

DECISION DU DIRECTEUR GENERAL PAR INTERIM

Le Directeur Général par intérim,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L. 2141-1 et suivants, L. 3112-1 et suivants, L. 3211-13 et suivants et R. 3211-31 ;

Vu le code de la santé publique et notamment ses articles L. 6143-1, L. 6143-4, L. 6143-7, L. 6148-1 et suivants et R. 6143-1 et suivants ;

Vu le projet et les conditions d'acquisition présentés par la Ville de Besançon et la société publique locale Territoire 25 ;

Vu le périmètre du site à céder ;

Vu le périmètre des emprises ayant vocation à faire l'objet soit d'une désaffectation suivi d'un déclassement soit d'un déclassement par anticipation dans l'attente de leur désaffectation ;

Vu l'étude d'impact pluriannuelle établie conformément à l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu l'accord préalable du directeur général par intérim de l'agence régionale de santé du 14 novembre 2022 ;

Vu l'avis favorable du conseil de surveillance en date du 1^{er} décembre 2022 sur le déclassement par anticipation de certaines emprises des sites Saint-Jacques et de l'Arsenal et le projet de cession à la Ville de Besançon et la société publique locale Territoire 25 ;

Vu l'avis favorable du directoire en date du 30 novembre 2022 sur le déclassement par anticipation de certaines emprises des sites Saint-Jacques et de l'Arsenal et le projet de cession à la Ville de Besançon et la société publique locale Territoire 25 et après concertation avec ce dernier ;

Considérant que dans le cadre de son schéma directeur immobilier et de son projet d'établissement, le CHU de Besançon tend depuis plusieurs années à regrouper toutes ses activités sur le site dit Jean Minjoz, que, dans ce contexte, pour financer la construction de nouveaux bâtiments et le transfert de ses services, le CHU de Besançon a souhaité vendre le site dit « Saint-Jacques » ;

Considérant que le CHU de Besançon a organisé un appel à projets publié le 7 avril 2017 en vue de sélectionner un acquéreur ;

Considérant qu'à l'issue de cet appel à projets, le groupement ADIM VINCI a été désigné lauréat et retenu par courrier du 15 juillet 2019 ;

Considérant que le projet présenté par ce groupement répondait aux principaux critères définis, tant sur la qualité architecturale, urbaine et environnementale du projet, que sur la qualité de la réponse « programmatique », notamment l'offre résidentielle variée, les surfaces développées, les options proposées, le prix d'achat et le montage économique ;

Considérant que, dans la perspective d'une cession des biens immobiliers à l'équipe lauréate, la directrice générale du CHU de Besançon s'est concertée avec le directoire et a sollicité l'avis du conseil de surveillance sur ce projet de cession ;

Considérant que par deux avis en date du 18 octobre 2019 et du 6 décembre 2019, le conseil de surveillance du CHU de Besançon a approuvé le projet de cession tel qu'il était défini ;

Considérant qu'une promesse synallagmatique de vente a été signée par la directrice générale du CHU de Besançon avec le groupement ADIM VINCI le 13 décembre 2019 ;

Considérant que cette promesse de vente portait sur deux immeubles, objets de deux ventes distinctes indivisibles, pour un prix total de 14 millions d'euros hors taxes net vendeur ;

Considérant que cette promesse était assortie de plusieurs conditions suspensives et de clauses d'ajustement de prix, et stipulait un terme fixé au 31 mars 2022 ;

Considérant que par un courrier du 21 juin 2021, le groupement ADIM VINCI a mis en œuvre la clause de rencontre générale stipulée dans la promesse, en vue de discuter de la non-réalisation des conditions suspensives g), h), i), j) et l) ;

Considérant que la proposition financière faite par le groupement ADIM VINCI à l'automne 2021, suite à l'activation de la clause de rencontre générale, n'a pas permis de constater la réalisation des conditions suspensives énoncées dans la promesse de vente, notamment en matière d'archéologie préventive ;

Considérant que dès lors que le groupement ADIM VINCI n'a pas été en mesure de lever les conditions suspensives de la promesse de vente avant son terme, fixé au 31 mars 2022, cette promesse est devenue caduque à cette date ;

Considérant que, dans ce contexte, la Ville de Besançon a manifesté son intérêt pour le site de Saint-Jacques mais également celui de l'Arsenal, afin d'y réaliser une opération d'aménagement dans le cadre d'un projet urbain ;

Considérant que, pour ce faire, la Ville de Besançon entend confier une concession d'aménagement à la société publique locale Territoire 25, qu'elle contrôle, et qui se portera acquéreur des biens immobiliers appartenant au CHU de Besançon, à l'exception de certaines dépendances du domaine public du CHU de Besançon, qui seront directement cédées sans déclassement préalable à la Ville de Besançon et relèveront du domaine public de celle-ci ;

Considérant que, dans le cadre de ce projet, il est prévu que le CHU de Besançon cède directement à la Ville de Besançon les espaces patrimoniaux situés au sein du bâtiment Saint-Joseph, le Carrefour et la Chapelle du refuge, ainsi que les voiries situées au niveau et dans le prolongement de la Cour Saint-Etienne et que la société publique locale Territoire 25 acquiert l'ensemble des autres parcelles et immeubles composant les sites Saint-Jacques et de l'Arsenal ;

Considérant que la cession des sites Saint-Jacques et de l'Arsenal interviendra au plus tard le 30 novembre 2023, pour un montant global de 14 millions d'euros correspondant aux emprises cédées à la société publique locale Territoire 25, tandis que les autres emprises seront gratuitement cédées à la Ville de Besançon, dans un cadre qui reste à déterminer (une ou plusieurs promesses de vente) ;

Considérant que la cession à titre gratuit des emprises par le CHU de Besançon à la Ville de Besançon est justifiée par l'existence d'un intérêt général et assortie de contreparties suffisantes en raison du maintien et de la valorisation des éléments patrimoniaux du CHU de Besançon garantis par la domanialité publique municipale et la rétrocession des éléments essentiels à la circulation sur le site Saint-Jacques ;

Considérant que ce montant global de 14 millions d'euros sera versé au CHU de Besançon en trois versements de 4 millions d'euros en 2024, 4 millions d'euros en 2025 et 6 millions d'euros en 2026, dans les conditions qui seront déterminées dans la promesse de vente à conclure avec la société publique locale Territoire 25 ;

Considérant que la cession des parcelles et immeubles susvisés à la société publique locale Territoire 25 implique de procéder à leur déclassement, soit après désaffectation, soit par anticipation conformément à l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, selon lequel *« Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège »* ;

Considérant que le déclassement des emprises à céder à la société publique locale Territoire 25 interviendra après désaffectation au plus tard le 30 juin 2023, à l'exception de celles identifiées ci-après pour lesquelles la procédure de déclassement par anticipation prévue à l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques sera mise en œuvre ;

Considérant que le déménagement des activités du CHU de Besançon des sites de Saint-Jacques et de l'Arsenal vers le site Jean Minjoz dans le quartier des Hauts-du-Chazal, est conditionné à la construction de deux nouveaux bâtiments dont la mise en service est prévue au premier trimestre 2026 pour l'un (bâtiment regroupant toutes les activités de psychiatrie de l'adulte, de l'enfant et de l'adolescent, ainsi que d'addictologie) et en septembre 2024 pour l'autre (bâtiment accueillant les écoles paramédicales dont l'école de kinésithérapie aujourd'hui présente dans le bâtiment L de l'Arsenal), soit postérieurement à la date de la cession envisagée ;

Considérant que des travaux de restructuration sont également prévus au sein de certains espaces du bâtiment gris et du bâtiment vert du site Jean Minjoz pour permettre l'accueil des activités du CHU de Besançon maintenues dans le site de Saint-Jacques (explorations du sommeil, médecine légale, centre d'investigation clinique et REPOP), et que lesdits travaux de restructuration sont actuellement en phase étude, avant mise en œuvre en 2024-2025 ;

Considérant que ces opérations de construction et de travaux ont vocation à se poursuivre jusqu'en 2026, soit postérieurement à la date de la cession envisagée, et que la continuité du service public hospitalier impose de maintenir les activités actuellement exercées au sein des sites Saint-Jacques et de l'Arsenal dans l'attente de leur déménagement vers le site Jean Minjoz en cours de construction ;

Considérant, en conséquence, qu'il est justifié de recourir à la procédure de déclassement par anticipation sur le fondement de l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, afin de différer la désaffectation de certaines emprises du CHU de Besançon ayant vocation à être cédées à la société publique locale Territoire 25 telles qu'identifiées ci-après ;

Considérant qu'à ce titre, la désaffectation de l'institut de formation en masso-kinésithérapie (bâtiment L du site de l'Arsenal) devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2024 et que la désaffectation de l'emprise englobant les bâtiments Pasteur, Sainte-Anne, Sainte-Elisabeth, Percy, Montmartin ainsi que les cours et voiries attenantes sur le site de Saint-Jacques devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2026 ;

Considérant que, dans ces conditions, la ou les promesses de vente à conclure avec Ville de Besançon et la société publique locale Territoire 25 devront être conclues sous condition suspensive de déclassement pour les emprises faisant l'objet d'un déclassement après désaffectation au plus tard le 30 juin 2023, et sous condition résolutoire de désaffectation pour les emprises faisant l'objet d'un déclassement par anticipation aux échéances exposées ci-avant, conformément aux articles L. 2141-2 et L. 3112-4 du code général de la propriété des personnes publiques ;

Considérant l'étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa prévue par l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques ;

Considérant l'intérêt pour le CHU de Besançon de poursuivre cette cession ;

DECIDE :

Article 1 :

- de déclasser par anticipation les emprises suivantes accueillant les activités du CHU de Besançon telles qu'identifiées dans les plans ci-joints, dans l'attente de l'achèvement des opérations de construction et de travaux sur le site Jean Minjoz conformément à l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques :
 - emprise correspondant à l'institut de formation en masso-kinésithérapie (bâtiment L du site de l'Arsenal), dont la désaffectation est prévue au plus tard le 31 décembre 2024, et devra intervenir, en tout état de cause, dans le délai maximal de six ans à compter de la présente décision de déclassement, conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques ;
 - emprise correspondant aux bâtiments Pasteur, Sainte-Anne, Sainte-Elisabeth, Percy, Montmartin ainsi que les cours et voiries attenantes sur le site de Saint-Jacques, dont la désaffectation est prévue au plus tard le 31 décembre 2026, et devra intervenir, en tout état de cause, dans le délai maximal de six ans à compter de la présente décision de déclassement, conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques ;
- de céder les sites de Saint-Jacques et de l'Arsenal à la Ville de Besançon et la société publique locale Territoire 25 selon les modalités suivantes :
 - la cession à titre gratuit et sans déclassement préalable, à la Ville de Besançon, des espaces patrimoniaux situés au sein du bâtiment Saint-Joseph, du Carrefour et de la Chapelle du refuge, ainsi que des voiries situées au niveau et dans le prolongement de la Cour Saint-Etienne, dès lors qu'elle est justifiée par l'existence d'un intérêt général et assortie de contreparties suffisantes ;

- la cession, pour un montant global de 14 millions d'euros, à la société publique locale Territoire 25, des autres emprises du site Saint-Jacques et de l'Arsenal, avec un règlement en trois versements de 4 millions d'euros en 2024, 4 millions d'euros en 2025 et 6 millions d'euros à la date de la dernière libération (prévue au plus tard le 31 décembre 2026), dans les conditions qui seront déterminées dans la promesse de vente à conclure avec la société publique locale Territoire 25 ;
- que la ou les promesses de vente à conclure entre le CHU de Besançon et la Ville de Besançon et la société publique locale Territoire 25 pourra prévoir la possibilité, pour la société publique locale Territoire 25, de réaliser, à ses frais, des travaux préparatoires sur certains bâtiments d'ores et déjà désaffectés et ayant vocation à être démolis, dans les conditions qui seront définies dans ladite promesse, et que cette promesse devra être assortie :
 - d'une condition suspensive de déclassement au plus tard le 30 juin 2023 pour les emprises faisant l'objet d'un déclassement après désaffectation, conformément à l'article L. 3112-4 du code général de la propriété des personnes publiques ;
 - d'une condition résolutoire de désaffectation aux échéances exposées ci-avant pour les emprises faisant l'objet d'un déclassement par anticipation, conformément à l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, c'est-à-dire au plus tard dans le délai de six ans à compter de la décision du directeur de déclasser ces emprises.

Article 2 :

La présente décision sera affichée sur des panneaux spécialement aménagés à cet effet et aisément consultables par les personnels et les usagers.

Elle prend effet à compter de sa publication au Recueil des actes administratifs de la Préfecture du Doubs et après transmission au directeur général de l'agence régionale de santé.

Article 3 :

Cette décision est susceptible de recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Besançon dans un délai de deux mois suivant sa publication.

A Besançon, le 26 décembre 2022,

Le Directeur Général par intérim,
Emmanuel LUIGI



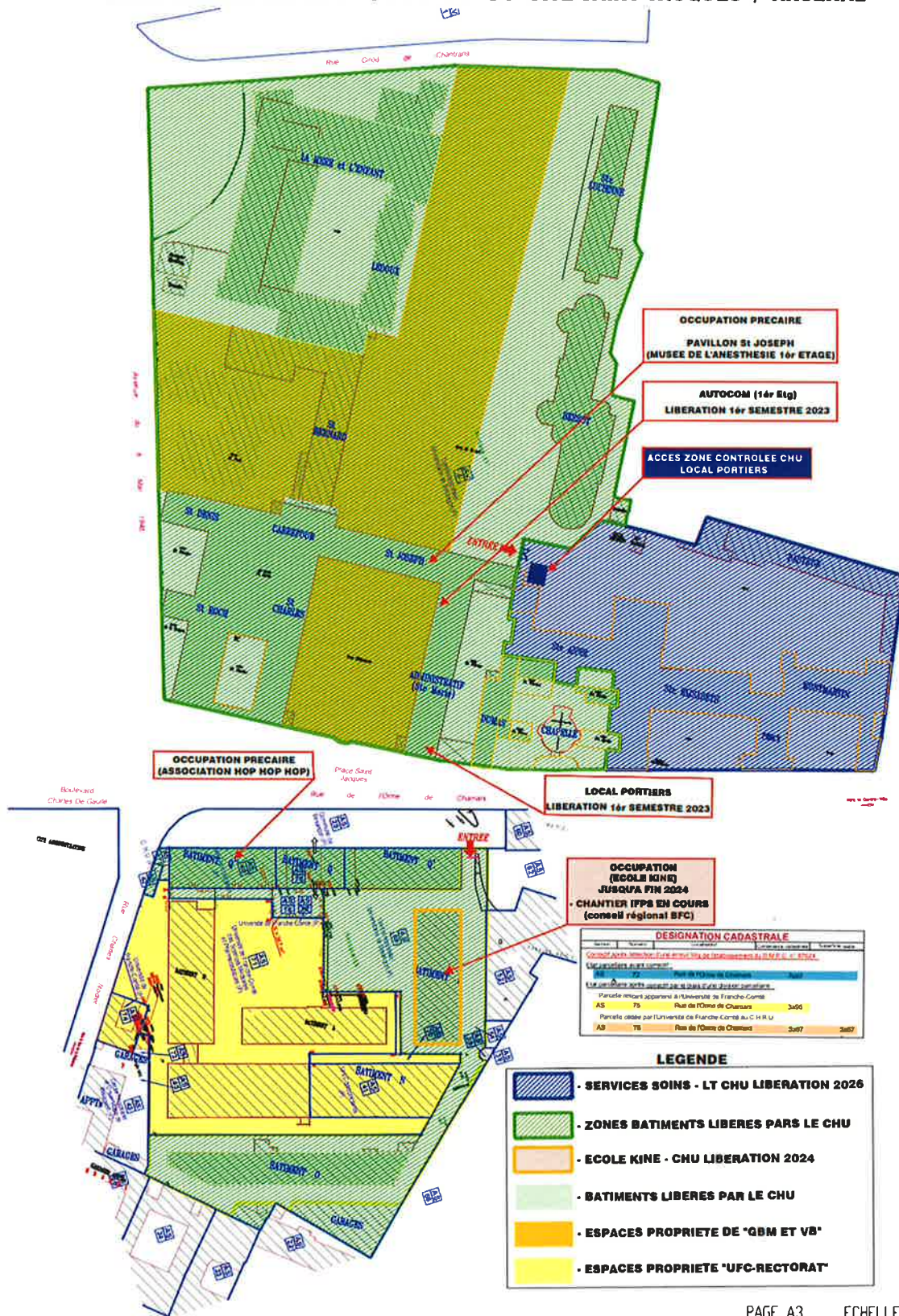
Pièces-jointes :

1. Plan de cession du site Saint-Jacques / Arsenal
2. Plan d'occupation et libération du site Saint-Jacques / Arsenal

PLAN DE CESSION DU SITE SAINT-JACQUES / ARSENAL



PLAN D'OCCUPATION ET LIBERATION DU SITE SAINT-JACQUES / ARSENAL



PAGE A3

ECHELLE : 1/1250