

Ilot Pasteur - Opération de restructuration urbaine - Concession à la SEDD

M. LE MAIRE, Rapporteur : La Ville de Besançon s'est engagée dans une opération importante d'aménagement de l'ilot Pasteur. C'est dans sa séance du 21 septembre 1998 que le Conseil Municipal en a défini les objectifs et a engagé la concertation préalable.

Par délibération du 2 novembre 1998, la Ville de Besançon a confié à la SEDD un mandat d'études, d'acquisition et de gestion provisoire pour élaborer un projet de développement économique susceptible également de mettre en valeur le cadre bâti.

L'opération s'intègre ainsi dans une réflexion globale de la Ville pour prendre en compte :

- le bâti du coeur d'ilot : friche industrielle dont la reconversion n'a pas abouti ; parties communes dégradées ; éléments à conserver ou à démolir,

- les espaces publics environnants : la Place Pasteur dont les aménagements vétustes sont pénalisants pour l'activité commerciale et la vitalité du centre-ville.

L'ensemble implique l'intervention d'une multiplicité d'acteurs publics et privés (gestion urbaine, organisation d'une maîtrise d'ouvrage publique, impulsion et coordination des maîtrises d'ouvrage privées, recherche et mobilisation des financements, action sociale auprès des habitants) et justifie la mise en oeuvre d'une opération d'aménagement spécifique dite «Opération de Restructuration Urbaine».

C'est pourquoi la Ville de Besançon envisage de confier à la SEDD, conformément aux dispositions des articles L 300-1, L 321-1 et R 321 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme, une concession pour la totalité des tâches d'études, d'acquisition et de gestion provisoire de ces acquisitions, d'animation et d'aménagement de l'ilot.

Le traité de concession a pour objet de fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera sa mission, sous le contrôle du concédant. **La concession met fin à la convention de mandat précédemment adoptée et s'y substitue :**

1 - Missions

Les missions confiées à la Société comprennent :

- les études préalables et pré-opérationnelles, limitées aux dossiers de création et de réalisation dans un premier temps. Un avenant sera proposé pour la poursuite de l'opération après approbation de ce dossier,

- les acquisitions foncières, à l'amiable ou par voie de préemption,

- la gestion des biens immobiliers acquis,

- la réalisation de tous types de travaux et actions à mener pour le bon déroulement de la gestion des biens,

- la recherche d'opérateurs, acquéreurs des programmes de commerces, bureaux, logements, etc.

2 - Engagements financiers de la Ville de Besançon

L'opération de concession est réalisée sous le contrôle de la commune et à ses risques financiers. En conséquence, à l'expiration de la concession, l'opération étant ou non achevée, la commune bénéficiera du solde positif ou prendra en charge le solde négatif résultant des comptes de l'opération.

La convention, dans sa forme actuelle, prévoit les dépenses d'études jusqu'à fin 2000/début 2001.

Les études préalables devant se dérouler jusqu'à fin 1999 incluent :

- la faisabilité générale de l'opération sur les volets bureau, habitat, commerce, circulation, stationnement et la recherche de partenaires.

- le dossier de création de ZAC

Elles sont évaluées à 3 465 KF HT dont 2 065 KF HT pour les missions confiées à des tiers et 1 400 KF HT pour les missions assurées par la SEDD.

Les études pré-opérationnelles en 2000 comprendront :

- l'élaboration du dossier de réalisation de ZAC, l'élaboration du projet bâti et la recherche de partenaires investisseurs. Leur montant est estimé à 3 605 KF HT dont 2 185 KF HT pour des missions confiées à des tiers et 1 420 KF HT pour les études réalisées par la SEDD.

La gestion des biens acquis :

La gestion des biens sera réalisée par la SEDD et par un prestataire que s'adjoindra la SEDD après une mise en concurrence. Cette gestion comprend :

- une mission préalable diagnostic de l'état locatif qui est estimée à 218 KF dont 105 KF HT pour la SEDD et 113 KF HT pour le prestataire,

- une mission opérationnelle comprenant trois volets principaux :

a) juridique et foncier, y compris les relogements,

b) technique avec la présence d'un gardien sur place et de maintenance,

c) financier (quittances, charges, budget...)

Cette dernière mission est évaluée annuellement à 670 KF HT dont 425 KF HT pour la SEDD et 245 KF HT pour le prestataire.

La recette de départ annuelle du produit des locations est estimée à 1 700 KF, soit pour 9 mois du 1^{er} avril au 31 décembre 1999, environ 1 300 KF.

Cette recette initiale diminuera progressivement au fur et à mesure des départs des locataires, il a été tenu compte de cette évolution dans les prévisions ci-dessous.

Bilan prévisionnel de concession (phase études)

Dépenses	1999	2000	Total
- Etudes :			
* Tiers	2 065	2 185	
* SEDD	<u>1 400</u>	<u>1 420</u>	
	3 465	3 605	7 070
- Acquisitions	21 900	5 100	27 000
- Gestion :			
* Tiers	296	245	
* SEDD	424	425	
* Travaux	293	240	
* Taxes - assurances	<u>337</u>	<u>450</u>	
	1 350	1 360	2 710
- Frais financiers	1 000	1 600	2 600
Total dépenses KF HT	27 715	11 665	39 380
Recettes de gestion	1 300	1 080	2 380

3 - Durée de la concession

La durée de la concession est fixée à 10 années à compter du 1^{er} avril 1999.

4 - Mise en oeuvre de la concession

Le traité de concession sera mis en oeuvre en deux phases :

a) les missions d'études, d'acquisition, de recherche de partenaire et de gestion des biens seront engagées dès l'entrée en vigueur du traité ainsi que toutes les missions d'animation, de coordination et d'actions à caractère social ou commercial pouvant concerner les occupants actuels des immeubles,

b) la mission de réalisation ne sera engagée qu'après approbation du dossier de réalisation de cette future ZAC. Les missions opérationnelles de la SEDD seront définies dans le cadre d'un avenant.

Après avis favorable de la Commission Urbanisme, il est proposé :

- de mettre fin au contrat de mandat intervenu avec la SEDD dans le cadre de cette opération,
- d'approuver ce dossier et de confier à la SEDD la concession de l'opération de restructuration urbaine «Ilot Pasteur»,
- d'intégrer les comptes du mandat dans le bilan de la concession,
- de déléguer à la SEDD le droit de préemption urbain dans le périmètre d'étude défini par la délibération du 21 septembre 1998,
- d'autoriser M. le Maire à signer le traité de concession,

- d'inscrire les sommes nécessaires dans les prochains budgets pour le remboursement des sommes engagées au chapitre 90.824.2031.98134.30100.

«M. ANTONY : La SEDD recherchera les partenaires investisseurs financiers à la fois pour le centre commercial, pour les bureaux et pour le logement. Il peut s'en trouver un ou plusieurs, on ne sait pas encore. Il est fort possible qu'on lance vers la fin de l'an 2000 une consultation nationale, voire européenne pour recruter précisément cet investisseur. C'est seulement vers la fin de l'année 2000, au dernier semestre en tout cas qu'on aura dans le cadre du PAZ défini le périmètre, élaboré le cahier des charges et en particulier bien défini la surface commerciale que l'on veut voir créer ici. A toutes fins utiles, j'indique au Conseil Municipal qu'on va lancer une étude commerciale pour définir au mieux les enseignes qu'il convient d'installer dans ce centre commercial afin qu'elles ne fassent pas concurrence aux enseignes qui existent déjà dans toute la Boucle mais qu'elles viennent apporter un complément d'activité.

M. LE MAIRE : C'est une opération qui démarre et dont la conclusion se situera dans le temps à l'horizon 2005.

M. BONNET : Monsieur le Maire, j'ai deux questions : qu'envisagez-vous en terme de maintien de logements dans l'Ilot Pasteur ?

M. ANTONY : Une soixantaine.

M. BONNET : D'autre part, vous avez sans doute, comme tous les élus, reçu un courrier de Besançon Futur qui proposait l'idée d'un cinéma multiplex à l'Ilot Pasteur plutôt qu'au Marché/Beaux-Arts pour aérer la zone Marché/Beaux-Arts, qu'en pensez-vous ?

M. LE MAIRE : Personnellement, je n'en pense pas grand chose car ce genre de courrier qui m'arrive de structures qui sont totalement dans la concertation je les lis mais je les fais disparaître rapidement. Et j'ai des griefs encore plus grands à l'égard de ces différentes structures, associations, parce qu'elles travaillent contre la Ville, contre l'intérêt des Bisontins. J'en ai la preuve précise, je pourrais vous fournir le dossier et le courrier. Il est navrant de voir que des associations bisontines passent la plupart de leur temps à dénigrer, à contrer et même à essayer de faire supprimer des subventions qui arriveraient de l'Union Européenne. Cela je ne l'admets pas. Donc tout ce qui concerne Besançon Futur et compagnie, n'a pour moi aucune valeur. Mais peut-être que l'Adjoint a davantage de choses à dire là-dessus. Il nous le dira tout à l'heure.

M. JUSSIAUX : Monsieur le Maire et chers collègues, je ne vous cacherai pas que ce projet de délibération m'embarrasse. Ce n'est pas la première fois que nous évoquons dans cette enceinte l'Ilot Pasteur et je me sens un peu gêné du fait qu'à ce jour nous n'avons jamais évoqué ici un des problèmes qui se pose quand même dès à présent sur ce secteur qui est la présence dans les lieux d'un nombre non négligeable de résidents dont certains sont là depuis de longues années, certains même depuis plusieurs décennies.

Il se trouve que les hasards de la vie font que j'en connais l'un ou l'autre, donc on a eu l'occasion d'en bavarder sur un plan purement amical. Eux-mêmes ressentent assez mal leur non-évocation dans le débat municipal. Ils ont peut-être tort, en tout cas ils ont le sentiment qu'on cherche à les ignorer et effectivement c'est en train, à mon avis, de provoquer une dégradation du climat et un certain raidissement dans les esprits que pour ma part je ne peux que comprendre parce que si, même comme le dit mon voisin Charles AUTARD, ces représentants ont été reçus, ils n'ont pas eu le sentiment d'être entendus. On peut toujours dire que c'est parce qu'ils n'ont pas bien écouté mais on sait par expérience que ça ne suffit jamais ce genre de réplique.

Nous avons en tant qu'élus municipaux et en tant que Conseil Municipal quand même, me semble-t-il au moins pour ce qui concerne la majorité, une responsabilité primordiale vis-à-vis de ces Bisontins. Je ne crois pas que notre ambition soit de faire de l'immobilier comme savent le faire beaucoup mieux que nous les promoteurs de l'autre bord politique. Je n'ai jamais pensé qu'on cherchait à se mettre en compétition avec eux. Je crois que notre volonté, à nous majorité de Besançon, c'est de faire une réhabilitation de la ville avec ses habitants, en les associant le mieux possible, y compris si à un moment donné il est clair que des opérations de relogement peuvent s'avérer indispensables.

Pour le moment ces personnes sont en train de se fâcher parce qu'il leur a été dit en substance : «vous n'avez pas d'avenir ici en terme de logement, vous pouvez commencer dès à présent à chercher votre relogement. Quoique vous fassiez vous n'empêcherez pas que le dossier suive son cours et donc plus tôt vous vous y prenez, mieux cela vaudra pour vous». Je précise au passage qu'il y a parmi eux d'anciens salariés de chez WEIL qui sont logés gratuitement par les anciens propriétaires à titre de remerciements pour leurs bons et loyaux services rendus à l'entreprise. Il y a quand même un certain nombre de cas qu'il va falloir gérer politiquement parlant. Et je ne voudrais pas qu'en positionnant dès ce soir la SEDD comme l'acteur n° 1 sur ce dossier, on mette en place en fait un écran entre des Bisontins et leurs élus. Je crois qu'ils ont le droit d'avoir des rapports de travail directs avec leurs élus sur un dossier qui les concerne au premier chef. Je dis d'autant plus un écran que le projet de délibération nous dit que la SEDD elle-même prévoit de mettre en piste à son tour un troisième intervenant qui pourrait justement avoir à gérer la partie «la plus chaude de la patate», passez-moi l'expression.

Donc on se trouverait dans un système à plusieurs étages qui fait que ce serait des structures exclusivement techniques, peut-être technocratiques qui auraient à assumer au quotidien le rapport avec nos concitoyens. Leur réaction est d'autant plus vive que lorsqu'on leur dit que la Ville a un projet sur ce secteur, ils nous demandent de leur montrer et pour le moment on est quand même bien obligé de reconnaître que nous avons une intention, une très forte intention, une intention ferme et déterminée que nous conduirons jusqu'au bout, mais pas de projet. La preuve, on nous demande de voter une délibération où l'on paiera la SEDD pour qu'elle bâtisse un scénario. Donc nous ne sommes pas en état de répondre actuellement à ces concitoyens : voilà le projet de la Ville et voilà ce qui justifie que nous travaillions avec vous à des solutions de relogement ailleurs dans Besançon. Pour le moment, nous sommes dans une phase où on leur dit de partir et je trouve que c'est assez désagréable.

Je termine sur l'aspect de la procédure. Moi je suis gêné encore une fois par le fait que cette délibération nous demande de confier à la SEDD plusieurs missions qui sont de nature différente. Il y a la mission «patate chaude» qu'on appelle la gestion des biens acquis pour aller vite, gérer l'existant «la ferme et les chevaux au mieux», et puis il y a la mission conception à moyen et long termes, construction d'un projet. Autant il me paraît logique que la SEDD qui est le bras agissant de la Ville dans des domaines comme l'immobilier puisse être notre bras agissant justement pour gérer la situation présente au mieux de tous les intérêts, autant pour ce qui concerne le projet à terme, moi je m'interroge d'autant plus compte tenu des sommes prévues. N'y aurait-il pas lieu d'envisager un appel à projet auprès de plusieurs prestataires de service potentiels dont la SEDD plutôt que de passer directement en une délibération à un passage de commande à un seul opérateur ? Il me semble que nous nous mettons dans une situation qui juridiquement peut prêter à recours en notre défaveur.

M. LE MAIRE : Déjà ? Il ne faut pas exagérer, Gérard ; donneur de leçon comme ça c'est trop facile. Tu dis qu'il n'y a pas de projet ; heureusement qu'il n'y en a pas car si on avait un projet précis derrière la tête, on serait accusé tout de suite de favoritisme, on aurait déjà des recours. Donc on procède par étape et cela pendant 6 ans. Au départ, il faut informer et j'ai demandé, cela a été fait en partie, d'informer notamment les 70 locataires qui sont là, qu'on sera amené à apporter des changements sur ce secteur, afin qu'ils puissent envisager leur relogement dès à présent s'ils le souhaitent. Mais on ne va pas pour autant laisser tomber les 70 ménages qui sont là ; on n'a jamais procédé comme cela. Donc ce n'est pas aujourd'hui, parce que tu es un peu dans l'opposition, qu'il faut me dire de faire comme ceci ou comme

cela. On a toujours travaillé, Gérard je me permets de te le rappeler, de la même façon, dans l'intérêt de l'ensemble des Bisontins et en particulier des plus déshérités, des plus défavorisés, de ceux qui ont moins les moyens de se défendre, mais on est quand même autorisé ici, par cette délibération, à choisir notre bras séculier habituel, la SEDD, pour préparer cette opération. Bien entendu, il y aura appel à projet, appel à concurrence, information, communication. On va le faire puisque c'est un dossier important et avancer pas à pas, tout doucement.

Tu as peut-être l'écho de deux ou trois personnes, tu as raison de le dire, mais je pense que l'Adjoint chargé de ce dossier, la commission et la SEDD feront un travail qui permettra d'aller tranquillement, doucement sans gruger personne, en essayant de réduire tous ces problèmes au minimum et y apporter des solutions. C'est ce qu'on fait habituellement, et il ne me paraît pas bon de dire déjà «ça m'inquiète». Si tu es gêné tant pis pour toi, en tout cas moi ça ne m'inquiète pas parce que je sais qu'on fera les choses correctement comme on les a toujours faites surtout dans des opérations aussi difficiles que celle-là. Il y en a eu d'autres avant.

M. DUVERGET : Après «un peu d'opposition», l'opposition tout court. On doit examiner tout à l'heure un rapport concernant le PDU. Il me semble que le projet de l'Ilot Pasteur tel qu'il est présenté aujourd'hui, c'est trop rapide ou pas assez rapide selon le cas mais il est évident que la requalification d'un quartier du centre-ville ne peut pas être déconnectée d'un plan général de circulation et d'accès au centre-ville.

Deuxième élément, j'ai bien entendu M. ANTONY préciser mais de façon très floue qu'il y aurait un centre commercial, des bureaux et des logements. La Ville en tant que donneur d'ordres par rapport à la SEDD doit quand même faire une commande d'un certain type. En ce qui concerne le centre commercial, qu'en est-il de l'enseigne FNAC dans les négociations ? Il semble qu'on en parle un peu moins aujourd'hui. En ce qui concerne les immeubles de bureaux, a-t-on fait le bilan des besoins en la matière sachant que par ailleurs la City actuellement a bien du mal à se remplir ? Enfin en ce qui concerne les logements, quel type de logements va-t-on implanter dans ce centre-ville ? Il faudra également tenir compte de l'aspect patrimonial dans la juxtaposition entre commerces, bureaux et logements nouveaux et également d'un site où se situait l'ancienne intendance de Besançon. Comment la Ville va-t-elle organiser sa commande à la SEDD ?

M. LE MAIRE : Soyez sans crainte, on procédera comme habituellement. Je reviens un petit peu à ce que disait Gérard JUSSIAUX tout à l'heure : que diraient les 70 locataires si au lieu de la Ville, ce soit un privé, un marchand de biens qui ait préempté pour gérer ce problème ? Nous avons préempté justement pour éviter cela parce qu'on a ainsi l'assurance que nous sommes une collectivité gérée le mieux possible et nous oeuvrons dans l'intérêt des locataires concernés.

M. BONNET : Monsieur le Maire, M. JUSSIAUX ne fait pas partie de l'opposition et sa remarque quant aux modalités de travail en matière d'urbanisme à Besançon montre bien que les interrogations qui se posent dans la ville ne sont pas politiciennes.

J'ajoute que pour ce qui est de la concession à la SEDD, aujourd'hui je vais m'abstenir. Il n'était pas question pour nous de voter contre le choix par la Ville de s'occuper de l'Ilot Pasteur mais les choses telles qu'elles sont présentées aujourd'hui en matière de concession et les réponses qui sont faites m'amènent à m'abstenir. Je voudrais aussi revenir sur la question que je vous ai posée tout à l'heure en faisant référence à un courrier d'une association, parce que je ne voulais pas la court-circuiter et reprendre à mon compte son courrier. Mettez de côté l'association et votre sentiment à son égard, je repose la question : pourquoi pas un cinéma dans ce site dans la mesure où vous attendez la FNAC ou des sociétés commerciales dans le registre loisirs ; un cinéma serait plus cohérent là aux côtés de ces entreprises qu'à l'endroit où il est envisagé où on n'est pas sûr de pouvoir le réaliser.

De plus, il serait peut-être plus facile de trouver du stationnement pour le cinéma à l'Ilot Pasteur qu'au Marché/Beaux-Arts. Donc essayez d'imaginer que cette question ne vient pas d'une association hostile ou d'un élu d'opposition mais que c'est une question comme ça et répondez-y.

M. LE MAIRE : Elle vient d'un élu municipal qui est M. BONNET et je le comprends très bien mais je dis tout simplement que c'est une excellente idée de la part de l'opposition que de détériorer totalement le projet qu'on est en train de mettre en place à Marché/Beaux-Arts depuis des années pour y mettre un multiplex ; c'est un dossier qui est prêt. Alors bien sûr l'opposition dit : non, il ne faut pas le mettre là mais ailleurs, redémarrez à zéro, etc. Il ne faut quand même pas nous prendre pour des demeurés.

M. PINARD : L'autre jour en me promenant dans les arrières cours de Battant, j'ai vu le texte un petit peu en lambeau d'une affiche qui m'a beaucoup rajeuni parce que c'était une affiche de je ne sais plus quelle organisation qui nous accusait d'organiser la déportation des gens de ce quartier. Le terme a été utilisé quand nous avons commencé la réhabilitation de Battant. Quand on fait le bilan, on s'aperçoit que ce qui a été dit à cette époque, et c'est normal que des gens aient eu peur, ne s'est pas réalisé. Je dirais même que je voudrais bien qu'on nous dise quels sont les périmètres Malraux à l'intérieur desquels il y a autant d'HLM après rénovation, après réhabilitation, que chez nous. On n'y avait aucun avantage politique car ces HLM -M. TISSOT me contredira peut-être- au début étaient si bien situés et de telle qualité qu'on avait x candidatures pour un seul logement et on ne s'est pas fait forcément des amis par ce type d'opération, je pense notamment aux HLM qui sont dans la cour de l'Hôtel de Champagny pour lesquels il y a eu beaucoup de candidats. L'opération qui a été faite démontre que les campagnes qui ont été organisées contre nous, n'étaient pas fondées.

S'agissant de chez WEIL, c'est vrai qu'il y a un problème spécifique. L'autre jour à la Commission Locale de Coordination Logement, nous avons reçu l'ex-régisseur de ce parc social de fait et effectivement le problème, c'est qu'il y avait là des loyers disons symboliques pour des raisons qui ne nous regardent pas. Mais j'ai plus confiance dans ce que nous ferons nous que dans ce qu'aurait fait un liquidateur privé récupérant le patrimoine de WEIL si j'en juge de par notre tradition et de ce que nous avons toujours fait en matière de logement social. Mais je le répète ça ne sera pas facile parce qu'effectivement il y a ce problème spécifique de gens qui payaient des loyers purement symboliques.

M. JUSSIAUX : Monsieur le Maire, vous avez tort de vous fâcher...

M. LE MAIRE : Je ne me fâche pas !

M. JUSSIAUX : ...et de vouloir m'assimiler à votre opposition. Je crois que vous êtes assez bien doté de ce point de vue-là dans cette assemblée, je ne souhaite pas en rajouter. Je souscris tout à fait à ce que vient de dire Joseph, j'ai beaucoup plus confiance dans la Mairie et dans sa majorité municipale pour gérer ce dossier mais à condition qu'elle y aille en première ligne. Pour le moment, ce qui est en train de se faire, c'est qu'on pousse l'opérateur SEDD en première ligne et quand on dit aux habitants concernés que la SEDD a désigné quelqu'un qui sera votre interlocuteur privilégié sur vos dossiers, c'est le type de propos qui ne peut pas leur convenir dans l'état actuel et dans la phase actuelle du dossier. Les gens sont demandeurs de rencontres avec des responsables politiques qui leur expliquent politiquement quelle est l'intention de la Ville et quel est son projet sur ce secteur-là. On répond ou on ne répond pas mais il faut savoir que si on choisit de ne pas répondre et de pousser en avant la SEDD, d'autres sauront gérer ce type de situation et qui ne sont pas nos amis politiques.

M. LE MAIRE : Merci Gérard de te voir revenu dans la majorité de cette assemblée -je m'en réjouis avec toi- que tu n'avais pas quittée non plus mais j'étais un petit peu nerveux en écoutant tes remarques car je me disais : ou il nous connaît mal ou il ne nous connaît pas. Bien entendu, on ne va pas jouer là les marchands de biens et si on prend la SEDD qui est notre interlocuteur habituel, on sera là pour vérifier. La preuve en est qu'on a déjà eu une douzaine de réunions avec le public et nos partenaires et on commence seulement. On va multiplier cela par 2 ou par 3 et j'espère qu'on arrivera tous ensemble à réaliser ce projet.

M. ANTONY : J'espère que je serai assez clair. Je voudrais refaire un peu d'histoire, bien que je l'aie déjà fait. Le schéma de cohérence de Grand-Centre en 1993 nous avait indiqué que pour redynamiser le centre ancien, il fallait refaire le marché couvert et créer un centre commercial de centre-ville. Le marché couvert c'est l'opération Marché/Beaux-Arts, on en pense ce que l'on veut mais le programme de Marché/Beaux-Arts est arrêté, il n'est pas du tout souhaitable de le remettre en cause et de transférer le multiplex de cinémas d'un îlot à l'autre, ça serait s'exposer à des recours contentieux, on en a déjà assez comme cela.

On a eu cette opportunité de préempter en septembre, nous l'avons fait, ce qui nous met dans l'obligation de créer une ZAC publique. C'est la Ville qui est en première ligne, on a pris nos responsabilités et on va suivre le schéma extrêmement classique d'une ZAC publique concédée à la SEDD tout simplement parce que la Ville ne peut pas tout faire. Sachez que la Ville de Besançon gère une bonne vingtaine de ZAC actuellement, que nous avons de grosses opérations, que la SEDD a acquis une excellente spécialité dans la conduite des opérations de ce type-là et qu'elle bénéficie d'un réseau national, le réseau SCET et qu'elle nous a donné satisfaction jusqu'à aujourd'hui. C'est un schéma extrêmement classique, on s'appuie sur un savoir-faire, celui de la SEDD.

Et pour répondre à une question concernant les logements, c'est vrai que le 19 janvier nous avons rencontré nos locataires. Il fallait leur dire la vérité et nous avons bien eu conscience de perturber la vie de ces gens, nous en avons conscience autant que n'importe lequel d'entre vous. C'était une mission délicate que j'ai remplie avec Gérard BOICHON mais nous avons aussi le devoir de leur dire que nous irions au bout de la logique. Si on veut faire un centre commercial, il faut déménager du monde. Nous avons indiqué que nous aurions une démarche personnalisée, c'est-à-dire que la SEDD accompagnerait le relogement de chacune des personnes de façon individuelle. Sachez que la SEDD a acquis un savoir-faire en matière de relogement dans le cadre des RHI et des OPAH du centre ancien avec des locataires sociaux et dès la fin de la soirée, des gens demandaient déjà à la SEDD de faire des propositions et s'inscrivaient pour des rendez-vous.

Ceci étant dit, la SEDD est un outil qui a un savoir-faire mais nous avons aussi un échéancier qui ne nous met pas le couteau sous la gorge. On l'a rappelé tout à l'heure, la phase opérationnelle ne commencera pas, au plus tôt, avant fin 2001, début 2002 mais je crois qu'il faut bien considérer que des baux ne seront pas renouvelés ; si on veut libérer le foncier il faut bien libérer le logement et il faut inciter les gens à chercher avec la SEDD à se reloger.

On a dit tout à l'heure que l'on parlait moins aujourd'hui de la FNAC. La FNAC est extrêmement intéressée, Besançon reste son coeur de cible mais avant de l'installer il faut construire des murs. Nous avons tous des idées sur les enseignes qu'il convient de faire venir à Besançon. Nous avons visité des villes de taille comparable, je peux en citer deux : Nîmes et Valence. Nous savons quelle est la surface commerciale de ces villes, qu'elles ont construit des logements et du bureau et que cela fait une bonne cohérence. Nous aurions pu partir dans le même schéma mais il nous a semblé nécessaire d'instruire les dossiers avec la SEDD.

Je vais vous lire les missions confiées à la SEDD. Elles s'articulent en 4 parties : premièrement, les études de faisabilité sur les plans du foncier, de la connaissance du marché en vue de définir le programme de l'opération au niveau du commerce, de l'immobilier tertiaire et de l'habitat, de la prise en compte des besoins et contraintes du projet en matière de déplacement, de circulation, d'accès et de stationnement, en matière d'urbanisme, recenser les atouts et contraintes du site eu égard à son histoire, à son bâti et aux règles d'urbanisme, l'inter-prétation des contraintes liées à la nature des sols et à l'archéologie, prise en compte des espaces publics périphériques, scénarios d'organisation par rapport au programme de l'opération, approche de bilans financiers et de montage juridique de l'opération ; deuxièmement, le dossier de création puis troisièmement en 2000 le dossier de réalisation avec le PAZ et le périmètre, ce qui sous-entend l'engagement de la concertation avec la population, la réalisation de

l'étude d'impact, je viens de le dire le périmètre de création, la recherche de partenaires investisseurs, un ou plusieurs, en lançant une consultation nationale, voire européenne parce que Besançon intéresse aujourd'hui l'Europe et que de grands investisseurs ont appris notre volonté de faire un centre commercial et viennent frapper à notre porte pour proposer leurs services ; enfin, quatrième : le suivi des acquisitions. Alors c'est vrai que la SEDD va s'adjoindre le savoir-faire d'un syndic parce que ce n'est pas non plus son métier. Mais c'est bien elle qui va suivre l'acquisition des biens immobiliers et la gestion de ces biens. Voilà pour l'essentiel ce qu'est le travail de la SEDD et c'est seulement à la fin de l'année 2000 que nous aurons à approuver le dossier de réalisation, c'est-à-dire le programme définitif de cet ensemble qui peut-être occuper entre 10 000 et 15 000 m², représenter un investissement de l'ordre de 400 MF. Ce n'est pas la Ville qui peut porter un investissement de cette taille, c'est bien un investisseur privé qu'il faut rechercher et quelqu'un qui sache gérer dans la durée un centre commercial, qui sache l'animer. C'est tout cela que nous recherchons dès à présent.

M. JACQUEMIN : Monsieur le Maire, à l'évidence cette opération-là est d'une ampleur financière assez considérable qui dépasse très largement l'importante opération de la place du Marché. Les bilans annoncent à peu près le triple, de 300 à 400 MF très certainement alors que la zone du Marché doit être de l'ordre de 100 MF. Donc effectivement c'est une opération excessivement importante et suite au débat qui vient de se dérouler, je me pose quelques questions. D'abord une affirmation, il faut bien gérer le patrimoine actuel du site et je ne vois pas pourquoi la Ville ne trouverait pas rapidement une solution pour ce point. C'est un des objectifs principaux que vous donnez à la SEDD si j'ai bien compris, je suis assez d'accord là-dessus.

La deuxième question qui se pose, c'est la définition même de ce projet. La remarque faite par M. JUSSIAUX était relative à cela, c'est-à-dire comment va-t-on transformer le site, quels objectifs poursuit-on, quelles activités va-t-on déployer dans le cadre de ce projet. Ma question est la suivante : qui va définir précisément le projet ? On demande à la SEDD des études de faisabilité sur des pistes d'aménagement. Comment l'articulation va-t-elle être faite entre cette recherche de contenu du projet et la mission confiée à la SEDD ? Il est important que les élus gardent naturellement tout leur rôle dans la définition du projet en cohérence avec leurs objectifs politiques au bon sens du terme.

Troisième plan du développement de cette affaire, c'est la réalisation même. Il est hors de question que la Ville s'engage dans la réalisation d'une opération pour laquelle elle n'est absolument pas faite et là-dessus il faut être bien clair, l'opposition serait totale de notre part.

Voilà les réflexions que je veux faire ; premièrement je suis assez d'accord sur le fait qu'on confie la mission de gestion immédiate à la SEDD, deuxièmement qu'on contrôle, troisièmement qu'on définit le projet à travers l'étude de faisabilité. Si vous nous donnez des assurances sur ce point dans le cadre de la mission confiée à la SEDD, je serais assez d'accord, et que la Ville, de grâce ! ne s'érige pas en promoteur d'autres opérations. On vient de démontrer que ce n'était pas forcément une bonne chose.

M. LE MAIRE : Vous pouvez être rassuré sur ces trois points-là, c'est très clair pour nous. Premièrement c'est vrai que la SEDD sera chargée des études mais elle ne fait que des propositions. C'est nous, élus, qui déciderons à toutes les étapes de ce dossier. Seront confiées à la SEDD la réalisation, la recherche des investisseurs qui peuvent même être plusieurs, l'un pour le logement, l'autre pour le commercial, le troisième pour les bureaux, etc. La gestion actuelle du patrimoine, bien entendu il faut la faire tout de suite, il y a des loyers qui tombent dès maintenant. J'espère que vous êtes tous rassurés. On aura l'occasion d'en reparler jusqu'en 2001 et même au-delà».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions Urbanisme et du Budget, le Conseil Municipal adopte ce rapport à l'unanimité moins neuf abstentions.

Récépissé préfectoral du 6 avril 1999.