

**Opération Pasteur - Bilan des études préalables et pré-opérationnelles -
Avenant n° 2 au contrat de concession -
Information sur le pré-bilan financier révisé au 31 décembre 2001**

M. l'Adjoint FUSTER, Rapporteur

I - Etat d'avancement de l'opération Pasteur

Projet

L'opérateur a rendu l'avant-projet sommaire le 15 janvier 2002.

A ce stade, le projet se compose de :

- 14 104 m² de SHON commerciale avec 5 GMS dont :

- * Monoprix
- * Culture/Loisirs
- * Equipement de la maison
- * Equipement de la personne
- * Sport

- 7 473 m² de SHON logements soit 90 logements dont 10 à 15 logements sociaux

- 276 places de parking public et 111 places privées

- il n'y a plus de programme bureaux.

Ce projet a été présenté à la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés en juin 2002.

Les remarques de la Ville et de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés sur le plan architectural et de l'intégration urbaine font actuellement l'objet de modifications du projet par l'opérateur.

Aspect réglementaire

Une modification du PLU Centre a été approuvée en juin 2002.

Parallèlement, l'élaboration du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) Centre Ancien se poursuit.

Une modification du PSMV Battant-Vauban est en cours (stade enquête publique).

Elle devrait être approuvée par arrêté interministériel au premier semestre 2003.

Le dossier de réalisation de la ZAC ne pourra être approuvé qu'après cette modification.

Par ailleurs, compte tenu de la complexité et de l'ambition de l'opération, des demandes de la Ville et du groupe patrimoine, il convient de poursuivre la phase des études pré-opérationnelles conduisant à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC prévu en juin 2003.

Relogement

Le relogement des habitants se poursuit. Sur 55 ménages présents sur l'îlot au départ, il en reste 19 à reloger aujourd'hui.

Les ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds HLM pourront s'ils le souhaitent être relogés dans l'opération HLM sur le site.

Cependant, un double déménagement s'avérera nécessaire.

Acquisitions

Les acquisitions se poursuivent. Une négociation est en cours avec la Mutualité du Doubs.

Études

Une campagne de sondages géologiques et relevés précis des propriétés riveraines et des réseaux permettant d'affiner les études et les modes opératoires pour l'exécution des travaux est en cours.

Recherche d'économie

Les recherches d'économie portent sur trois domaines :

- sur les frais financiers

Limiter le partage financier de l'opération en jouant sur deux actions :

* location à bail précaire des commerces en façades générant des recettes supplémentaires

* secteur distinct (intégré dans la ZAC mais hors projet), revente au fur et à mesure de l'acquisition des locaux.

- sur l'emprise du projet

Réduction de l'emprise du projet au niveau du 19, rue Claude Pouillet qui induit une diminution des dépenses d'acquisition, une rationalisation de la paroi moulée en site sensible et la réduction de 14 places dans le parking public.

- cession d'ouvrage d'aménagement

Cession d'ouvrage lié à l'aménagement (parois moulées) à l'opérateur, qui les revendra à la Ville.

II - Bilan des études préalables et pré-opérationnelles

Le présent bilan tient compte des dépenses prévues jusqu'à juin 2003.

Dépenses (K€ HT) de 1999 à juin 2003

	Réalisé au 31-12-2001	2002	2003	Total	Bilan au 15-01-2001
Acquisitions	5 326	2 810	2 339	10 475	10 887
Etudes préalables et pré-opérationnelles					
Tiers	575	496	254	1 325	1 611
SEDD	557	246	120	923	754
Travaux et honoraires	156	42	7	205	84
Frais financiers	499	395	216	1 110	1 643
Frais annexes de gestion	502	81	216	799	- 308
Rémunération SEDD				0	
Sur acquisitions	78	94	57	229	259
Etudes techniques		7	3	10	142
Gestion d'opération			30	30	-
Gestion locative	216	32	54	302	257
Commercialisation		3	60	63	-
Imprévus	0	0	76	76	46
Total dépenses	7 909	4 206	3 432	15 547	15 375

Comparé à celui présenté en séance du Conseil Municipal du 15 janvier 2001, ce bilan ne subit pas d'évolution sensible, + 172 K€, justifiés par des ajustements, des actualisations et par la poursuite des études pré-opérationnelles jusqu'en juin 2003.

III - Avenant n° 2 au contrat de concession

En séance du 29 mars 1999, le Conseil Municipal a décidé de confier à la SEDD, dans le cadre d'un contrat de concession d'aménagement, les missions relatives notamment aux études préalables et pré-opérationnelles, aux acquisitions foncières, à la gestion des biens immobiliers acquis, d'animation et d'aménagement de l'Ilot.

Aujourd'hui, compte tenu de l'évolution du dossier, il convient de prolonger la phase d'études jusqu'à l'approbation du dossier de réalisation.

Le présent avenant n° 2 consiste :

- à prolonger la phase d'études jusqu'à l'approbation du dossier de réalisation (prévisionnellement au 30 juin 2003),

- à prolonger et redéfinir les missions confiées à la SEDD dans les domaines suivants :

*** Procédure d'urbanisme**

- Assistance à la Ville pour la modification du PSMV «Battant - Vauban» et toute modification du PLU jusqu'à la nouvelle échéance des études.

*** Recherche et négociation avec l'opérateur**

- Poursuite de la mission de suivi de l'opérateur.

- Préparation des éléments du compromis de vente avec l'opérateur en vue de sa signature dès approbation du dossier de réalisation de l'opération.

*** Etudes techniques**

- Mission inchangée mais réduite quant à son assiette.

*** Maîtrise d'ouvrage**

- Poursuite de la mission jusqu'à l'approbation du dossier de réalisation de ZAC.

*** Gestion des immeubles**

- Mise en place d'une opération «tiroir» permettant d'assurer le relogement provisoire des habitants qui reviendront à terme sur le quartier.

- Sur le plan financier, cet avenant prévoit :

→ la poursuite des rémunérations définies dans la concession et l'avenant n° 1 jusqu'à l'approbation par le Conseil Municipal du dossier de réalisation de ZAC,

→ d'inclure la rémunération de prestations supplémentaires :

. diagnostic pollution : 2 287 € (mission prévue dans le traité initial mais non chiffrée),

. gestion de l'opération «tiroir» : forfait de 38 113 € facturés à la fin de chaque trimestre civil.

IV - Pré-bilan opérationnel - Information

Ce pré-bilan opérationnel est établi en comparaison de celui du stade protocole signé entre la SEDD et EIFFAGE en mars 2001 et présenté au Conseil Municipal du 28 juin 2001. Ce pré-bilan est présenté au Conseil à titre d'information et sera approuvé dans le cadre du dossier de réalisation.

Pré-Bilan Pasteur - Concession

Dépenses K€ HT

	Bilan au stade protocole mars 2001	Bilan au stade protocole avec bilan de gestion	Bilan révisé au 31-12-2001
Acquisition	13 202	13 199	12 777
Etudes	2 271	2 346	2 526
Travaux et honoraires	6 647	6 846	8 574
Frais annexes	61	765	1 005
Frais financiers	3 140	3 152	2 548
Rémunération société	2 044	1 970	2 040
Provisions pour imprévus	457	457	457
Total des dépenses en K€ HT	27 822	28 735	29 927
Bilan de gestion	913		
Total des dépenses en K€ HT	28 735	28 735	29 927

Recettes K€ HT

	Bilan stade protocole mars 2001	Total 31-12-2001
Recettes tiers (dont cession de la paroi moulée 3 690 K€)	11 964	17 258
Recette concédant (participation)	15 858	12 669
Total des recettes en K€ HT	27 822	29 927
Bilan de gestion	913	
Total des recettes en K€ HT	28 735	29 927

Globalement le bilan de la concession subit une évolution de 1 192 K€, mais en revanche, dégage une diminution significative de la participation de la Ville de - 3 188 K€ HT, soit 3 814 K€ TTC qui s'expliquent par :

L'évolution des dépenses et des recettes hors participation de la Ville (en K€ HT)

Recettes		Dépenses			Ecart entre recettes et dépenses
+		+	-		
Recettes tiers	+ 600	Etudes	+ 180	Acquisitions	- 421
Cession d'ouvrage	+ 3 690	Travaux	+ 1 723	Frais financiers	- 604
Autres produits	+ 91	Frais annexes	+ 245		
		Rémunération Société	+ 70		
			+ 2 218		- 1 025
Total	+ 4 381			+ 1 193	+ 3 188

Plus précisément, ces évolutions concernent :

- *En dépenses* (+ 1 193 K€)

* l'augmentation des travaux suite à l'actualisation et aux investigations et sondages plus précis,

* l'augmentation des études due au prolongement de la mission jusqu'à juin 2003,

* la diminution du poste acquisitions due à l'aboutissement de certaines négociations et l'intégration de la réduction du projet au niveau du 19 rue Claude Pouillet,

* la diminution des frais financiers due à une proposition acceptée par la Ville de revente au fur et à mesure des locaux situés dans l'emprise de la ZAC, mais hors projet.

- *En recettes* (+ 4 381 K€)

* l'augmentation de la charge foncière,

* la location des commerces en façade,

* l'achat des ouvrages liés à l'aménagement (paroi moulée) par l'opérateur,

* l'élargissement de l'assiette des biens du secteur distinct.

La participation de la Ville

Elle subit une diminution significative de - 3 188 K€ HT, soit 3 814 K€ TTC.

V - Effort financier de la Ville

Par ailleurs, la Ville aménagera les espaces publics environnant l'îlot et rachètera les ouvrages liés à l'aménagement (paroi moulée) ainsi que le parking public.

Par rapport au dernier bilan présenté au stade protocole, l'effort financier de la Ville a évolué de la manière suivante :

	Participation ZAC TTC K€	Espaces Publics HT	Achat parking HT	Cession ouvrage liée à l'aménagement HT (paroi moulée)	TOTAL
Bilan stade protocole	18 966	3 049	5 260		27 275
Bilan en septembre 2002	15 152	3 049	4 993	3 690	26 884
				Différence	391

et qui se traduit pour la Ville :

* diminution de la participation au bilan ZAC de :	- 3 814 K€
* diminution du coût de rachat du parking public mais avec une perte de 14 places :	- 267 K€
* acquisition de l'ensemble de la paroi moulée :	+ 3 690 K€
soit au global, une diminution de :	- 391 K€

Ce pré-bilan est communiqué à un stade intermédiaire entre le pré-bilan d'origine établi au stade protocole (mars 2001) et présenté au Conseil Municipal du 28 juin 2001 et le bilan qui sera approuvé dans le cadre du dossier de réalisation prévisionnellement au printemps 2003.

«M. Vincent FUSTER : Il faut souligner que l'augmentation des travaux, ce qui est intéressant, est compensée par les recherches d'économies qu'on avait demandées à la SEDD et à nos services, ce qui nous permet de constater que la part de la Ville est en diminution par rapport au protocole d'environ 400 K€. Là il y a un travail assez remarquable fait par la SEDD et les services qu'il faut signaler puisque malgré une augmentation très forte des travaux, on n'a pas nous, d'apports supplémentaires à mettre, on a même une légère économie.

Mme Catherine BALLOT : Nous nous réjouissons qu'il y ait 14 places de parking en moins et qu'il y ait des recherches d'économies mais ce projet ne nous convient toujours pas pour les raisons que nous avons déjà exprimées.

M. Pascal BONNET : Nous regrettons qu'il y ait 14 places en moins (rires) mais je voudrais savoir pourquoi il n'y a plus de programme bureaux.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Je m'associe aussi à ces recherches d'économies. J'ai été impressionnée, j'ai presque envie de dire il est temps, d'autant qu'on a innové avec les baux précaires pour la façade de la Grande Rue, il y a plus de trois ans j'avais demandé s'il n'était pas possible pour garder un peu d'animation dans l'îlot, d'organiser les appartements restés vacants en baux précaires et j'ai fait un petit calcul sommaire, ça nous aurait gagné 150 000 € par an, ce qui n'est à mon avis pas négligeable. Quant aux baux précaires qui se sont installés en façade, tant mieux ce sera sûrement mieux que ça n'est maintenant. Néanmoins ces travaux ont quand même été entamés sur une base qui n'a pas l'air d'être précaire, ça a l'air d'être quand même des gros travaux et sans que les résidents de la première cour n'aient été prévenus c'est-à-dire qu'ils n'ont plus de passage en direction de la Grande Rue et ça, personne ne les en avait avertis, paraît-il.

Enfin, je suis bien contente de voir que ça se poursuit mais ça ne bouge quand même pas beaucoup. On est toujours 19 foyers dans l'îlot et si c'est effectivement une victoire pour les habitants d'avoir obtenu le relogement, on ne le nie pas mais 38 000 € pour mener l'opération, ce n'est pas rien non plus.

J'ai une petite question pour terminer à propos des études. La campagne de sondage a dû donner je pense des résultats et je voudrais bien savoir à quelle profondeur se trouve réellement la roche mère. Et puis une dernière chose pour les parkings de la FNAC, j'ai une solution à vous proposer ; pourquoi n'a-t-on pas proposé à la FNAC de venir le 11 octobre ? C'est une boutade mais ça résoudrait le problème des parkings.

M. LE MAIRE : Parce que je ne suis pas sûr que l'aménagement des salles en gradins convienne parfaitement à la FNAC ! C'est vraiment une boutade.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Mais c'est moins cher que les parkings.

M. LE MAIRE : Quant à la profondeur de la roche mère, M. BOYER vous la communiquera parce que je ne suis pas sûr qu'on ait cela en tête.

M. Vincent FUSTER : Je ne sais pas mais simplement je pense que le surcoût que je vous ai annoncé dans les travaux doit être dû à ces sondages. Je vous répondrai sur le programme bureaux, je n'ai pas la réponse ici et puis concernant les baux précaires, on en a informé les habitants puisque j'ai eu une réunion publique avec les habitants il n'y a pas très longtemps où on a informé de l'évolution des travaux. Vous étiez présente, Madame».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions Contrôle Financier, d'Urbanisme et du Budget, le Conseil Municipal, à la majorité (14 Conseillers s'étant abstenus et 9 ayant voté contre), a :

- approuvé le bilan révisé au 31-12-2001 des études préalables et pré-opérationnelles et le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 30 juin 2002,

- autorisé M. le Maire à signer l'avenant n° 2 au contrat de concession permettant à la SEDD de poursuivre et mener à bien sa mission jusqu'à la phase opérationnelle,

- décidé d'inscrire au budget 2003 les participations aux dépenses de la SEDD telles qu'indiquées dans le rapport.

M. le Maire, Président de la SEDD, n'a pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 8 octobre 2002.