
M. Lionel COURBEY - mandataire : M. Sébastien VIVOT



(application de l'Article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales)



M. Leouahdi Selim GUEMAZI entre en séance lors de l'examen du rapport n° 11-52.

Mme Latifa GILLIOTTE quitte la séance lors de l'examen du rapport n° 11-56 et donne pouvoir à M. Maurice SCHWARTZ.

Mme Sylvie CABLE-GUYOT quitte la séance lors de l'examen du rapport n° 11-61 et donne pouvoir à M. Denis JEANGERARD.

M. Pascal MARTIN quitte la séance lors de l'examen du rapport n° 11-66 et donne pouvoir à Mme Armelle LELEUP.

M. Pascal BROGGI, qui avait le pouvoir de M. Azeddine GOUTAS, quitte la séance lors de l'examen du rapport n° 11-68.



DELIBERATION

de Mme Samia JABER, Adjointe



REFERENCES : DDA/PC/SD - 11-54

Mots-clés : Commerce

OBJET : Extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat dans le cadre du droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

La loi du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises -puis le décret d'application paru au Journal Officiel le 28 décembre 2007- autorise les communes à mettre en œuvre un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

Le Conseil Municipal du 19 juin 2009 s'est saisi de cette possibilité en définissant un périmètre de sauvegarde afin de nous fournir un outil pour maintenir une certaine diversité ou cohérence de l'offre commerciale du centre ville et de certains quartiers.

Si les constats et les finalités restent inchangés, la prévision d'aménagements importants plaide pour une extension de ce périmètre à certaines rues du centre ville, essentiellement l'axe Gare-Faubourg de France, la Place Corbis et le Boulevard Carnot.

En effet, la future refonte de la gare et de son environnement, l'aménagement de la Vieille Ville rendent ces axes encore plus stratégiques pour l'animation du centre ville belfortain. Il importe donc que la Ville puisse y porter un intérêt particulier.

1/ Rappels

Selon l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme, «le Conseil Municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité», à l'intérieur duquel les cessions de fonds artisanaux, de commerce, de baux commerciaux, lorsqu'ils sont aliénés à titre onéreux, peuvent être préemptés.

La procédure de préemption pourra être menée par le Maire au nom de la commune, sur habilitation du Conseil Municipal.

Pour mémoire, il a été retenu par le Conseil Municipal tout ou partie des secteurs identifiés comme suit :

- le Centre Commercial de Dardel,
- une partie de l'avenue Jean Jaurès,
- le Faubourg des Ancêtres et le Centre Commercial des 4 As,
- la Vieille Ville,
- une partie de l'avenue Wilson et de la rue Thiers,
- le Centre Commercial Carré Liberté situé rues Léon Blum et de Madrid,
- une partie du Boulevard Kennedy,
- le Centre Commercial de la Pépinière,
- le Centre Commercial des Glacis du Château.

2/ Extension et précisions du périmètre

Je vous propose de permettre l'exercice du droit de préemption et des obligations qui lui sont liées sur tout ou partie des secteurs suivants (*voir annexe ci-jointe, cahier des périmètres*) :

- le Faubourg de France,
- le secteur de la Gare,
- la Place Corbis,
- le Boulevard Carnot.

En complément des plans joints en annexe délimitant le nouveau périmètre (existant et extension) de sauvegarde du commerce, il convient de préciser que notre action se basera sur les principes suivants :

- s'agissant des centres commerciaux, le droit de préemption s'étend à l'ensemble du bâtiment touché par le périmètre tel que défini sur les plans,
- pour l'ensemble des commerces, si une partie du commerce est concernée par le périmètre de sauvegarde, il est considéré dans son entier,

- le droit de préemption peut s'appliquer pour les commerces situés dans le périmètre de sauvegarde ou dont l'accès se situe sur l'un des axes concernés par le périmètre.

Il est également rappelé qu'il est évidemment exclu que la Ville de Belfort se rende, de manière systématique, propriétaire des fonds de commerce. Ce n'est pas son rôle. Le droit de préemption urbain sur les fonds de commerces et les baux commerciaux a pour vocation de rendre la Ville destinataire d'informations importantes quant à l'évolution du commerce et de l'artisanat à Belfort, et de lui donner les moyens, si besoin, de consolider les grands équilibres.

3/ Avis préalable des chambres consulaires

Comme prévu par l'article R 214-1 du Code de l'Urbanisme, nous avons saisi les chambres consulaires pour avis préalable sur notre délibération communale et ses annexes.

Par courrier en date du 23 novembre 2010 et du 31 mars 2011, la Chambre de Commerce et d'Industrie et, par courrier en date du 23 décembre 2010, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ont émis un avis favorable.

4/ Mesures de publicité

L'article R 214-2 du Code de l'Urbanisme visant l'article R 211-2 du même code prévoit un affichage de la délibération en mairie pendant un mois et sa mention dans deux journaux diffusés dans le département. S'agissant de préemption, je vous propose d'élargir cette publicité (Services fiscaux, Notaires, Tribunal, Chambres consulaires...).

En vue d'étendre le périmètre instaurant un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux et suite à l'avis des Chambres Consulaires du Territoire de Belfort sur les rapports présentant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité au sein de la Ville et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale telles qu'annexées au présent rapport,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Par 45 voix pour (unanimité des présents),

APPROUVE le nouveau périmètre dont les principes lui sont proposés ci-dessus et le détail cartographié en annexe.

Ainsi délibéré, à Belfort, en l'Hôtel de Ville et de la Communauté d'Agglomération, le 12 mai 2011, ladite délibération ayant été affichée, par extrait, conformément à l'Article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

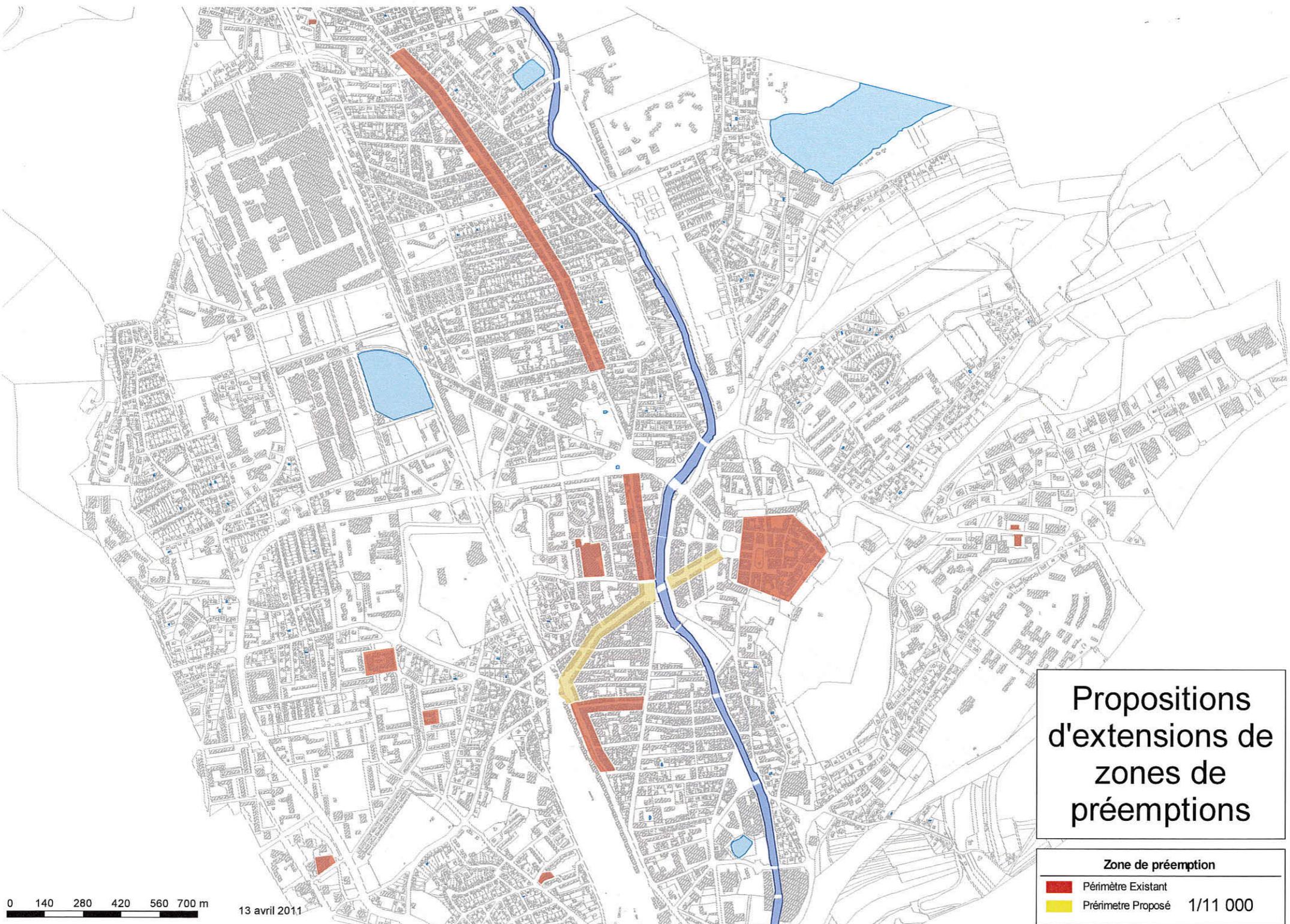
Pour extrait conforme
Le Maire de Belfort,
et par délégation
Le Directeur Général des Services,



Thierry CHIPOT

La présente décision peut
faire l'objet d'un recours
devant la juridiction
administrative dans le délai
de deux mois à compter de
sa publication ou de son
affichage





Propositions d'extensions de zones de préemptions

Zone de préemption	
	Périmètre Existant
	Périmètre Proposé

1/11 000

0 140 280 420 560 700 m

13 avril 2011



Place Corbis

Propositions d'extensions de zones de préemptions

Zone de préemption	
	Périmètre Existant
	Périmètre Proposé

1/1 000



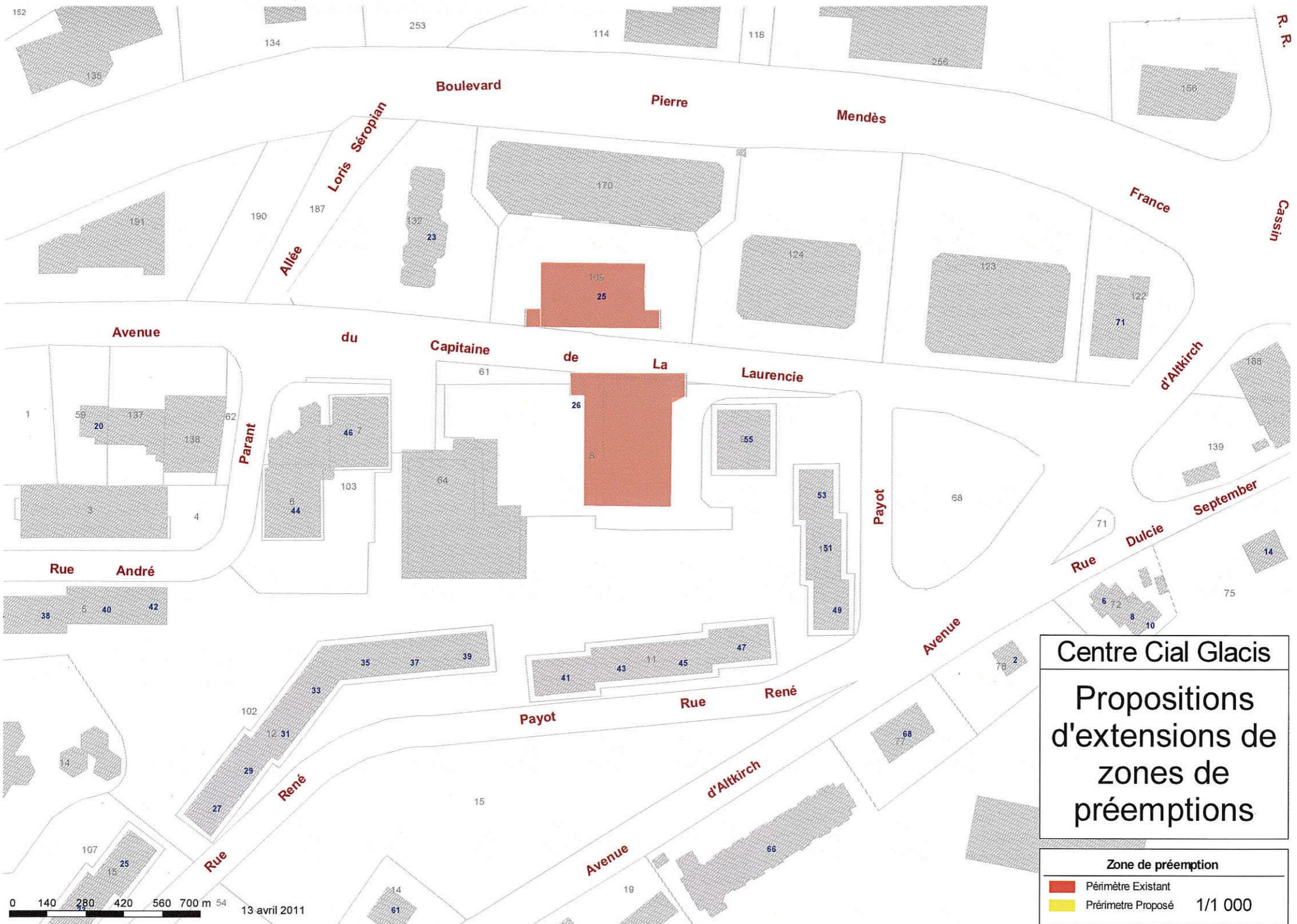
Faubourg de France

Propositions d'extensions de zones de préemptions

Zone de préemption

- Périmètre Existant
- Périmètre Proposé

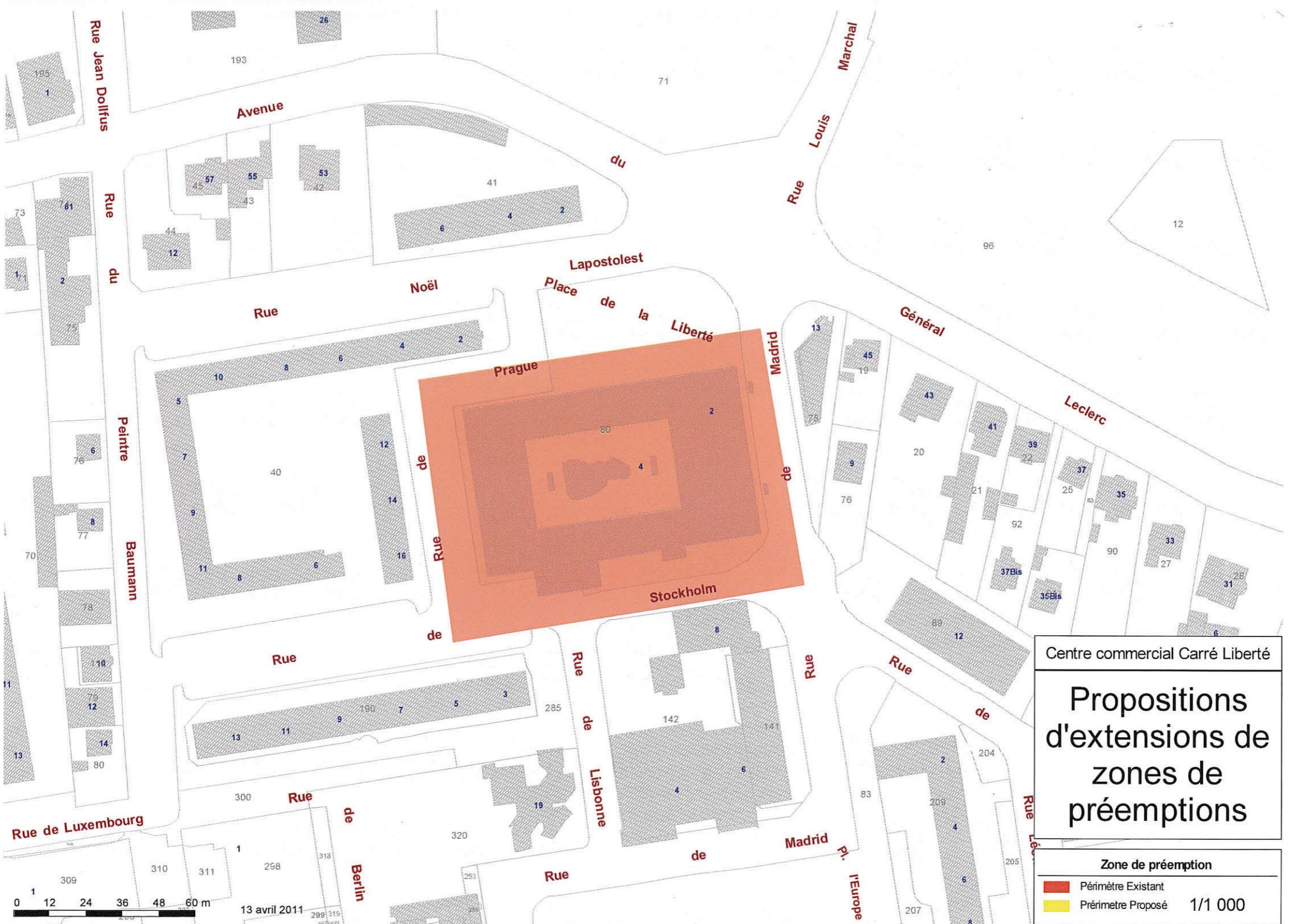
1/1 200



Centre Cial Glacis

Propositions d'extensions de zones de préemptions

Zone de préemption	
	Périmètre Existant
	Périmètre Proposé 1/1 000

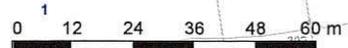


Centre commercial Carré Liberté

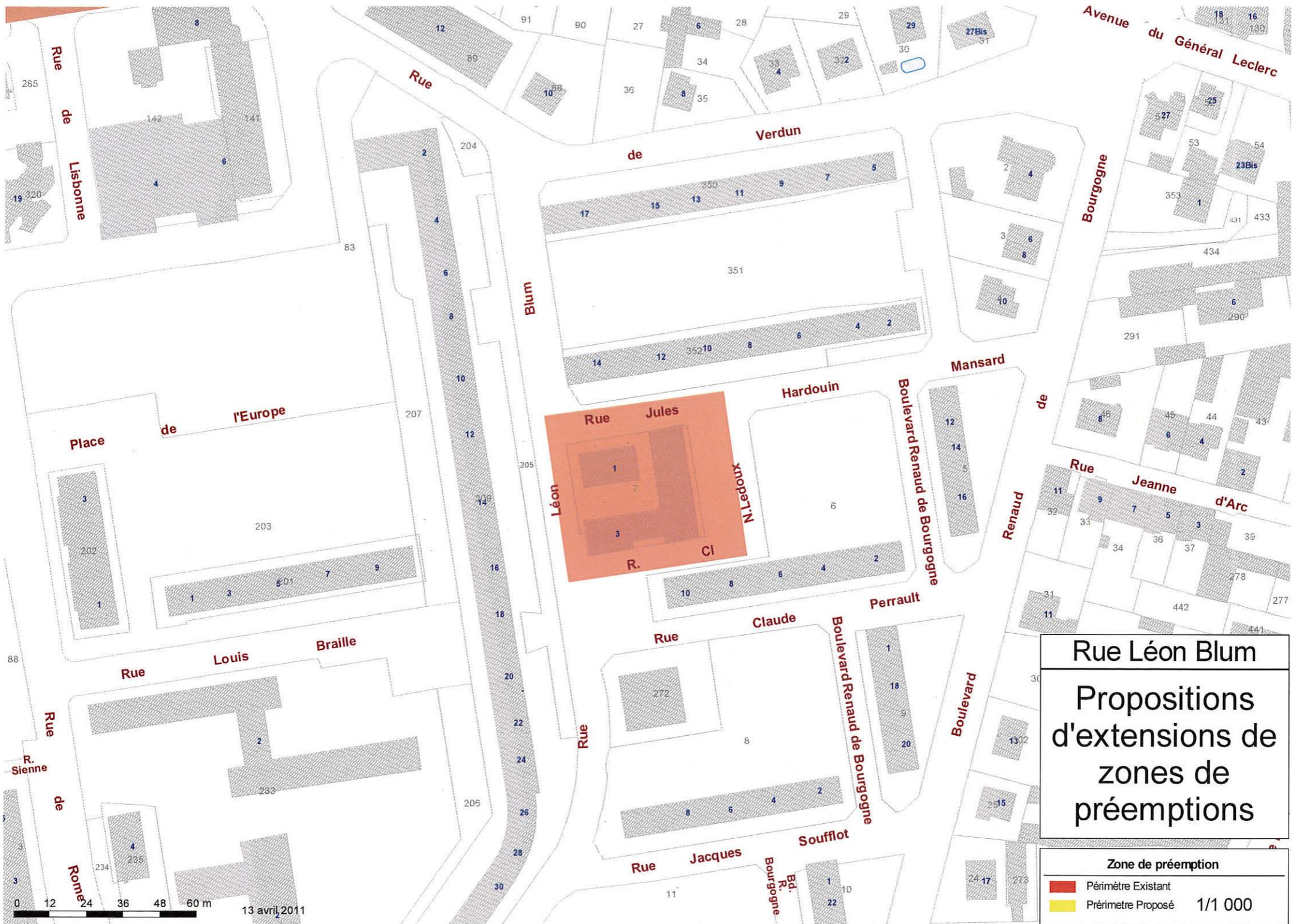
Propositions d'extensions de zones de préemptions

Zone de préemption	
	Périmètre Existant
	Périmètre Proposé

1/1 000



13 avril 2011



Rue Léon Blum

Propositions d'extensions de zones de préemptions

Zone de préemption	
	Périmètre Existant
	Périmètre Proposé

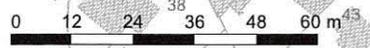
1/1 000



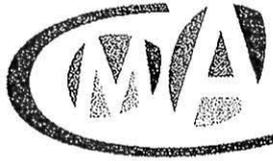
Centre Cial Pépinière

Propositions d'extensions de zones de préemptions

Zone de préemption	
	Périmètre Existant
	Périmètre Proposé 1/1 000



13 avril 2011



**Chambres de Métiers
et de l'Artisanat**

Territoire de Belfort

COURRIER ARRIVE 31083
 Original pour Attribution ..D.D.A.....

29 DEC. 2010
 COPIE à :



Mairie de Belfort
Monsieur le Maire

COURRIER ARRIVE LE

31 DEC. 2010

DDA

Place d'Armes

90000 BELFORT

Vos réf. : DDA/PC/MC/2010-139a

Nos réf. : PG/FR/SH N° 360

Danjoutin, le 23 décembre 2010

Objet : droit de préemption

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier du 25 octobre dernier, par lequel vous sollicitiez l'avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Territoire de Belfort sur l'extension du périmètre de sauvegarde dans le cadre du droit de préemption sur les fonds de commerce,

Nous n'avons pas de remarque sur ce projet, et avons l'honneur de vous informer que notre avis est favorable.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de nos salutations distinguées.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DU TERRITOIRE DE BELFORT

Adresse correspondance : BP 217 - 90004 Belfort Cedex - Bureaux : 6, avenue de la République - 90400 Danjoutin
Tél. : +33 (0)3 84 57 30 40 APE 9411 Z
Fax : +33 (0)3 84 22 08 95 P. Grosjean - info@cma-belfort.fr - Site : 189 000 029 00034 - APE 9411 Z

Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004



CCI
Territoire de Belfort

Courrier Arrivé le
- 1 DEC. 2010
DDA

Le Président

COURRIER ARRIVE N° 28759
Original pour Attribution
25 NOV. 2010
Copie à : DDA
CASN

P. CHAUVE ?

Monsieur Etienne BUTZBACH
Maire de Belfort
Hôtel de Ville et de la Communauté
d'Agglomération
Place d'Armes
90020 BELFORT Cedex

N/Réf : AS/MB/234
Objet : Avis sur votre proposition
d'extension du périmètre de
sauvegarde du commerce de
proximité

Belfort, le 23 novembre 2010

Monsieur le Maire,

Je fais suite à votre courrier par lequel vous sollicitez mon avis sur votre proposition d'extension du périmètre de sauvegarde du commerce de proximité défini par délibération de votre conseil municipal le 19 juin 2009.

Au regard des documents que vous m'avez transmis (projet de délibération du conseil municipal, plans des extensions projetées, rapport de synthèse explicitant le choix des nouvelles zones), j'émetts un avis favorable à votre proposition d'extension.

Toutefois, j'attire à nouveau votre attention sur le fait que le droit de préemption a pour finalité de sauvegarder et de défendre la diversité de l'offre commerciale, là où elle est menacée, il ne saurait être un simple outil d'observation du commerce.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Très sincères

Alain SEID



CCI
Territoire de Belfort

COURRIER ARRIVEE
- 6 AVR. 2011
DDA

Le Président

COURRIER ARRIVEE N° 3787 Original pour Attribution 04 AVR. 2011 Copie à :
--

Monsieur Etienne BUTZBACH
Maire de Belfort
Hôtel de Ville et de la Communauté
d'Agglomération
Place d'Armes
90020 BELFORT Cedex

N/Réf : AS/MB/58
Objet : Avis sur votre proposition
d'extension du périmètre de
sauvegarde du commerce de
proximité

Belfort, le 31 mars 2011

Monsieur le Maire,

Je fais suite à votre courrier par lequel vous sollicitez mon avis sur votre proposition d'extension du périmètre de sauvegarde du commerce de proximité défini par délibération de votre conseil municipal le 19 juin 2009 en y incluant la partie actuellement piétonne du Faubourg de France.

Au regard des éléments qui ont motivé cette extension, j'émetts un avis favorable à votre proposition.

Toutefois, j'attire à nouveau votre attention sur le fait que le droit de préemption a pour finalité de sauvegarder et de défendre la diversité de l'offre commerciale, là où elle est menacée, il ne saurait être un simple outil d'observation du commerce.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Préfecture du Terr. de Belfort
16 MAI 2011
Alain SEID Service Courrier

