

Projet urbain Pasteur - Rapport intermédiaire d'information sur l'avancement des études et la concertation publique - Rétrocession d'un ensemble immobilier à la SEDD, concessionnaire de l'opération

M. LE MAIRE, Rapporteur :

A) Rapport intermédiaire d'information sur l'avancement des études et la concertation publique

Le 21 septembre 1998, le Conseil Municipal approuvait les objectifs du projet urbain Pasteur et engageait la concertation préalable à une future opération d'aménagement.

Depuis cette date, la Ville s'est dotée de moyens pour faire avancer ce projet et principalement les phases d'études nécessaires à l'appréciation de la faisabilité de l'opération pour maîtriser le foncier de l'îlot Pasteur et favoriser la concertation avec l'ensemble des acteurs de ce programme.

La SEDD a été missionnée par une convention de concession de restructuration urbaine, décidée en Conseil Municipal du 29 mars 1999, pour réaliser les études préalables à la définition du programme et de la procédure à mettre en oeuvre pour atteindre les objectifs de revitalisation du centre-ville, de renforcement de l'appareil commercial et de l'attractivité du centre-ville.

A ce titre, la SEDD a confié à des prestataires des études thématiques sur les composantes du projet urbain Pasteur.

Il s'agit d'études portant sur :

- **les déplacements** confiée à TRANSITEC et qui aborde les questions de circulation et de stationnement, tels qu'ils se présentent aujourd'hui dans le secteur Mairie/Collège du Centre/Lycée Pasteur/Rue Claude Pouillet/Petit Chamars, qui évalue les besoins en stationnement à terme nécessaires dans le cadre d'un projet et les différentes manières d'y répondre. Le projet veillera à la nécessaire cohérence avec les orientations du PDU,

- **le logement** confiée au Cabinet BETURE et qui a pour objet de définir la quantité de logements qui pourraient être intégrés au programme et le niveau de prix admissible dans l'opération, ce au regard du marché immobilier du centre-ville,

- **l'expertise commerciale** qui sera réalisée par le Cabinet CERCIA de Rennes portera sur le volume optimal d'un centre commercial dans la boucle, cohérent avec le tissu existant ; cette expertise devra aborder les incidences attendues ou prévisibles,

- **l'urbanisme de l'îlot Pasteur** : M. Daniel PAGES de la SCET a en charge la réflexion sur la structure du bâti existant et futur, la desserte, les liaisons avec la Ville, etc. Ses travaux sont rapportés devant le maître d'ouvrage, groupe de travail Ville/ SEDD mais aussi au groupe patrimoine. Celui-ci est composé des services en charge de l'étude et l'élaboration du Secteur Sauvegardé Centre-Ville : il comprend à ce titre l'architecte du Secteur Sauvegardé M. BAILLY, l'architecte des Bâtiments de France M. WATTEL, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, le service de l'inventaire représenté par Mme CLEAR ROUSSEL, le Service Régional de l'Archéologie représenté par M. SCHWIEN et le Service Urbanisme de la Ville. Le travail de ce groupe a pour but de définir les éléments patrimoniaux que l'opération devra conserver, d'approcher le principe de rénovation de l'îlot dans ses structures, volumétries et aspects.

Par ailleurs, depuis le lancement de la concertation, la Ville, par son Adjoint à l'Urbanisme, a procédé à de nombreuses réunions de concertation et de consultation avec les représentants d'associations ou de professions directement intéressées par le projet.

On rappellera notamment les réunions avec :

- les autorités responsables de l'économie et du commerce : le 19 octobre 1998
- les services de l'Etat responsables du patrimoine : le 4 novembre 1998
- la librairie et Maison d'Edition CETRE : le 8 décembre 1998
- les locataires : le 19 janvier 1999
- les commerçants : le 26 janvier 1999
- la Mutualité du Doubs : le 2 février 1999
- le Collège Sainte-Ursule : le 4 février 1999
- les représentants de l'Association «Renaissance du Vieux Besançon» : le 22 février 1999
- l'Union des Commerçants, le Syndicat des métiers de bouche, l'Association du Quartier du Marché et les commerçants non sédentaires : le 9 mars 1999
- le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Doubs : le 8 avril 1999
- le Conseil de Quartier de la Boucle : le 20 mai 1999
- Monoprix : le 27 mai 1999.

Le registre mis à disposition du public reste ouvert à l'Atelier d'Urbanisme où 30 observations ont déjà été consignées.

A l'automne, la SEDD proposera à la Ville une synthèse des études engagées qui se traduira par l'établissement d'un programme et d'une procédure de mise en oeuvre. La ZAC est l'outil pressenti pour cadrer et réaliser ce projet urbain qui nécessitera l'implication d'investisseurs.

Un bilan de la concertation publique sera établi à l'achèvement de la phase d'études préalables. L'ensemble sera soumis à l'avis du Conseil Municipal avant décision sur la poursuite et la procédure du projet.

B) Rétrocession d'un ensemble immobilier à la SEDD, concessionnaire de l'opération

Aux termes de deux arrêtés en date du 4 septembre 1998, la Ville de Besançon a décidé d'exercer son droit de préemption urbain sur un ensemble immobilier appelé «La Vieille Intendance» sis à Besançon 14, Grande Rue, 2, 4 et 6 rue Pasteur, 27 rue Claude Pouillet et 5, rue du Lycée et appartenant à l'indivision Weil.

La vente de ces biens par les Consorts WEIL à la Ville de Besançon a été réalisée par acte notarié le 1^{er} décembre 1998, publié au bureau des hypothèques de Besançon le 17 décembre 1998, volume 1998 p n° 8696.

L'aménagement de cet îlot implique l'intervention de nombreux acteurs publics et privés et justifie la mise en oeuvre d'une opération d'aménagement spécifique dite «opération de restructuration urbaine». Aussi, le Conseil Municipal de la Ville de Besançon, dans sa séance du 29 mars 1999 a-t-il décidé de confier à la SEDD par voie de concession la totalité des tâches d'études, d'acquisition, de gestion provisoire de ces acquisitions, d'animation et d'aménagement de l'îlot. Ce traité s'est substitué et a repris les engagements du mandat précédemment confié à la SEDD le 2 novembre 1998.

Le traité de concession correspondant a été signé le 29 mars 1999 et reçu en Préfecture le 7 avril 1999. Il prend effet à compter du 1^{er} avril 1999 pour une durée de 10 années.

En vertu des missions confiées à la SEDD :

1) la Ville doit céder à la SEDD les biens, désignés ci-après, qu'elle avait acquis antérieurement à l'approbation de la concession dans le périmètre de l'opération :

Section	N°	Lots	Adresse	Surface
AW	39		5, rue du Lycée	5 a 67 ca
AW	46		2, rue Pasteur	1 a 44 ca
AW	47		4, rue Pasteur	1 a 04 ca
AW	48		6, rue Pasteur	11 a 25 ca
AW	91		14, Grande Rue	3 a 09 ca
AW	87		14, Grande Rue	0 a 57 ca
AW	88		14, Grande Rue	0 a 54 ca
AW	93		14, Grande Rue	26 a 68 ca
AW	107		27, rue C. Pouillet	0 a 33 ca
AW	90	3 et 4	14, Grande Rue	3 a 49 ca
AW	92	1 à 7, 9 à 12	14, Grande Rue	1 a 97 ca

moyennant un prix global de 20 000 000 F conforme à l'avis des Domaines. En application de la convention de mandat qui prévoyait la possibilité pour la SEDD de payer le prix de vente pour le compte et au nom de la Ville de Besançon, la SEDD a acquitté ce prix à l'indivision WEIL.

En conséquence, il sera précisé à l'acte de vente que le prix tel que prévu ci-dessus a été acquitté antérieurement à la signature de l'acte.

2) La SEDD assurera la gestion des biens cédés au titre de la concession avec effet rétroactif au 1^{er} avril 1999 (article 3 du traité de concession).

Le Conseil Municipal est invité à :

- prendre acte du rapport intermédiaire d'information,
- approuver cette cession aux conditions définies ci-dessus,
- autoriser M. le Maire à signer les actes à intervenir.

«**M. DUVERGET** : Je note l'extrême prudence de la Municipalité par rapport à ce dossier et peut-être qu'effectivement les difficultés concernant la ZAC Beaux-Arts font qu'aujourd'hui la Ville s'entoure de multiples précautions à tel point même qu'on ne voit pas du tout quelle est l'ambition de la Ville actuellement, on reste très flou. Il y a une question qui est intéressante, vous avez confié à TRANSITEC le problème des déplacements et notamment celui du stationnement. Or connaissant un petit peu ce quartier, je ne vois pas comment on peut faire venir des activités nouvelles sans envisager un parking souterrain. Donc je pense que les archéologues, que vous n'avez pas voulu voir sur un chantier place du Marché, vont aller fouiller du côté de cet Ilot Pasteur et j'espère qu'ils trouveront aussi des choses intéressantes pour Besançon historique. Donc finalement ce n'est qu'une partie remise à quelques mois ou à quelques années mais on creusera à Besançon, Monsieur le Maire, vous allez nous le confirmer.

M. LE MAIRE : Tout à fait on continuera de creuser. Nous sommes extrêmement prudents et c'est un dossier qui prendra du temps, nous le savions dès le début. Il prendra d'autant plus de temps que nous aurons affaire de nouveau à des associations qui ne vont pas manquer de faire recours sur recours comme c'est le cas pour l'instant pour Marché/Beaux-Arts parce qu'ils n'ont pas compris que ces travaux-là on les faisait dans l'intérêt général et non pas pour se faire plaisir. En tout cas, vous l'avez souligné, nous observons là une prudence de sioux, comme désormais chaque fois que nous entamons un projet.

M. ANTONY : Je ne parlerai pas de prudence mais de transparence. Des tracts ont circulé disant qu'en 1998 on avait un projet déjà tout ficelé, c'est absolument faux. On a seulement nous aussi une grande ambition pour Besançon. On s'est lancé dans une grande opération de restructuration urbaine qui a ses contraintes et par souci de transparence on vous explique comment on monte le programme mais on n'a jamais caché qu'on souhaitait entre 10 et 15 000 m² de surfaces commerciales, qu'on s'acheminait vers la construction d'une centaine de logements neufs sur le site. Aujourd'hui nous sommes engagés dans une opération qui nous amène à demander à nos locataires de partir, on ne renouvelle pas les baux mais là aussi on y va très prudemment, il s'agit de ne pas trop perturber la vie de ces personnes. On fera une opération de logements mixés, il y aura aussi du logement social. On ne peut pas garantir aujourd'hui qu'on relogera sur le site les locataires, en tout cas on essaiera de le faire et là aussi on est très prudent pour ne pas donner de faux espoirs. Il y aura également des bureaux mais il y a des contraintes architecturales, patrimoniales sur ce site alors on essaie de définir au mieux le programme. Ce programme est confié par notre concessionnaire la SEDD, on l'a rappelé tout à l'heure, à TRANSITEC pour les déplacements et c'est vrai qu'il sera obligatoire de réaliser sur le site un parking souterrain, ne serait-ce que pour répondre aux obligations du POS, s'il y a des logements, il faudra 1,25 places de stationnement par logement, au minimum il y aura donc 125 places de parking à construire. Et nous étudions également l'éventualité de répondre partiellement aux demandes des commerçants qui sont susceptibles de s'installer là.

L'expertise commerciale est confiée au Cabinet CERCIA. Il s'agit de trouver une bonne cohérence avec les commerces qui sont déjà installés dans la Boucle. Il ne s'agit pas de créer un appel, un mouvement pour que les meilleures enseignes de la Boucle viennent s'installer dans notre centre commercial. On voudrait au contraire apporter des enseignes complémentaires à celles qui existent déjà et on préfère confier cela à un oeil neuf. Et puis on vous explique que l'urbanisme est du ressort de la SCET mais aussi du groupe de travail Ville/SEDD, du groupe patrimoine qui intègre l'architecte des bâtiments de France, l'architecte du secteur sauvegardé et la Direction Régionale des Affaires Culturelles ainsi que le service de l'inventaire. Il y a donc des contraintes difficiles, il va falloir garder par exemple la vieille intendance. Comment réaliser un programme commercial, comment réaliser des plateaux commerciaux dans un dédale de cours qu'il faudra sans doute aussi conserver, cela ce sont des contraintes difficiles, d'où notre réflexion confiée à des prestataires.

L'objectif est d'abord de soumettre au Conseil Municipal fin 1999 le bilan de la concertation préalable qui court toujours actuellement et début 2000 le programme dans le cadre du dossier de création de la ZAC. En même temps, nous aurons lancé sur la base de ce programme une consultation européenne pour recruter une équipe de promoteurs/investisseurs/concepteurs qui devra élaborer son programme architectural en fonction du programme économique que nous aurons défini. Et puis vers la mi-2000 le choix de la commission d'appel d'offres élargie sera soumis au Conseil Municipal, vous aurez à entériner le choix de ceux qui construiront, selon ce que nous aurons défini, ce centre commercial de centre-ville. Si tout va bien, nous aurons à approuver début 2001 le dossier de réalisation, les premières démolitions et les fouilles archéologiques s'opéreront courant 2002, la première tranche des travaux devrait démarrer en 2003 pour une livraison en 2004 et la deuxième tranche devrait démarrer en 2004 pour une livraison en 2005. C'est dans le meilleur des cas une fin des travaux en 2005, c'est-à-dire entre 1998 lancement de l'opération et fin des travaux, cela fait 7 ans si tout va bien, s'il n'y a pas de contentieux, si on ne trouve un veau d'or sous la place, s'il n'y a pas d'autres contraintes mais c'est une opération que l'on souhaite réaliser très vite.

M. LE MAIRE : On se donne donc rendez-vous en 2005 au moins, peut-être en 2006 pour inaugurer...

M. ANTONY : La première tranche.

M. LE MAIRE : Non, l'ensemble ! Restons optimistes».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission d'Urbanisme, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 5 juillet 1999