

## **Opération Pasteur - Concession de restructuration urbaine - Bilan de la première phase d'études - Avenant n° 1 à la concession**

**M. LE MAIRE, Rapporteur** : Par délibération du 21 septembre 1998, le Conseil Municipal approuvait les objectifs du projet de restructuration urbaine Pasteur et engageait la concertation préalable à l'opération d'aménagement.

Le 29 mars 1999, l'assemblée délibérante décidait de confier à la SEDD, dans le cadre d'une concession d'aménagement, les missions relatives notamment aux études préalables et pré-opérationnelles, les acquisitions foncières, la gestion des biens immobiliers acquis, la recherche d'opérateurs.

Les études réalisées dans le cadre de la concession ont permis d'arrêter le programme de l'opération d'aménagement et de retenir un opérateur, sélectionné au terme d'une procédure de consultation et entériné par le Conseil Municipal du 18 décembre 2000.

La concession prévoyait que la phase relative aux études pré-opérationnelles s'achèverait en décembre 2000 et se concrétiserait par la présentation d'un dossier de réalisation.

A ce jour, seule la phase relative aux études préalables est terminée et permet la création de la ZAC.

Il convient donc de poursuivre la phase des études pré-opérationnelles conduisant à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC pour que cette phase aboutisse en 2002.

Cette prolongation s'explique par l'évolution du dossier de réalisation avec notamment l'intégration des études du parking et des démolitions dans les missions de la SEDD, ce qui fait l'objet de l'avenant n° 1 à la concession.

L'avenant n° 1 modifie et complète donc les missions de la SEDD et leurs rémunérations comme suit :

### **1 - Missions**

Les missions d'études suivantes à réaliser pour fin 2002 viennent compléter celles prévues dans le traité de concession initial :

#### **Document d'urbanisme**

- \* assistance à l'élaboration du document d'urbanisme, en concertation avec les acteurs du Plan de Secteur Sauvegardé et de Mise en Valeur (PSMV) du centre ancien et conformément au PSMV de Battant.

#### **Dossier de réalisation de la ZAC**

- \* constitution du dossier
- \* élaboration du programme des équipements publics dont le parking souterrain de l'opération pourra faire partie,
- \* bilan prévisionnel de l'opération.

#### **Négociations et suivi de l'opérateur**

- \* préparation et régularisation du protocole avec l'opérateur
- \* suivi des études de l'opérateur et mise en cohérence avec celles de l'aménageur.

**Etudes techniques**

\* études relatives à la mise en oeuvre des démolitions

\* études pour le parking souterrain.

**Maîtrise d'ouvrage**

\* suivi juridique et financier de l'opération

\* coordination, animation auprès des différents acteurs

\* assistance à la Ville pour mener les actions d'information et de communication.

Par ailleurs, les missions d'acquisition et de gestion des biens seront poursuivies jusqu'à fin 2002.

**2 - Bilan prévisionnel de concession «Phase études»**

| DEPENSES (KF/HT)                                  | Fin 2000        | 2001            | 2002            | TOTAL            |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Acquisitions</b>                               | 23 841          | 17 633          | 29 938          | 71 412           |
| <b>Etudes préalables et pré-opérationnelles</b>   |                 |                 |                 |                  |
| . Tiers   | 1 979           | 4 608           | 3 979           | 10 566           |
| . SEDD (urbanisme, opérateur, maîtrise d'ouvrage) | 2 248           | 1 355           | 1 345           | 4 948            |
| <b>Travaux préparatoires</b>                      | 0               | 0               | 552             | 552              |
| <b>Frais financiers</b>                           | 1 471           | 4 809           | 4 499           | 10 779           |
| <b>Frais annexes de gestion</b>                   | - 1 985         | - 449           | 412             | - 2 022          |
| <b>Rémunération SEDD</b>                          |                 |                 |                 |                  |
| . Sur acquisitions                                | 160             | 433             | 1 106           | 1 699            |
| . Etudes techniques                               | 0               | 326             | 606             | 932              |
| . Gestion locative                                | 1 021           | 445             | 223             | 1 689            |
| . Commercialisation                               | 0               | 0               | 0               | 0                |
| <b>Imprévus</b>                                   | 0               | 0               | 300             | 300              |
| <b>TOTAL DEPENSES (KF/TTC)</b>                    | <b>28 735</b>   | <b>29 160</b>   | <b>42 960</b>   | <b>100 855</b>   |
| <b>TOTAL DEPENSES (K€/TTC)</b>                    | <b>4 380,62</b> | <b>4 445,41</b> | <b>6 549,21</b> | <b>15 375,25</b> |

Il est proposé de financer le montant de ces dépenses de la manière suivante :

- emprunts déjà mis en place par la SEDD : 37 MF,
- avance à consentir par la Ville de Besançon : 30 MF à inscrire dans ses prochains budgets,
- emprunts à mettre en place par la SEDD pour le solde.

Comme prévu initialement, à l'issue de cette phase, le Conseil Municipal devra approuver les études pré-opérationnelles et le bilan avant d'engager la phase opérationnelle de réalisation de cette opération d'aménagement.

Le Conseil Municipal est appelé :

- à approuver la poursuite des études pré-opérationnelles jusqu'au dossier de réalisation,
- à missionner la SEDD pour la poursuite des études et missions pré- opérationnelles, redéfinies par avenant n° 1 à la convention de concession et autoriser M. le Maire à signer cet avenant,
- à approuver les données financières ci-dessus et à inscrire les sommes nécessaires dans les prochains budgets pour les participations et les avances à verser à la SEDD,
- à autoriser la SEDD à mettre en place les financements nécessaires notamment à la poursuite des acquisitions foncières, et à approuver le principe des garanties des emprunts correspondants, étant précisé que ces points feront l'objet de délibérations spécifiques.

**«M. ANTONY :** Il y a encore à peu près pour une année de travail en mission d'études ; c'est la raison pour laquelle il vous est proposé de prolonger cette concession à la SEDD. Nous ne sommes pas allés très vite mais c'est normal car nous avons dû approfondir les études et mener à bien le choix de l'équipe d'investisseurs. J'ajouterai qu'on va missionner la SEDD pour poursuivre les études mais également pour rechercher des partenaires pour le financement de cette opération, en direction de l'Union Européenne, de l'Etat et des autres collectivités.

**M. TABOURNOT :** Monsieur le Maire, je vais faire une petite intervention un petit peu en aparté de ce que disait M. ANTONY tout de suite. Si sur ce dossier, les plans paraissent séduisants, je suis un petit peu préoccupé par l'aspect sécurité, c'est-à-dire que dans cet îlot Pasteur on va aborder une zone de travaux importante et en phase finale on va toujours se retrouver dans une zone où évoluent constamment à peu près 3 000 élèves sur 4 établissements. Je n'ai pas trouvé, ou alors j'ai mal regardé les plans, d'aménagements importants en ce qui concerne justement la sécurité de ces élèves, c'est-à-dire que je n'ai pas vu de prévisions de traversée soit en passage souterrain pour les enfants, soit par une passerelle. Je me pose également la question de savoir si la sortie du parking ne va pas poser quelques problèmes au niveau, si j'ai bien compris, de la sortie face au Lycée Pasteur. J'ai des doutes car on va essayer d'évoluer dans une zone qu'on ne va pas pouvoir élargir, où on ne va pas pouvoir travailler facilement ; c'est un point qui me semble important et qu'il va falloir étudier.

**M. LE MAIRE :** Je crois qu'il avait déjà été évoqué ici, il me semble, la dernière fois.

**M. ANTONY :** Notre collègue a raison de se soucier de la sécurité des élèves qui vont étudier dans le quartier. Je pourrais dire assez facilement qu'on peut accéder au collège ou au lycée Pasteur en utilisant la rue Pouillet ou la rue du Loup, qui ne seront pas directement concernées par le chantier. Je pense que faire 200 m à pied n'est pas mortel, mais en ce qui concerne les plans, ceux qui ont été exposés au dernier conseil municipal, ce sont les plans de la maîtrise d'oeuvre telle que l'opération se présentera, date de livraison. Ce qui peut présenter un problème de circulation, c'est la sortie au débouché de l'opération Pasteur côté rue du Lycée parce que les plans ne laissaient pas apparaître avec assez de précisions les deux circuits, l'un pour les voitures et l'autre pour les piétons qui sont bien séparés, l'un à côté de l'autre mais pas confondus. Nous avons bien le sentiment qu'il va falloir surveiller de très près mais on a tout de même prévu cette séparation des flux véhicules et piétons. D'autre part les rues, notamment la rue du Lycée, seront réaménagées de façon à ne pas laisser stationner les voitures et à élargir les trottoirs pour les piétons, parce qu'il y aura un flux de voitures dans ces rues.

**M. LE MAIRE :** Merci de ces précisions.

**M. RENOUD-GRAPPIN :** Monsieur le Maire, vous savez que nous sommes déjà intervenus à plusieurs reprises sur ce projet, que globalement l'opposition municipale y est assez favorable tel qu'il a été présenté jusqu'à présent, mis à part quelques points que vient de souligner Hervé TABOURNOT et dont on a déjà parlé par le passé également en commission. Mais mon intervention est là juste pour que soit noté au procès-verbal qu'en fait nous sommes toujours peu favorables à la nomination d'office de la SEDD sur ce projet, la SEDD bénéficiant de 10 millions de francs environ de revenus sur cette opération pour le début du projet, donc dépassant allègrement les 300 000 F qui sont accordés d'office pour le maire dans le cadre de la délégation de pouvoir du Conseil Municipal. Donc je souhaite juste attirer l'attention des élus municipaux sur le fait que nous souhaitons que la SEDD soit mise en concurrence, sur ce dossier comme sur d'autres, avec d'autres organismes, n'étant pas sûr que ce soit elle qui puisse, sans la concurrence d'autres, assurer l'opération dans les meilleures conditions.

**M. LE MAIRE :** Je vous rappelle que la SEDD est la société d'économie mixte du département du Doubs et que pour agir avec la SEDD on ne passe pas un marché, on passe une convention. Je crois que c'est tout à fait différent, on a respecté les règles habituelles.

**M. ANTONY :** Ça reste à notre discrétion, nous n'avons pas à lancer une consultation. J'ai essayé de rassurer nos collègues sur la SEDD et j'ai une proposition à leur faire parce qu'effectivement les collègues de l'opposition ne font pas partie du conseil d'administration de la SEDD. Peut-être qu'il faudrait et je fais très officiellement cette invitation aux chefs de l'opposition, qu'ils viennent assistés de leurs collègues, de toute l'opposition s'ils le désirent, dans les locaux de la SEDD et qu'ils se fassent présenter par son directeur les missions de la SEDD et les réalisations, en l'absence des élus de la majorité s'ils le souhaitent, pour avoir accès aussi à toutes les informations. Je crois qu'il faut que cette information leur soit donnée très complètement.

**M. LE MAIRE :** Merci Daniel. Donc la proposition est faite».

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

*Récépissé préfectoral du 23 janvier 2001.*