

Projet Pasteur - Avancement du projet - Information synthétique du Conseil Municipal

M. l'Adjoint FUSTER, Rapporteur :

I - Rappel des* Approbation par le Conseil Municipal du 21 septembre 1998, des objectifs du projet de restructuration urbaine Pasteur et engagement de la concertation préalable

* la Ville confie à la SEDD, par délibération du 29 mars 1999, dans le cadre d'une concession de restructuration urbaine, les missions d'études, d'acquisitions foncières, de gestion des immeubles acquis et de recherche d'opérateurs privés.

Périmètre de l'opération Pasteur : Création de la Zone d'Aménagement Concerté Pasteur par le Conseil Municipal du 15 janvier 2001

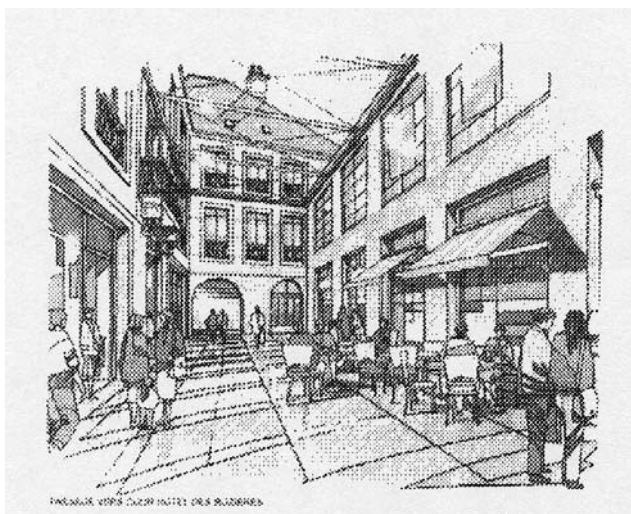
Urbanisme réglementaire : Modification du PSMV Battant et du PLU en 2002 et 2003

II - Avancement du projet technique et architectural

1 - Validation du projet au stade APS (Avant-Projet Sommaire) par la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés en 2002 principales décisions prises par la Ville

Engagement du projet

* Prémption des biens WEIL par la Ville le 2 septembre 1998



Le projet architectural de Chapman Taylor respecte le contexte historique, tout en affirmant sa modernité, pour donner la part belle aux immeubles du XVIIIe et XIXe siècles, qui deviendront les écrans des boutiques et des logements.

Des verrières au-dessus des cours laisseront pénétrer la lumière naturelle dans le mail central.

Le projet reste conforme aux orientations de programme retenues par la Collectivité.

Le programme de l'ensemble immobilier intègre à ce jour :

* 17 500 m² environ de SHON commerciale :

- Monoprix
- Fnac
- 2/3 Grandes et Moyennes Surfaces
- une quinzaine de boutiques et restaurants

* 8 400 m² de SHON de logements

- soit 91 logements neufs et réhabilités :

- 76 logements en accession
- 15 logements HLM

* Un ouvrage de stationnement souterrain d'environ 250 places publiques et une centaine de places privées

Le programme d'aménagement des espaces publics intègre :

- . Maintien des trajets dans l'îlot : servitude de passage public à l'intérieur du centre commercial
- . Place Pasteur réaménagée ainsi que les rues environnantes
- . Extension de la zone piétonne
- . Requalification des voiries : suppression du stationnement

2 - Parking

Le parking d'environ 350 places permettra de répondre aux besoins des usagers du centre ville, du centre commercial et des résidents de l'îlot avec une accessibilité aisée par la rue Claude Pouillet.

La partie publique de ce parking comporte 250 places environ et viendra compléter le patrimoine de la Ville.

Compte tenu du réaménagement de l'îlot et de la suppression du stationnement sur voirie, la création nette de places est de 200 places environ.

Places de stationnement créées	Places de stationnement supprimées
PARKING ILOT PASTEUR 350 places <i>Base capacité d'origine</i>	- Rue du Lycée : 24 places
	- Rue G. de Chantrans 12 places
	- Rue C.Pouillet 21 places
	- Rues d'Anvers/E. Zola 28 places
	- intérieur îlot Pasteur 50 places
	- centre-ville 15 places
TOTAL	150 places

La création du parking public s'accompagne en particulier :

* de la suppression de places de stationnement sur voirie, en conformité avec les objectifs du Plan de Déplacements Urbains (meilleure fluidité du trafic).

* d'un traitement qualitatif des voies d'accès (rue du Lycée, rue Girod de Chantrans, rue Claude Pouillet), avec l'aménagement de trottoirs confortables pour les piétons, le traitement de la rue du Lycée au niveau de l'entrée du centre commercial afin de mieux gérer les croisements de flux piétons et véhicules...

* d'un accès sécurisé au parking côté rue Claude Pouillet (pas d'entrée côté rue du Lycée)

* d'une gestion dynamique du parc de stationnement à l'échelle du centre-ville : signalétique en amont, avec un jalonnement généralisé aux parkings du centre-ville sur les différentes voiries d'accès.

Évolution de la conception du parking en 2003 : parking circulaire

En 2003, suite à l'affinage technique du projet, la conception du parking a évolué vers un parking circulaire, avec comme points positifs :

* un coût de parking inchangé et un meilleur fonctionnement du parking

* une meilleure indépendance entre les parkings et les commerces

* la réduction de la zone de fouilles archéologiques

* l'amélioration de l'exploitation de Monoprix pendant la phase transitoire.

III - Montage d'opération associant les opérateurs commerciaux et la Collectivité

Suite à la consultation d'opérateurs, le Conseil Municipal a entériné en décembre 2000, le choix de l'équipe d'EIFFAGE IMMOBILIER composée ainsi :

* EIFFAGE IMMOBILIER : maître d'ouvrage et investisseur logements-bureaux.

* KLEPIERRE (Groupe BNP Paribas) : investisseur du centre commercial.

* SEGECE (groupe KLEPIERRE - premier gestionnaire de centres commerciaux en France) : gestionnaire du centre commercial.

* CHAPMAN TAYLOR associés à LAFFLY et MOREL : architectes.

Afin de garantir la cohérence d'ensemble, les missions sont réparties entre la Ville ou son concessionnaire et EIFFAGE Immobilier.

Le protocole d'accord signé le 21 mars 2001 entre EIFFAGE Immobilier, KLEPIERRE, SEGECE et la SEDD, fixe les conditions générales d'engagement et de réalisation de l'opération Pasteur.

Début 2003, l'opérateur a remis en cause l'équilibre de ce protocole d'accord.

Après négociation par la Ville et la SEDD, les limites des prestations entre la SEDD, EIFFAGE Immobilier et la Ville sont réparties comme suit :

- le transfert d'une partie des travaux d'infrastructure (confortement des immeubles riverains et parois moulées) de la SEDD à EIFFAGE Immobilier :

- . Logique et cohérence technique (tous les travaux d'infrastructure sont réalisés par Eiffage Immobilier)
- . Risque technique plus limité pour la SEDD
- . Mission de suivi des travaux d'EIFFAGE Immobilier par la SEDD

- la maîtrise d'ouvrage des espaces publics par la SEDD :

- . Logique et cohérence d'aménageur

Il est à noter que pour mener à bien cette opération, KLEPIERRE crée une société spécifique : la SAS PASTEUR.

IV - Volet financier de l'opération

1 - Coût de l'opération globale

L'enveloppe globale de l'opération est aujourd'hui estimée à **87,7 millions d'euros**, répartis entre :

	DEPENSES	VILLE	PRIVE
CPA			
Aménagement	34,2 M€	Participation 17,9 M€ TTC espaces publics 3,3 M€ HT	13 M€ TTC
Parking	8,5 M€ HT	6,4 M€ HT	2,1 M€ HT
Hors CPA			
Programme privé	45 M€ HT	0	45 M€ HT
TOTAL OPÉRATION PASTEUR	87,7 M€	27,6 M€	60,1 M€
	100 %	31 %	69 %

2 - Bilan de l'opération d'aménagement confiée à la SEDD

Évolution du bilan prévisionnel depuis septembre 2002

Il faut noter que les limites de prestations ont changé entre la SEDD et l'opérateur.

En effet, la SEDD ne réalise plus les confortements des mitoyens et les parois moulées.

Ce nouveau montage induit les évolutions suivantes :

	Bilan prévisionnel du 26/09/2002 (information au Conseil Municipal 26/09/2002)	Bilan prévisionnel CPA	Différentiel
DÉPENSES			
Acquisition			
Total des acquisitions <i>dont secteur distinct</i>	12 775	12 550 2 747	- 225
Études			
Total des études	2 465	2 395	- 70
Travaux et honoraires			
Total travaux et honoraires	7 880	4 177	- 3 703
Espaces publics			
Total espaces publics		3 294	3 294
Frais annexes			
Total des frais annexes	1 004	1 249	245
Frais financiers			
Total des frais financiers	2 548	2 552	4
Rémunération opérationnelle société			
Total de rémunération société	2 040	2 039	- 1
Imprévus			
Total provision pour imprévus	457	457	
Provision pour actualisation			
Total provision pour actualisation	756	452	- 304
Total	29 925	29 165	- 760

Transfert des parois moulées et confortement à Eiffage

Maîtrise d'ouvrage SEDD

Prix actualisé en valeur mai 2003

	Bilan prévisionnel du 26/09/2002 (information au Conseil Municipal 26/09/2002)	Bilan prévisionnel CPA	Différentiel
RECETTES			
Recettes tiers			
Charge foncière initiale	8 684	4 600	- 4 084
Charge foncière complémentaire	3 690	1 215	- 2 475
			- 6 559
Charge foncière	12 374	5 815	
Autres recettes tiers	4 884	5 087	203
Total des recettes tiers			- 6 356
	17 258	10 902	
Recettes concédant	12 668	14 970	
Total des participations			2 302
Remise d'ouvrage		3 294	
Total des remises d'ouvrage		3 294	3 294
Total recettes	29 926	29 165	- 760

Transfert de
travaux à
Eiffage
compensé par
réfaction
charge foncière

Les évolutions s'expliquent :

Pour les dépenses :

La baisse des acquisitions est due à l'aboutissement de la majorité des négociations.

Le poste frais annexes augmente de 245 K€ HT. Cette augmentation est due notamment à l'augmentation des frais de gestion (impôt, assurance, frais de copropriété...).

Le poste provision pour actualisation diminue fortement puisque les dépenses liées notamment aux travaux diminuent.

Le poste espaces publics apparaît aujourd'hui dans la ZAC puisque la Ville de Besançon a décidé de confier à la SEDD l'aménagement des espaces publics compris dans le périmètre de la ZAC Pasteur. Elle ne réalise plus cet aménagement en régie. Ce poste apparaît donc en dépenses et en recettes.

La diminution des travaux résulte d'une évolution des limites de prestations entre la SEDD et l'opérateur EIFFAGE Immobilier. La SEDD ne réalise plus le jet-grouting nécessaire au confortement des mitoyens, ni la paroi moulée, soit - **3 703 K€**.

Pour les recettes :

La charge foncière provenant de l'opérateur diminue de - 6 559 K€ HT dont :

* 4 084 K€ HT venant compenser une augmentation des travaux effectués par EIFFAGE Immobilier, et la non-réalisation de l'opération HLM qui sera réalisée directement par l'Office HLM.

* 2 475 K€ HT correspondant à une modification de la conception du parking (paroi moulée).

Les recettes provenant de la Ville augmentent au titre de la ZAC de + 5 596K€ HT dont :

. 2 302 K€ HT d'augmentation effective de la participation, compensée par une diminution sensiblement équivalente sur le coût d'achat du parking.

. 3 294 K€ HT correspondant au coût des espaces publics. Ce poste existait déjà dans le cadre des investissements de la Ville puisque l'aménagement des espaces publics inclus dans le périmètre de ZAC et notamment la place Pasteur était prévu en régie.

3 - Effort de la Ville de Besançon

Comparaison de la part Ville entre septembre 2002 et 2003

L'effort global de la Ville de Besançon sur l'opération Pasteur intègre les dépenses d'aménagement et l'achat du parking public, il se monte à 27 600 000 €.

Le pré-bilan prévisionnel présenté au Conseil Municipal de septembre 2002 faisait apparaître un effort global de la Ville de 26 883 000 €.

Si un bilan identique était présenté aujourd'hui en euros courants, celui-ci augmenterait de + 1 336 000 €, uniquement en actualisant les versements de la Ville.

Or, le bilan prévisionnel qui est présenté au Conseil Municipal de janvier 2004 fait apparaître une hausse d'environ 700 000 €, soit une économie de 600 000 € environ par rapport au précédent bilan actualisé.

Les recettes figurant au bilan seront étalées jusqu'en 2009 ; le tableau ci-après répartit les échéances des tiers et de la Ville.

OPÉRATION PASTEUR - RECETTES (K€ HT)								
	Total réalisé au 31/12/02	Total 2003	Total 2004	2005	2006	2007	Prévisions ultérieures	Bilan prévisionnel de décembre 2003
Fonds de concours reçus	393	67	- 80	- 80	- 80	- 40		180
Total recettes tiers	1 183		843	1 124	2 595	1 151		6 896
Total recettes concédants	2 565	2 801	2 675	2 675	2 340	1 922	3 276	18 254
Total des recettes	4 141	2 868	3 438	3 719	4 855	3 033	3 276	25 330

Bilan du parking public

Le Conseil Municipal de juin 2001 a accepté le principe d'acquisition du parking public en VEFA pour un prix de 19 056 € HT la place (valeur 3^{ème} trimestre 2000). Les études liées au parking montraient en 2001, une capacité publique de 262 places.

Aujourd'hui, la configuration du parking ayant évolué, le nombre de places publiques prévu est de 250.

Aussi, le coût du parking public est aujourd'hui de 5 175 000 € HT (valeur mai 2003).

L'actualisation du parking, selon l'indice BT01, augmente le prix de la place de stationnement de 19 056 € HT à 20 700 € HT.

Par ailleurs, la Ville rachète également à EIFFAGE Immobilier la paroi moulée formant la coque du parking pour un montant de 1 215 000 € HT (valeur mai 2003).

Le prix du parking public s'établit donc à 6 390 000 € HT (valeur mai 2003), soit 25 600 € HT la place.

Effort global de la Ville

ZAC					
Bilan prévisionnel	Opération d'aménagement		Parking		Total
	Participation TTC	Espaces publics HT	Parking public HT	Cession d'ouvrage HT	Évolution
Pré-bilan Septembre 2002	15 151 K€	3 049 K€	4 993 K€	3 690 K€	
	18 200 K€		8 683 K€ 265 places, soit 33,4 K€ la place		26 883 K€
Simulation Septembre 2002 actualisé à nov. 2003	15 618 K€	3 130 K€	5 423 K€	4 047 K€	
	18 748 K€		9 471 K€ 250 places, soit 36,15 K€ la place		28 219 K€ 1 336 K€
Nouveau bilan Décembre 2003 Cf. CPA	17 905 K€	3 294 K€	5 175 K€	1 215 K€	
	21 199 K€		6 390 K€ 250 places, soit 25,56 K€ la place		27 589 K€ 706 K€

V - Maîtrise foncière et libération des logements

1 - Principales décisions administratives

Par la Préfecture :

- * Déclaration d'utilité publique par arrêté du 28 janvier 2002
- * Arrêtés de cessibilité rendus les 22 octobre 2002 et 17 mars 2003

Par le Juge de l'expropriation :

- * Ordonnances d'expropriation rendues les 6 janvier 2003, 28 mars 2003 et 17 avril 2003
- . transfert de propriété à la SEDD de tous les biens

2 - Libération des logements

La SEDD a poursuivi sa mission d'aide au relogement des locataires en 2003, en lien avec les organismes HLM et les agences immobilières.

Sur 56 ménages présents sur l'îlot en 1999, il reste au 1/12/03, 5 ménages à reloger.

Les familles en difficulté sociale (personnes âgées...) ont toutes été relogées.

Sur 3 locaux professionnels, il reste au 1/12/03, un local à libérer.

3 - Maîtrise foncière - Acquisitions de murs

Sur 26 biens à acquérir sur l'îlot, il reste au 1/12/03 :

- . 1 local à usage commercial (murs)
- . 1 local à usage de réserves
- . Les parties communes du bâtiment C de la copropriété du 6 Grande Rue
- . Départ de la Mutualité fin 2003

4 - Maîtrise foncière - Droit au bail

Sur 15 locaux en 1999, il reste au 1/12/03 :

- . 1 commerce : départ début 2004
- . 2 commerces : négociations en cours

5 - Copropriétés

- . 25 rue Claude Pouillet : Résolutions adoptées (AG du 09/01/03)
- . 10 - 12 Grande Rue : Résolutions adoptées (AG de 04/03 et AG du 03/06/03)
- . 6 Grande Rue : Négociations en cours

6 - Synthèse

- . Libération des logements : 51 ménages sur 56 ont été relogés
- . Droit au Bail : 13 baux commerciaux sur 15 ont été résiliés
- . Acquisition Murs : 24 logements et locaux sur 26 ont été acquis.

La phase d'expropriation est aujourd'hui enclenchée pour les locaux ou appartements non libérés à ce jour.

VI - Enclenchement de la phase opérationnelle

Le Conseil Municipal du 19 janvier 2004 doit permettre d'engager la phase opérationnelle par plusieurs décisions :

- . la modification du POS Secteur Centre portant sur :
 - l'intégration du programme des équipements publics au POS
 - la levée de l'emplacement réservé (passage public)
- . la création d'une servitude de passage public au sein du mail du centre commercial
- . le déclassement du tréfonds de la rue du Loup
- . signature de l'acte de vente Ville/SEDD concernant le tréfonds de la rue du Loup
- . l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC Pasteur
- . la fin de la concession de restructuration urbaine du 29 mars 1999 et son transfert dans la Convention Publique d'Aménagement (CPA) à intervenir. Approbation de la Convention Publique d'Aménagement Ville /SEDD et des garanties accordées par la Ville par rapport aux emprunts
- . approbation des principes de :
 - compromis de vente entre la SEDD et Eiffage Immobilier
 - compromis de vente entre la SEDD et l'Office Municipal d'HLM
- . la signature du compromis de VEFA parking entre la Ville et EIFFAGE Immobilier

Il est demandé au Conseil Municipal de prendre acte de ce rapport.

«M. LE MAIRE : Avant de passer la parole à Vincent FUSTER qui pilote ce dossier de main de maître, je voudrais en quelques mots rappeler à notre conseil l'enjeu de ce projet Pasteur, un enjeu énorme. D'abord c'est un enjeu urbain, vous allez le voir dans quelques instants car ce projet vise tout simplement à remodeler ce quartier de la Place Pasteur en le transformant intégralement. Nous allons créer un ensemble urbain attrayant, organisé autour de passages et de places. C'est pour cela que ça va certainement s'appeler Les Passages Pasteur -c'est le nom que l'on voit apparaître actuellement sur les documents- qui va constituer un lieu de promenade déjà pour les Bisontines et les Bisontins et les gens de l'extérieur, mais qui va aussi être une locomotive commerciale pour la Franche-Comté parce qu'effectivement on va donner un coup de dynamisme important au centre-ville, avec des boutiques nouvelles de grande qualité. J'ai reçu d'ailleurs il y a quelques jours la confirmation que Monoprix avec lequel nous rencontrons des difficultés en terme d'organisation des travaux, en terme de prix, avait signé. J'ai eu un coup de fil puis un courrier de M. BRISSON nous informant qu'effectivement Monoprix avait signé pour un doublement de sa surface. Quant à la FNAC on en a déjà parlé. Je précise d'ailleurs que ce n'est pas nous qui négocions directement avec ces partenaires commerciaux, c'est SEGECE. De plus, tout cela va se situer à quelques encablures de la Place du Marché et je crois qu'il y aura là vraiment un magnifique ensemble commercial, ce qui devra d'ailleurs nous inciter à continuer à travailler et à mettre certainement l'accent sur le haut de la Boucle, car c'est vrai que beaucoup est fait sur cette partie de la Boucle avec la Place du Marché, avec l'Ilot Pasteur mais il ne faut pas que nous nous désintéressions de Saint-Jean et du haut de la Boucle. On en a déjà parlé plusieurs fois avec Jacques MARIOT, tout comme Battant, il faut qu'on donne à Battant le moyen de se dynamiser. Je suis très heureux car je suis allé l'autre jour dans Battant, j'y ai rencontré des associations, quelquefois c'était un peu tendu mais je crois que l'état d'esprit a totalement changé à Battant. D'ailleurs on a pu le voir à Noël, ça s'est très bien passé, les différentes associations du coin, que ce soit Tambour Battant, que soit Jacquemard et d'autres, se sont vraiment bien mobilisées pour qu'il y ait un bon projet mis en place.

Il y a aussi la création d'un parking qui va certainement vous intéresser puisque c'est vrai qu'on a toujours des parkings au centre-ville -je parle pour vous Madame BRANGET, mais ça ne sera peut-être pas un avis général ici-. En terme d'emploi, on peut penser que sur Monoprix, c'est entre 100 et 200 emplois nouveaux qui seront créés et des nouvelles recettes de taxe professionnelle pour la CAGB, sauf si tout est changé d'ici là. Je n'en dis pas plus. C'est un véritable enjeu pour l'attractivité du centre-ville, la qualité de vie au centre-ville avec aussi une partie logement, donc une centaine d'appartements dont 15 HLM, c'était aussi une de nos volontés de mettre des HLM au centre-ville ; voilà, en propos liminaires, maintenant je passe la parole à Vincent FUSTER.

M. Vincent FUSTER : Simplement deux mots en préambule pour vous expliquer un petit peu ce qu'on va faire ce soir. Donc, le dossier n° 12 du Conseil Municipal reprend d'une manière un peu synthétique la présentation générale que je vais vous faire tout de suite. En préambule également je voudrais remercier ceux qui ont travaillé sur ce dossier, les services municipaux nombreux autour de Gérard DORNIER et Catherine HATON-PEREZ, et bien sûr la SEDD autour de Bernard BLETTON parce que depuis trois ans c'est un dossier qui préoccupe beaucoup, qui nécessite beaucoup de temps et beaucoup d'énergie, donc merci à eux. Je voudrais simplement vous rappeler qu'après la présentation générale on aura bien entendu un débat et enfin le Maire vous fera voter un certain nombre de délibérations, certaines relatives au règlement d'urbanisme, certaines relatives à des servitudes administratives et d'autres relatant entre guillemets les différents compromis qui seront signés entre la SEDD et la Ville, entre EIFFAGE et la SEDD et entre la Ville et EIFFAGE. Voilà le plan du déroulement de la séance que je vous propose. Donc sans plus tarder, je vais essayer de vous présenter globalement l'avancement de l'opération Pasteur.

Cette vue représente la grande cour vers la cour de l'intendance, simplement une modification notoire : il y avait dans les projets qu'on vous avait présentés des escalators qui sont aujourd'hui supprimés et remplacés par des ascenseurs, en fait c'est la restructuration du parking et sa configuration cylindrique qui a amené cette modification. On vous fait maintenant un point sur les décisions qui ont déjà été prises par la Ville de Besançon et rappelées dans le rapport. Donc beaucoup de travaux ont été faits avant d'en arriver à aujourd'hui. Ici on vous parle un petit peu du principe de préservation du bâti, donc la vue que vous avez à gauche est assez intéressante car vous y voyez tous les projets de démolition et en même temps tous les bâtiments qui vont être sauvegardés dans leur état. Tout ce bloc de bâtiments, c'est l'Hôtel de Rosières et l'Hôtel de la Vieille Intendance va être bien sûr conservé, un bâtiment qui est en face du Lycée Pasteur. Tout le restant sont des bâtiments qui vont être démolis et bien sûr reconstruits ensuite. Vous voyez apparaître les cours d'une part et les trajés d'autre part. A côté, vous avez une vue de ce qu'est aujourd'hui l'Ilot Pasteur. Ce qu'il est important surtout de rappeler, c'est qu'on essaie de garder dans ce projet Pasteur ce qu'on appelle l'esprit bisontin : des cours, pour certaines qui seront couvertes avec des verrières, et puis bien sûr l'ensemble des trajés. On a des trajés perpendiculaires, un qui mène de la Grande Rue à la rue Pasteur et l'autre qui mène de la rue Claude Pouillet à la place Pasteur. C'est une vue intéressante, en perspective, qui vous montre assez bien le projet architectural dans son ensemble de cet îlot Pasteur. Vous y voyez apparaître les verrières, la première qui se prolonge ensuite sur la deuxième cour, entre la Grande Rue et la rue du Lycée. Vous voyez là l'ensemble des bâtiments, ceux qui sont conservés, ensuite ceux qu'on bâtit, ce qui va être «reconstruit», c'est tous ces bâtiments-là qui comporteront à la fois du commerce et des logements. Donc vous voyez qu'il y a quand même pas mal de reconstructions à faire par rapport à ce projet Pasteur. Sur la vue suivante, vous allez revoir en plan ce dont je viens de vous parler, à la fois les cours avec les verrières et les trajés. On vous indique que cela a été bien sûr acté par la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés, c'est-à-dire qu'aujourd'hui, après un travail je crois très conséquent de nos services et de la SEDD, des deux commissions locales et nationales des secteurs sauvegardés et des architectes, on est arrivé à un plan architectural assez remarquable.

Ensuite on vous rappelle le programme. Il n'y a pas eu là de changement notoire par rapport à ce qu'on vous a présenté depuis un certain temps. On vous le rappelle : 14 800 m² de SHON commerciale, avec comme vous l'a rappelé le Maire, Monoprix qui va doubler ses surfaces, l'arrivée de la FNAC, c'est les deux grandes enseignes qu'on peut annoncer aujourd'hui, ensuite deux ou trois grandes ou moyennes surfaces et une quinzaine de boutiques commerçantes. La SEGECE est chargée de la commercialisation, bien entendu en partenariat avec la Ville de Besançon et la SEDD. Deuxième grande partie : les logements, 8 500 m² de SHON de logement, 91 logements dont 15 qui seront traités par notre office HLM, et l'ouvrage de stationnement souterrain, le parking, 335 places au total dont 250 publiques que nous rachèterons, nous, ensuite, à EIFFAGE Immobilier. Vous avez là en coupe, étage par étage, ce que sera ce projet. Monoprix donc va descendre au niveau - 1 dans ses surfaces de vente, le niveau entre-sol sera consacré pour une part à ses réserves ; ensuite le rez-de-chaussée est l'étage commercial par excellence puisque là on y retrouve à la fois Monoprix mais aussi toutes les entrées des moyennes surfaces et les boutiques. Vous pouvez constater que les entrées des grandes et moyennes surfaces ne sont pas côté Grande Rue, ce qui est intéressant pour les boutiques parce que ça «oblige» les clients des moyennes surfaces à passer devant les boutiques et, sur le plan commercial, c'est un énorme service qui leur est rendu. Ici vous avez le niveau 1 qui est réservé aux grandes et moyennes surfaces uniquement. Donc vous retrouvez là les trois ou quatre grandes et moyennes surfaces. Elles ont leur entrée au sous-sol et donc ensuite accès au niveau 1. Ensuite on retrouve le niveau 2, le niveau 3 et le niveau 4, c'est la partie logement sur trois niveaux. Vous y trouverez donc les 15 logements HLM et bien évidemment, sur les autres constructions, les 75 logements privés.

Le parking maintenant : par rapport aux dernières présentations qu'on avait faites, il y a eu un changement tout à fait fondamental puisque le parking, jusqu'à maintenant, était un parking qui épousait les formes de la cour. Or, après un travail assez important avec les opérateurs EIFFAGE Immobilier et

SECEGE, on est passé à un parking complètement circulaire, qui s'inscrit dans le périmètre de l'îlot Pasteur. Entrée et sortie se feront maintenant par la rue Claude Pouillet alors que dans le projet initial qui remontait à 2001, il y avait l'entrée d'un côté et la sortie juste en face du Lycée Pasteur, ce qui avait suscité de nombreuses remarques justifiées. Maintenant, tout se fait indépendamment de l'entrée et de la sortie des lycéens, ce qui est une très bonne chose, véhicules particuliers et véhicules professionnels bien évidemment, toutes les entrées - sorties se feront par là, donc une accessibilité plus aisée, un parking mieux intégré au patrimoine. Je précise qu'on crée 335 places de stationnement mais qu'en parallèle on en supprime 150 en surface. Donc on va récupérer là toutes les surfaces qui étaient destinées au stationnement de surface et les transformer en espace piétonnier. C'est je crois une amélioration notable de ce projet. Donc le différentiel de places de stationnement est bien moindre que les 335 places et ce qui est aussi intéressant pour la circulation, c'est que nous allons pouvoir gérer le stationnement. Aujourd'hui, étant donné qu'il y a des places de surface, les voitures rentrent, cherchent une place, ressortent. Demain nous aurons bien sûr des panneaux de signalisation bien en amont qui permettront aux voitures de voir si oui ou non il y a des places de stationnement, donc de ne pas entrer et circuler inutilement dans cette rue du Lycée. Donc voilà le parking tel qu'il est arrêté, c'est un parking circulaire d'un diamètre de 54 m, une voie de circulation de 6,50 m, ce qui est une largeur considérable parce que la circulation se fera dans les deux sens, au milieu du parking, dans l'hélice de milieu. Ce parking sera distribué par le milieu, il y a des places de stationnement à l'extérieur et à l'intérieur de la voie de circulation. Des parkings de ce type existent à Lyon notamment où cela fonctionne d'une manière tout à fait correcte avec cette voie unique au milieu. Le coût est à peu près inchangé ; en fait il était réduit mais la conception du parking oblige à creuser un peu plus, donc globalement le coût est à peu près inchangé.

On a réduit la zone de fouilles de 10 % car vous savez que les fouilles archéologiques coûtent très cher à la fois en temps et en argent, donc le fait de réduire de 10 % la zone de fouilles est très intéressant pour nous puisqu'on a une amélioration notable de l'exploitation transitoire pénalisante de Monoprix puisque pendant les travaux on prend à cet établissement des m². Ce concept de parking nous permet donc de beaucoup moins mordre en m² sur Monoprix, ce qui a permis à la SECEGE de mieux traiter avec lui.

On vous présente maintenant le réaménagement des espaces publics avec maintien des trajets. Comme ces trajets vont « appartenir » à l'opérateur privé, on aura bien entendu une convention qui nous liera à lui pour que ces trajets restent, du moins en exploitation, à profit du public. Une place Pasteur réaménagée, en anticipation avec les commerces qui la bordent, ensuite extension de la zone piétonne, des espaces dédiés aux piétons et une requalification des voiries de surface. Là on a essayé d'imaginer un petit peu ce que donneront les améliorations : vous avez donc la rue du Lycée avant, c'est-à-dire aujourd'hui, avec le stationnement de surface, ce qui veut dire qu'on n'a pratiquement plus d'espaces réservés aux piétons et là une vue prospective de ce que ce sera après, donc vous voyez, des trottoirs considérablement augmentés en surface qui permettent aux piétons d'avoir une vie tout à fait améliorée et sans risques par rapport aux véhicules. Au milieu c'est la rue du Lycée en sens unique, la circulation se fera bien entendu dans les deux sens à l'extrémité de la rue afin que les camions puissent procéder aux livraisons des commerces.

Vous avez maintenant un récapitulatif des décisions qui ont déjà été prises concernant la maîtrise foncière, elles sont excessivement importantes pour nous : décision de déclaration d'utilité publique en janvier 2002, arrêtés de cessibilité en 2002 et en 2003 et ensuite ordonnances d'expropriation, 6 janvier, 28 mars, 17 avril ; cela se traduit par un transfert de l'ensemble des biens à la SEDD. En ce qui concerne les logements qui ont fait l'objet d'un des grands débats qu'il y a eu ici en conseil municipal, débat tout à fait justifié par rapport au relogement des habitants de Pasteur, on vous fait le point de l'évolution. On a essayé de tenir compte des remarques que nous avons pu avoir des uns et des autres ici et de bien avancer dans le sens que vous nous aviez donné, tous autant que vous êtes. Nous avons 56 ménages à reloger, ce n'était pas une mince affaire et j'insiste là-dessus parce qu'il y a eu un travail tout à fait

considérable fait par la SEDD, mais aussi par l'Office d'HLM et Danièle POISSENOT nous a donné dans ce domaine un sérieux coup de main pour «reloger» dans le parc des 4 bailleurs sociaux de la ville les familles particulièrement en difficulté.

Aujourd'hui nous avons encore 5 ménages à reloger ; nous avons un accord acquis pratiquement avec 3, donc en fait il nous reste 2 familles mais j'espère au printemps avoir relogé tous les habitants de l'îlot Pasteur et ceci, je crois qu'il faut le remarquer, à l'amiable. Aujourd'hui il n'y a eu aucune procédure qui est arrivée à son terme et nous n'avons plus de familles en difficulté dans Pasteur. Toutes les familles en difficulté, y compris d'ailleurs les personnes âgées ont été relogées. J'étais cet après-midi encore à l'îlot Pasteur, j'y ai rencontré une personne de 82 ans tout à fait satisfaite aujourd'hui d'avoir été relogée au quai Bugnet dans de bonnes conditions.

M. LE MAIRE : Il s'agit de Mme BOURGEOIS.

M. Vincent FUSTER : Je crois qu'il y a eu là et j'insiste, mais c'était un des points sur lequel il fallait qu'on travaille beaucoup, un travail considérable de fait et nous sommes au bout de cette phase qui était une des plus difficiles de Pasteur.

M. LE MAIRE : Il reste donc deux familles à reloger.

M. Vincent FUSTER : Il va y en rester deux mais les discussions que nous aurons avec ces deux ménages à reloger sont plus des discussions maintenant financières et puis surtout pour retrouver des logements correspondants à ce qu'ils ont sur place, ce qui n'est pas très facile parce que certaines familles étaient très très bien logées à Pasteur.

Sur le plan commercial, nous avons 26 biens à acquérir, aujourd'hui il nous reste un local à usage commercial, un local à usage de réserves et puis les parties communes de ce que l'on appelle le 6, Grande Rue. On vous signale là que la Mutualité a déménagé et est aujourd'hui à Palente.

Dernier point sur ce domaine de la maîtrise foncière, en ce qui concerne le droit au bail, nous avons 15 locaux en 1999, il nous reste aujourd'hui un commerce, départ 2004, ensuite deux autres pour lesquels nous sommes encore en négociation. En synthèse, globalement je vous l'ai dit, 51 ménages relogés sur 56 aujourd'hui et en précisant bien qu'il n'y a plus aucun habitant en difficulté sociale, ensuite 13 baux commerciaux sur 15 et enfin 24 logements sur 26. Donc on est à peu près à 95 % de maîtrise foncière sur cette opération Pasteur. On a trois copropriétés sur cette «opération Pasteur» : celle du 25, rue Claude Pouillet, les résolutions ont été adoptées en assemblée générale, pour le 10-12, Grande Rue également. Il nous reste encore des négociations en cours pour le 6, Grande Rue, en fait ces négociations ont été pratiquement actées mais nous avons encore une négociation en cours avec la pharmacienne puisqu'on lui prend une partie de ses réserves et nous sommes en train de travailler justement pour lui redonner l'équivalent. La négociation est en fait très avancée avec elle puisqu'on attend le résultat définitif des études et du coût des études pour se mettre d'accord avec elle.

Sur le bilan financier de l'opération, je veux simplement vous dire que début 2003 nous avons eu un changement de responsable régional d'EIFFAGE Immobilier, il est arrivé à une réunion plénière qu'on tient régulièrement tous les 15 jours ou tous les mois en nous disant que l'opération Pasteur n'était pas viable pour lui et en nous annonçant, je peux le dire ici il n'y a rien à cacher, un différentiel de 5 M€ en disant très froidement qu'il se retournait vers la Ville et vers son autre partenaire SEGECE pour trouver 5 M€. Inutile de vous dire que ça nous a à la fois surpris et donc interrogés et interpellés. Alors on a bien sûr travaillé beaucoup depuis, ça fait huit mois aujourd'hui à peu près, on a retravaillé énormément avec eux. On leur a rappelé le message très clair et très ferme du Maire en disant qu'il était hors de question que financièrement la Ville abonde d'une manière supplémentaire à cette opération. On est parti de cette hypothèse pour entamer des négociations. On a aussi travaillé techniquement avec eux, c'est ce qui

explique d'ailleurs pour une part le changement technique du parking, on est revenu à un parking cylindrique qui nous permettait une «meilleure répartition» des tâches entre les uns et les autres. Donc vous constatez ici qu'il y a eu des transferts de travaux entre la SEDD et EIFFAGE, vous les voyez ici et vous voyez surtout «l'avantage» de ces transferts parce que ce sont des choses qu'on ne pouvait pas faire techniquement avant avec l'ancienne solution de parking et qu'on peut mieux faire avec cette solution de parking cylindrique qui rend beaucoup plus «indépendants» les bâtiments existants avec le parking. Donc il y a une meilleure logique et une meilleure cohérence technique maintenant avec les travaux que EIFFAGE a récupérés. Il y a des risques techniques beaucoup plus limités pour la SEDD, donc pour la Ville et on a laissé à la SEDD sa mission de travail de suivi de l'opération qui nous paraissait évident. Toujours dans un souci de logique et de cohérence, on a confié la maîtrise d'ouvrage des espaces publics à la SEDD.

Pour résumer, on a maintenant un aménageur SEDD qui remplit complètement son rôle d'aménageur sans empiéter du tout sur le plan de la construction et on a un opérateur qui maintenant construit de A à Z ce qu'il y a à faire, y compris le parking. Je vous rappelle ce qui s'est passé à la City où nous avons construit, par l'intermédiaire de la SEDD d'ailleurs, une dalle sur laquelle nous devons mettre l'Hôtel Ibis. Vous savez tous qu'il y a eu pas mal de tractations, un arrêt de chantier de 18 mois parce que ceux qui construisaient l'hôtel nous disaient que la dalle n'était pas capable de le soutenir et il y a eu un débat d'experts à n'en plus finir. On n'a pas voulu se retrouver dans cette situation-là, donc maintenant c'est EIFFAGE qui fait ce que j'appellerai la dalle, c'est-à-dire le soutènement, la paroi moulée, enfin tout ce qui concerne les travaux de parking, les travaux de confortement et qui construit au-dessus, donc EIFFAGE ne pourra plus se retourner vers la SEDD ou vers la Ville pour dire que le socle n'est pas bien fait et qu'on ne peut pas construire dessus. Donc aujourd'hui je crois qu'il y a une meilleure cohérence globale de ce projet.

Sur le plan financier, on va vous présenter un petit peu le «résultat» de nos négociations avec EIFFAGE ; ce tableau est important car il vous rappelle ce qu'est l'opération globale Pasteur, avec la convention publique d'aménagement. Vous y voyez le total des dépenses, la participation de la ville et la participation des opérateurs privés. On a une CPA qui se monte à 34,2 millions d'euros, avec une participation des privés de 13 millions d'euros, une participation de la Ville donc de 17 millions d'euros, ensuite les espaces publics pour 3,3 millions d'euros. En-dessous, vous avez l'opération parking et vous y retrouvez donc le montant global à hauteur de 8,5 millions, la part Ville c'est-à-dire les 250 places à hauteur de 6,4 millions d'euros, et la part privée, c'est les 90 places restantes, à hauteur de 2,1 millions d'euros, et enfin tout ce qui concerne l'opération faite en direct par le privé concernant la construction des commerces et des logements, donc 45 millions d'euros qui sont pris en totalité, bien évidemment, par l'opérateur privé.

Le chiffre important qu'il faut retenir, c'est que l'opération Pasteur c'est 87,7 millions d'euros au total, 60,1 millions d'euros pris par l'opérateur privé et 27,7 pris par la Ville, soit 31 % de l'opération Pasteur. Il faut qu'on passe maintenant à la première des lignes, c'est-à-dire l'opération de CPA, Convention Publique d'Aménagement. Ici il n'y a pas de changements notoires, vous retrouvez les lignes budgétaires qui vous étaient annoncées il y a deux ans mais qui étaient sous forme d'une concession. Là vous voyez quelque chose qui est assez intéressant car cela vous résume un peu les 8 mois de tractations que nous avons eues avec EIFFAGE. Vous avez au-dessus l'opération prévue en septembre 2002, c'est celle pour laquelle le protocole avait été signé ; en-dessous, vous avez la même opération mais avec un bilan actualisé à aujourd'hui puis encore dessous, en novembre 2003 c'est les négociations que nous avons eues avec EIFFAGE. En septembre 2002, vous voyez que l'opération nous coûtait 26,883 K€, si elle avait été actualisée sans rien y toucher, j'insiste, sans rien y toucher, nous serions aujourd'hui à 28,219 K€, uniquement par l'application des indices du bâtiment, etc., donc un différentiel de 1 336 K€. La négociation qui a été menée avec EIFFAGE, la modification technique et les transferts des travaux, etc. nous amènent aujourd'hui à un coût de 27,589 K€, ce qui veut dire que nous avons une augmentation de

706 K€. Donc ce qu'il est intéressant de noter ici, c'est qu'en fait, si nous tenons compte de l'actualisation, nous n'avons une augmentation que de 700 K€ au lieu d'une augmentation de 1 336 K€. C'est, je vous l'avoue, le résultat de négociations très fortes qui ont été menées par nous d'une part et qui se sont terminées dans le bureau du Maire d'autre part où je crois que M. GOSTOLI, le représentant d'EIFFAGE a eu un petit peu de mal parce que, je vous le répète, le Maire a déclaré et il vous le confirmera tout à l'heure, qu'il était hors de question que la Ville abonde financièrement cette opération. Ces négociations nous ont fait en fait économiser si je peux me permettre l'expression, 600 K€ que nous aurions dû payer en actualisant tout simplement donc avec les taux du bâtiment, etc.

M. LE MAIRE : Je te remercie Vincent pour deux raisons, parce que premièrement tu as bien mené cette négociation et je tiens à le dire, ce n'est pas facile...

M. Vincent FUSTER : J'ai essayé.

M. LE MAIRE : ... de négocier avec des majors de la construction comme EIFFAGE ou des majors de la gestion des centres commerciaux comme SEGECE qui, je vous le rappelle, gère l'ensemble des galeries commerciales de Carrefour et la plupart des galeries commerciales dans les gares et je crois même quelques aéroports, c'est la première raison. Et la deuxième, parce qu'avec le service -je remercie aussi Catherine HATON-PEREZ et son service et Michel LOYAT au niveau de l'urbanisme-. Vous avez produit ce document qui rappelle d'une façon assez simple une opération compliquée. Cette opération-là, je tiens à le dire, est d'une extrême complexité. Elle était tendue de pièges, je ne dis pas d'ailleurs qu'il n'y en a pas encore. Il a fallu que nous allions aussi à Paris négocier avec la Commission des Secteurs Sauvegardés, c'est vraiment un combat mais on se rend compte que grâce à tout ça on arrive à une bonne opération. Ce qu'il est intéressant de voir, c'est ces 630 K€ supplémentaires actualisés qu'on a gagnés quand même et ce n'est pas rien.

Je vais vous passer la parole. Je sais qu'il y a des avis un peu divergents là-dessus mais c'est quand même une opération qui est capitale pour le devenir de la Ville. Nous on est un peu, Éric ALAUZET le disait «le nez dans le guidon», la majorité est satisfaite, l'opposition s'oppose mais quand on regarde un peu ça de l'extérieur... des amis d'Ornans me disaient récemment que c'était effectivement un beau projet.

M. Vincent FUSTER : Vous avez au tableau les différentes décisions que nous aurons à prendre ce soir et le calendrier prévisionnel qui vous indique les différentes étapes avec une décomposition des travaux SEDD et travaux opérateur. Ainsi les travaux SEDD cette année porteront sur les réseaux et une première petite démolition pour permettre des fouilles archéologiques. Ensuite des travaux de confortement faits par l'opérateur privé qui permettront la première partie des fouilles archéologiques. Première phase de fouilles, ensuite les parois moulées faites par l'opérateur, puis deuxième phase de fouilles, en parallèle ce que je vous disais tout à l'heure. Le vœu du Maire et de la Municipalité c'est que la place Pasteur puisse être réalisée avant 2006, avec les commerces afférents. Ensuite vous avez la commercialisation faite par la SEGECE qui aura lieu après les travaux réalisés par EIFFAGE, donc à peu près en 2008-2009, donc fin de l'opération Pasteur prévue pour fin 2009, début 2010, ce qui explique encore plus le fait que nous étalions les investissements.

M. LE MAIRE : J'avais promis de donner la parole à Mme COMTE-DELEUZE en premier, il faut toujours respecter ses promesses, même si elles ne sont pas électorales.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Sauf que tout à l'heure j'avais demandé la parole sur une question de forme. Mais ce n'est pas grave, je vais vous faire quand même les deux ou trois petites remarques que j'avais aussi en stock.

Sur la forme, ce qui m'a chagrinée c'est qu'on ait quasiment un double des dossiers sur la table et qu'en plus ce ne soit d'ailleurs pas forcément la version définitive parce que les explications de M. FUSTER étaient beaucoup plus claires que les dossiers. Dommage qu'on ne les ait pas eues à l'avance surtout que le 2 décembre on était en Commission des Secteurs Sauvegardés et qu'apparemment on m'a répondu que les problèmes étaient résolus depuis le matin-même. Donc depuis le 2 décembre, on aurait peut-être pu avoir les dossiers.

Pour ce qui est du nombre de places de parking c'est un vaste débat que je laisse à d'autres ; il me semble qu'il existe une loi sur le nombre de places prévues par logement qui s'impose pour les personnes privées, est-ce que cette loi s'impose aussi pour les personnes publiques ? Deuxième chose : on dit que le coût est inchangé. S'il y a un même coût global pour moins de places de parking, à mon avis c'est quand même quelque part une augmentation mais je ne suis pas technicienne... J'ai un souci avec les trajets. Il est écrit sur l'un des dossiers qu'ils seront ouverts 24 heures sur 24. Ça m'étonne un peu car les commerçants sont-ils curieux de voir défiler du monde toute la nuit devant les boutiques, est-ce qu'il y aura des surveillances, parce qu'il est indiqué qu'il y aurait des surveillances, mais 24 heures sur 24 ? Alors ma question est juridique là aussi, est-ce qu'on a le droit de transformer un droit de passage en servitude avec des horaires ?

M. LE MAIRE : Vincent vous répondra globalement.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Un dernier petit mot au sujet des relogements parce que j'y ai participé. J'ai bien suivi les dossiers notamment des personnes âgées, ça a vraiment été fait au mieux vu les circonstances, je tiens à le dire. Je ne vais pas changer d'avis sur l'emplacement, vu le nombre de lieux commerciaux qui se sont libérés ces derniers mois j'aurais préféré que vous mettiez votre galerie ailleurs mais on ne va pas recommencer le débat passé.

M. Vincent FUSTER : Simplement sur la forme, Madame, les dossiers qui vous ont été remis en séance, concernent des modifications tout à fait mineures, vraiment à la marge, ce sont souvent des modifications de texte pour essayer d'améliorer un petit peu la compréhension du dossier. Vraiment si vous les comparez avec ceux que vous avez eus en temps normal, il n'y a pas grande modification, regardez-les bien.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : ... (hors micro) il y a un chiffre qui était important qui est celui que je vous avais demandé la dernière fois sur le nombre de places de parking, le dossier déposé sur le bureau dit 350 alors que c'est 335, tout le monde le sait, vous aussi.

M. Vincent FUSTER : 335.

M. LE MAIRE : Avec le parking rond, on perd 15 places.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Je vous signale que je vous l'avais dit la dernière fois, vous, vous aviez l'air de ne pas le savoir.

M. Vincent FUSTER : C'est 335 places de parking.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Donc le chiffre était connu, même en décembre.

M. LE MAIRE : Mais quand vous avez raison, je le dis.

M. Bernard LAMBERT : Monsieur le Maire, je voudrais remercier la qualité du dossier et la présentation qui nous en a été faite par notre collègue Vincent FUSTER. On a l'essentiel sur les projections qui ont été faites et c'est vrai que de 1998 à 2008-2009, cela représente peut-être une période longue qui va toucher finalement deux mandats mais on se rend compte que l'importance du projet nécessitait un temps de réflexion, d'approfondissement, comme c'est le cas.

Ma deuxième remarque porte, Monsieur le Maire, sur la charge que la Municipalité, la Mairie, la Ville de Besançon va devoir supporter pour les parkings. N'est-il pas possible d'obtenir des concepteurs, au regard de l'emplacement judicieux donné au secteur privé, que la part des parkings soit, pour la Ville de Besançon équivalente au franc ou à l'euro symbolique ? Je sais que c'est peut-être lourd, mais, sur le plan commercial on laisse quand même à des privés une place de choix au cœur de la ville, au cœur de la Boucle et je trouve que l'effort de la Ville de Besançon pour les parkings est encore trop fort, c'est un point de vue personnel et je le porte bien sûr au débat. Autre remarque, on a vu tout de suite que l'accès au parking passait devant le Lycée Pasteur et le Collège, sauf erreur de ma part. Ça me paraît peut-être dangereux dans un premier temps, n'y a-t-il pas une autre possibilité pour accéder au parking ?

M. LE MAIRE : Par où ?

M. Bernard LAMBERT : Je ne sais pas, «that is the question» comme on dit Monsieur le Maire.

M. LE MAIRE : C'est une bonne question mais à laquelle il n'y a pas de réponse.

M. Bernard LAMBERT : Et enfin, pour avoir assumé des responsabilités dans une vie antérieure à la Société CEDIS et Coopérateurs de Lorraine et avoir ouvert plusieurs hypermarchés MAMMOUTH à l'époque, on s'aperçoit que dans une opération comme celle-ci, la priorité commerciale, c'est premièrement l'emplacement, deuxièmement l'emplacement et troisièmement l'emplacement et vous le savez Monsieur le Maire.

On entend ici et là et on peut le lire dans la presse locale, que certains commerçants sur le marché couvert trouvent et justifient que le prix au m² est un peu lourd. Or on a tous à l'esprit le Centre Saint-Pierre avec ses balbutiements, ses difficultés de démarrage et de réussite actuelle et on est loin de parler réussite. Ma question porte sur le prix du m² dont les commerçants devront s'acquitter en loyer. Bien sûr il est difficile de le fixer maintenant puisque nous sommes en 2004 et on parle d'une ouverture en 2008 mais je voulais simplement attirer votre attention, Monsieur le Maire, sur le risque d'une désaffectation ou d'une difficulté pour les commerçants, quand ils seront en place, qui risquerait de porter préjudice à cette opération et je crois que le vœu de la docte assemblée, c'est bien sûr que cette opération réussisse.

M. LE MAIRE : Bien sûr, il faut que cette opération réussisse. Concernant les parkings, nous nous sommes renseignés et le prix de la place de parking est tout à fait dans la moyenne, au milieu même de la moyenne d'une place de parking dans des situations de ce type, c'est-à-dire parking coulé, dans une zone archéologique compliquée, donc on est effectivement dans les bons prix. Quant à les céder au franc symbolique, vous savez, tous les parkings que nous faisons à Besançon, permettent à des citoyens de l'agglomération d'aller dans les commerces de l'ensemble de la ville et là ça paraît difficile de faire autrement. Mais pour le prix, 25 000 € je crois, on est au milieu de la fourchette, il y en a à Lyon où c'est beaucoup plus cher.

Quant au prix du m², vous avez fait allusion à un article paru dans la presse. Juste un mot par rapport à ça, ce qui a été fait, c'est ce que nous avons dit. J'avais accordé une baisse du loyer pour permettre aux commerçants du marché couvert de démarrer et ils avaient totalement accepté le plan que nous leur avons proposé. Jacques MARIOT peut en témoigner. Maintenant ils reviennent là-dessus, c'est sûr que c'est toujours trop cher à payer mais enfin je pense que s'il y a des difficultés, il faut peut-être chercher ailleurs et pas forcément dans le prix des loyers.

Maintenant, concernant le Centre Saint-Pierre, effectivement c'est une opération qui a connu et qui connaît encore d'ailleurs de grandes difficultés, même si on me dit qu'il y a un certain renouveau. Mais c'était une opération complètement privée, ce qui n'est pas le cas ici puisqu'il y a une relation entre la Ville, la SEGECE et EIFFAGE et il faut dire que ce n'est pas du tout la même opération puisque dans cette opération-là il y a par exemple déjà un Monoprix, certainement une FNAC, des surfaces qui vont attirer

beaucoup de monde. Maintenant, ce n'est pas nous qui négocions directement avec ces sociétés, ils négocient entre spécialistes et c'est donc M. BRISSON de la SEGECE qui est chargé de négocier ça. Pour votre information, M. BRISSON a été Directeur de la Chambre de Commerce du Doubs, donc c'est quelqu'un qui connaît parfaitement la Ville. Il y a toujours des risques, les loyers ne seront certainement pas bon marché mais on est là quand même en centre-ville et en hyper-centre, ce qui est une place tout à fait exceptionnelle.

Mme Annie MENETRIER : Monsieur le Maire, Chers Collègues, je voudrais vous donner la position des élus communistes. Comme vient de le rappeler Vincent FUSTER, l'opération Pasteur a été lancée par l'équipe municipale précédente en 1998 et depuis 2001 les élus communistes ont émis des réserves sur ce dossier. Aujourd'hui nous maintenons notre position sur ce dossier et cela pour trois raisons, d'abord parce que nous observons que les investissements réalisés au centre-ville sont essentiellement concentrés sur ce secteur, c'est-à-dire Ilot Pasteur, Place de la Révolution, Marché Beaux-Arts, ce qui crée un réel déséquilibre avec le haut du centre-ville et avec l'ensemble des quartiers de la Ville. Ensuite parce que cette opération représente un investissement relativement important pour notre ville, à hauteur donc de 30 millions d'euros, enfin parce que la prévision de 15 logements sociaux sur un total de 91 logements, ce qui fait une proportion de 16 % seulement, nous paraît vraiment insuffisante.

Néanmoins je tenais à souligner que nous avons apprécié l'attention et l'effort, ça a été souligné, qui ont été portés tout au long de ce dossier, pour le relogement des familles, des ménages, puisqu'aujourd'hui deux familles restent à reloger. Compte tenu de ces remarques, les élus communistes s'abstiendront sur l'ensemble des points soumis au vote concernant l'opération Pasteur. Je vous remercie.

M. LE MAIRE : Je tiens à remercier Danièle POISSENOT parce qu'elle a fait un immense travail au niveau du logement pour trouver des solutions de relogement dignes à l'ensemble des personnes qui étaient logées sur ce site. C'était une vraie difficulté, on connaît tous les dames dont a parlé tout à l'heure Vincent. Danièle, avec le Service Logement, a fait un bon travail.

Mme Danièle POISSENOT : Merci, Monsieur le Maire. Simplement je voulais remercier Vincent pour l'exposé qu'il a fait parce que c'est vrai que c'était très clair. Je pense que les personnes qui sont relogées actuellement n'ont plus de regrets, j'espère en tout cas. Simplement je voulais dire que quand on est arrivé en début de mandat c'est vrai qu'on avait une situation un peu explosive par rapport aux personnes qui étaient logées là. Avec Estelle MORLIER qui était missionnée par la SEDD, on a pris notre bâton de pèlerin. On est allé voir les personnes une à une, on a mangé avec elles, on a même fait à manger souvent et on a pris des mesures avec le mètre pour savoir si c'était possible de loger, de reloger, dans tel ou tel appartement. Ensuite on a, pendant deux ans et demi, en commission d'attribution lassé et relassé mes collègues de la commission d'attribution pour obtenir des appartements correspondant aux demandes et finalement, une personne est partie, une autre et puis une autre et puis... si on y est arrivé, c'est avec l'aide de l'OPHLM notamment, du président que je tiens à saluer ici parce qu'il était quand même acteur et du CCAS également parce que des personnes sont parties en foyer-logements alors qu'il n'y avait aucune possibilité autrement et ces personnes-là, on a des nouvelles, vont très bien, ça c'est important et c'est vrai que c'est une source vraiment de satisfaction certaine. Simplement je voudrais terminer en disant qu'en fait l'écoute, le respect de la personne dans sa demande, une proximité certaine, restent des valeurs sûres. En matière de réussite quotidienne et en matière de réussite politique, pour moi c'est évident et la preuve en est faite encore une fois et je pense que ce ne sera pas la dernière.

M. LE MAIRE : Et on sait que ce sont des valeurs qui sont très fortement implantées chez toi.

Mme Corinne TISSIER : Je voudrais intervenir par rapport aux liens avec le PDU. La suppression de 150 places de stationnement sur voirie c'est bien pour les riverains, pour les piétons, les cyclistes mais si cela permet d'assurer une meilleure fluidité du trafic, comme cela est écrit dans le rapport, c'est moins bien, surtout aux abords d'un collège et d'un lycée. Donc tout ceci pour dire que faciliter la circulation en plein cœur de la ville, ça ne va pas vraiment dans le sens de la loi sur l'air et du PDU et la création d'un parking de 335 places dont 250 pour le parking public n'est pas logique dans le cadre du PDU. Nous investissons à juste titre au niveau des transports en commun dans le cadre de l'agglomération, des transports en commun que l'on veut toujours plus performants, pour atteindre une fréquentation encore plus forte et dans le même temps on crée un parking dont le coût est élevé et nous encourageons des gens qui n'habitent pas dans la Boucle à venir faire leurs courses en voiture. Tout ceci n'est pas vraiment cohérent.

Mme Catherine BALLOT : Au nom du groupe Vert, j'ai déjà expliqué à plusieurs reprises les raisons de notre opposition à ce projet de réhabilitation de l'Ilot Pasteur, tout d'abord le nouveau parking souterrain en plein centre-ville, la participation énorme de la Ville, 30 millions d'euros pour une opération purement privée, l'absence d'une vraie mixité sociale par le logement. Les décisions de ce soir vont permettre d'enclencher la phase opérationnelle de ce projet qui ne nous convient décidément pas et c'est pourquoi nous voterons contre une fois de plus.

M. LE MAIRE : Je te remercie, je crois que c'est effectivement fidèle à vos engagements.

M. Michel JOSSE : Monsieur le Maire, je viens de compter, ce soir il y a six modifications à l'ordre du jour qu'on découvre à chaque fois lorsqu'on arrive. Ne serait-il pas possible à l'avenir soit de les envoyer ou de retirer l'ordre du jour à chaque fois qu'il y a une modification, surtout pour des affaires qu'on a...

M. LE MAIRE : Quelles modifications ?

M. Michel JOSSE : ... dans le projet Pasteur, on a le n° 3, après on a l'opération Pasteur 17, 18, 21, ... on a six modifications qu'on découvre en arrivant. Je trouve que c'est très désagréable. Il faudrait nous les envoyer afin qu'on ne les découvre pas à notre arrivée, surtout quand ce sont des opérations importantes. C'est une question technique, une question d'organisation ...

M. LE MAIRE : Vincent a déjà répondu, je crois que sur le fond...

M. Michel JOSSE : Ce n'est pas sur l'histoire de l'Ilot Pasteur, c'est l'histoire de l'organisation intérieure des modifications des rapports inscrits à l'ordre du jour...

M. LE MAIRE : Sur le fond, vous avez raison. Simplement, je voudrais vous redire que c'est une affaire très compliquée, nous sommes en négociation quasiment perpétuelle. Vous êtes un peu du métier, vous savez comme ces grands groupes immobiliers sont faciles à manier, vous le savez certainement même beaucoup mieux que moi. Donc il y a effectivement des modifications sur la forme mais il y a aussi des problèmes d'urgence... si ces modifications remettaient fondamentalement en cause le dossier, on pourrait dire non mais là c'est quand même à la marge...

M. Michel JOSSE : Je n'ai pas encore la tête dans le guidon...

M. LE MAIRE : C'est bien mais ça viendra avec le temps. Simplement il faut que vous sachiez que les modifications dans les dossiers, c'est extrêmement rare que ça arrive, c'est quasiment jamais. Ce sont des opérations très compliquées, des documents sont encore arrivés cet après-midi, entre autres des grands services de l'Etat, c'est très complexe. Mais enfin j'entends bien votre demande, on va faire des efforts.

M. Michel JOSSE : Je m'abstiendrai à chaque dossier pour lequel j'aurai des «trucs» comme ça.

M. LE MAIRE : Vous ne pouvez pas vous abstenir pour celui-là, là je ne vous reconnaîtrais plus ou alors vous seriez en désaccord avec ce que vous pensez profondément.

M. Pascal BONNET : Monsieur le Maire, je partage l'avis de Michel JOSSE sur les conditions de travail dans la mesure où on a des corrections au dernier moment. Et en plus on a vu sur un enjeu qui est quand même celui du stationnement, les chiffres annoncés par M. FUSTER ne sont pas ceux qui apparaissent même dans la correction ! Je rappelle qu'on a eu des interrogations sur la question du logement et je salue le travail qui a été fait par la Conseillère Déléguée et les services à ce sujet mais aussi sur l'équilibre économique du projet à travers la question du stationnement. Alors j'entends qu'au sein de la majorité, la perception du PDU n'est peut-être pas la même mais j'avais cru comprendre quand même que le stationnement en centre-ville pour contribuer au développement économique n'était pas incompatible avec le PDU, qu'on cherchait surtout à éliminer les véhicules tampons, les véhicules professionnels en aller-retour quotidien. Ce que je voudrais comprendre, moi, c'est le chiffre précis, parce qu'on est aujourd'hui sur 335 places, il est question d'une centaine de places privées pour 91 logements, donc on n'est pas certain que ça soit suffisant pour 91 logements et donc il est question, si on déduit les 150 places supprimées, de 185 places supplémentaires donc 100 privées, soit 85 publiques, c'est bien ça ? Donc 85 places supplémentaires publiques, est-ce que c'est suffisant pour l'équilibre économique du projet ?

M. Jean ROSSELOT : Juste un mot Monsieur le Maire, on vous demandera avant le vote une petite suspension de séance. Rapidement je dirai que c'est une opération qui présente quand même un certain intérêt parce qu'elle est à facettes multiples. C'est à la fois une redynamisation commerciale, c'est une maîtrise des déplacements urbains et c'est une valorisation du patrimoine. Je ne veux pas relancer la question de la rue du Loup, je demande simplement à ce qu'elle soit le plus possible valorisée dans ce qu'elle a de particulier, de rare, comme la rue des Chats à Troyes, on parle beaucoup de la revalorisation du patrimoine à Troyes, je souhaite qu'on fasse de même, ici avec la rue du Loup. Petite proposition que je fais à Vincent FUSTER, en ce qui concerne justement ce trésor bi-millénaire qu'est la Boucle et dont je persiste à penser que c'est un investissement pour l'avenir de mieux le faire connaître parce que les générations qui viennent sont enclines à ce besoin de connaissance historique, est-ce que justement l'ancienne intendance qui représente quand même toute l'âme de la Franche-Comté, l'âme administrative de la Franche-Comté d'ancien régime et ce n'est quand même pas rien quand on y réfléchit, c'est toute l'âme administrative des rois de France qui se sont succédé depuis... comme on le voit à Bourges, comme on le voit dans d'autres villes et c'est très apprécié, de faire savoir ce qu'elle a été, ce que ce lieu a été, dans sa qualité d'ancien centre de la Franche-Comté sous les rois de France...

M. LE MAIRE : Si, certainement.

M. Jean ROSSELOT : Ça peut aller de la grande plaque à quelque chose de plus manifeste, je ne sais pas mais ce serait intéressant à mon avis.

M. LE MAIRE : Nous avons toute une politique de communication qui va se mettre en place prochainement, de signalétique du patrimoine ; ça fait partie des lieux qu'on devra signaler.

M. Jean ROSSELOT : Je voudrais aller plus loin, je voudrais qu'on dise que c'est là qu'il y a eu le centre administratif de la Région...

M. LE MAIRE : On te fera faire le texte.

M. Jean ROSSELOT : Je ne suis pas un spécialiste.

M. LE MAIRE : On demandera donc à Lionel ESTAVOYER qu'il nous fasse le texte.

M. Jean ROSSELOT : Avec aussi peut-être quelques symboles qui soient apparents. Il faudrait étudier cela car c'est quand même important.

M. LE MAIRE : Je crois que globalement nous pouvons être d'accord ce soir là-dessus.

M. Jean ROSSELOT : Ça représente une dépense importante pour la commune mais l'enjeu est intéressant.

Mme Françoise BRANGET : Certes c'était un beau projet et comme l'a dit M. FUSTER, avec une meilleure maîtrise technique puis apparemment esthétique aussi j'ai l'impression que ça s'est amélioré à ce niveau-là et une bonne intégration au site. Par contre s'agissant des documents de référence et notamment du POS, je crois savoir que pour habiter un appartement, il faut 1,25 place de parking. Donc, puisque nous avons 91 appartements, il y aurait effectivement besoin de 113 places de parking alors qu'à l'heure actuelle on réfléchit même sur une place et demie, on pourrait être à 136. Quand vous construisez de la surface commerciale, le POS dit également que vous devez avoir 1 place pour 50 m² de surface commerciale. Or on a 17 500 m² de surface, on n'est donc pas dans le «taf» au niveau des places de parking, j'ai déjà eu l'occasion de le dire. Mon ami Pascal BONNET a souligné qu'effectivement on a des doutes quant à l'économie du projet car rappelez-vous les études du départ faites par le promoteur, elles démontraient qu'on avait besoin de 900 places de parking. Donc on en est aujourd'hui à 335 places, moi je veux bien, mais pour les résidents qui habitent le centre-ville notamment, toujours ceux qui habitent la rue Pasteur, la rue du Lycée, etc. on leur supprime déjà leur stationnement et on rajoute 91 appartements. Ça risque quand même d'être un peu embouteillé dans ce coin, les personnes vont rencontrer des problèmes de stationnement, notamment les résidents. Ceci dit, quand vous ne construisez pas le nombre de parkings souhaités, le constructeur doit payer à la ville une redevance.

M. LE MAIRE : Oui, bien sûr.

Mme Françoise BRANGET : Pour tout particulier, je crois que c'est de l'ordre de 30 000 F.

M. LE MAIRE : 5 000 €, je ne sais plus exactement.

Mme Françoise BRANGET : Alors quel est le montant, justement, versé par le constructeur pour la non réalisation de ces places de parking ?

M. LE MAIRE : 4 000 € par place de parking. Vincent va vous répondre globalement par rapport à ça. Simplement un des objectifs de ce centre commercial au centre-ville, ce n'est pas que tout le monde y vienne en voiture, c'est aussi qu'on se gare dans les autres parkings de la ville, qu'on fasse ses achats, ses emplettes dans l'ensemble du secteur.

Mme Françoise BRANGET : Mais les résidents du centre-ville ne doivent pas être pénalisés par rapport à ça, parce qu'on leur supprime les 150 places qui sont aux abords.

M. LE MAIRE : Mais ils en ont plus que ça Madame.

Mme Françoise BRANGET : Non, elles ne sont pas disponibles.

M. LE MAIRE : Mais le soir quand les grandes surfaces seront fermées, il y aura beaucoup plus de places disponibles qu'auparavant.

Mme Françoise BRANGET : Ils iront au cinéma !

M. LE MAIRE : Non Madame BRANGET, ils iront au parking des Remparts Dérasés.

M. Denis BAUD : Une simple remarque concernant ce qui a pu être dit tout à l'heure par rapport à l'insuffisance, voire à l'absence de mixité sociale sur ce projet. Je pense qu'absence est quand même une formule un peu abusive parce que 15 logements sur 90 c'est quand même quelque chose. En plus, il faut y ajouter, même s'ils n'ont pas été relevés là, deux logements qui avaient été vendus par la SEDD rue Claude Pouillet et qui peuvent tout à fait prendre part à l'ensemble du dossier. Je voudrais aussi dire que dans ce type de zone, pour arriver à équilibrer les financements, on a dû faire appel à 273 000 € de subvention à la surcharge foncière qui ont été partagés entre la Ville, l'Etat et les fonds propres de l'Office et qu'il s'agit là véritablement d'un volontarisme politique.

Mme Martine BULTOT : Ce projet a été porté sur les fonds baptismaux. J'ai émis des réserves concernant le projet de parking et le traitement du stationnement de surface en m'abstenant. Je constate depuis, qu'un certain nombre de nos préoccupations semblent avoir obtenu réponse ou s'être beaucoup atténuées. Par ailleurs la majorité de la majorité de ce conseil municipal avait approuvé le projet en l'état. Il est vrai que le coût de ce projet est important et que cela fait hésiter et s'interroger certains d'entre nous. Il s'agit d'un projet inscrit en plein cœur d'un centre ancien, protégé par des textes, ayant des contraintes d'urbanisme par rapport à l'Architecte des Bâtiments de France, avec des périodes de gel de chantier pour permettre les fouilles archéologiques. Certains de nos projets d'urbanisme sur les quartiers comme les ORU des Clairs-Soleils et de Planoise, n'ont pas ces contraintes de façades ou de traves à sauvegarder et les bulldozers ne sont pas confrontés à des mosaïques ou des autres trésors à protéger au titre de l'histoire mais l'opération de rénovation de l'Ilot Pasteur, comme les opérations de renouvellement urbain de Clairs-Soleils ou de Planoise, sont complémentaires et nécessaires.

On ne peut pas être sur le point de réaliser la place de la Révolution et dans le même temps, laisser perdurer ce qui s'apparente de plus en plus sur l'Ilot Pasteur à une friche industrielle. Ce seront les mêmes qui, aujourd'hui, peut-être, vont s'abstenir ou voter contre, quel que soit leur bord qui, demain crieront au scandale d'avoir laissé une telle verrue au centre-ville en invoquant le manque d'ambition, de vision à long terme. Je pense, avec l'AREV, que c'est bien de s'inscrire dans la perspective d'un projet global qui devra aussi demain inclure l'ex-hôpital Saint-Jacques, peut-être les bâtiments de la Fac de Médecine et Chamars. Cette vision des choses est une perspective à la hauteur d'une capitale régionale.

M. Éric ALAUZET : Ce n'est pas la première ni la dernière fois que nous abordons ce sujet. Je crois que Vincent a rappelé les précédentes échéances, celles qui sont à venir et néanmoins la décision de ce soir revêt quand même un intérêt particulier, un caractère symbolique puisque c'est l'engagement de la phase opérationnelle, c'est véritablement avant le premier coup de pioche. Et donc je viens en complément de ce qu'ont dit Catherine BALLOT et Corinne TISSIER, apporter des éléments complémentaires dans le débat. Vous savez que ce projet a suscité de notre part une attention constante, d'autres aussi bien entendu. Nous aurions souhaité, quand cela était possible, que nous réévaluions, le cas échéant que nous réorientions ce projet. Il a été lancé certes lors du précédent mandat, mais nous pouvions encore nous interroger, il était encore temps de changer notre fusil d'épaule quand le sujet est venu au conseil municipal en juin 2001, quand nous avons signé le protocole d'accord qui, là, signait d'une certaine façon, entérinait définitivement le projet. Donc c'est à ce moment-là que les choses ont été rendues inéluctables.

Alors vous me direz : à quoi bon discourir puisque les choses sont maintenant irréversibles ? Eh bien d'une part pour vous expliquer pourquoi nous avons choisi de poursuivre dans notre opposition alors que nous aurions pu par exemple évoluer vers un refus de vote, constatant maintenant que les choses iraient naturellement mais d'autre part parce que le débat n'est jamais clos en fait et que nous devons poursuivre, tous ensemble, approfondir les analyses des dossiers, ce dossier-là singulièrement et parce que l'avenir se nourrit du présent. Aussi, c'est sans amertume, sans esprit querelleur que je souhaite

intervenir ce soir pour tenter d'apporter des éléments complémentaires pour peut-être mieux comprendre comment nous en sommes arrivés à ce projet-là. En tentant quelques liens entre le niveau local et le niveau global, si vous le permettez, je crois qu'il ne faut pas qu'on se dise qu'il ne faut pas parler globalement. On a eu tout à l'heure un débat sur le PPI en disant : on ne peut pas parler de l'État, je crois que quand il y a des liens, il faut les évoquer. Le réalisme nous conduit, nous invite à considérer ce projet comme justement la concrétisation d'une forme de réalisme. Il s'agirait de réagir face à l'affaiblissement commercial du centre-ville et qui dit affaiblissement commercial du centre-ville dit affaiblissement du centre-ville tout simplement et plus largement de la capitale régionale. Sur ce dernier point, on peut indiquer qu'il y a de nombreux projets qui peuvent aussi concourir au rayonnement de la capitale régionale et qui attendront leur heure.

Pourtant dans les années 1980/90 le même réalisme avait conduit à développer à Besançon la zone commerciale Châteaufarine en équilibre ou plutôt en compétition avec les zones commerciales Nord de Valentin, Est de Chalezeule qui avaient comme principal défaut de ne rapporter la taxe professionnelle qu'aux seules communes qui les hébergeaient. On notera au passage, 15 ans plus tard avec l'instauration de la Communauté d'Agglomération et la taxe professionnelle unique que cet argument est devenu complètement déplacé. Alors on se dit quel dommage que la coopération n'ait pas produit ses effets plus tôt. Quelques voix s'étaient pourtant élevées à cette époque-là notamment dans les rangs d'une opposition municipale dont je faisais partie, j'occupais à l'époque la place de Lucille LAMY, Jean-Louis je ne crois pas que tu étais à cette place-là, le seul qui occupait la même place, je crois que c'était Yves ANDRIKIAN...

M. LE MAIRE : Il n'était pas là.

M. Éric ALAUZET : Si, il était là. On avait donc rappelé à l'époque les risques liés à ce type d'aménagement, le risque d'affaiblissement du centre-ville mais aussi la mise en péril des commerces de quartiers dont on mesure aujourd'hui notamment à travers la réflexion du schéma directeur et demain du schéma de cohérence territoriale, le rôle stratégique qu'ils ont à jouer non seulement au profit des quartiers eux-mêmes mais aussi pour la structuration de la Ville et de l'Agglomération. Bien entendu, Martine, personne ne pouvait ou n'aurait voulu s'opposer à une réhabilitation de cet îlot, je crois qu'il ne faut pas déplacer le débat, de cet îlot vieillissant voire délabré mais les alternatives existaient. Le parti pris retenu est malheureusement celui de la standardisation, c'est-à-dire la reproduction d'aménagements ou de formules connus conduisant à l'installation d'une forme de banalité qu'on retrouve dans toutes les villes. Vous me direz qu'il ne s'agit là que du énième avatar de la société industrielle productiviste dont le miroir, la société de consommation avec ses crédits ruineux à la consommation renverra un peu plus à l'exclusion ou à la marginalisation une partie de nos concitoyens, un pas de plus vers la marchandisation du monde comme diraient nos amis altermondialistes. Quand il faut intégrer la volonté de ne pas augmenter les impôts, de ne pas recourir trop à l'emprunt parce que c'est l'impôt de demain, les déchargements de l'État sur les collectivités locales, nous devons choisir au plus juste nos investissements. Ce projet représente 20 % du recours à l'emprunt sur les 5 années, 15 % des dépenses d'investissement que nous engagerons sur ce mandat, 15 % des annuités d'emprunts lors du prochain mandat, ça répond en partie à la question de Mme BRANGET. Donc ce projet pèse très lourd dans nos investissements et si je dis cela, c'est simplement pour que nous tous et les Bisontins comprennent que quand on mène des gros projets comme cela, les finances ne sont pas extensibles et cela suppose des choix derrière et qu'on ne peut pas réaliser tout ce qu'on voudrait réaliser.

En conclusion, je rappelle notre opposition à ce projet. Nous faisons le constat de son degré d'avancement, de son irréversibilité car, entre autres, les pénalités qui seraient infligées à la Ville seraient aujourd'hui trop lourdes si on devait abandonner ce projet, donc il n'est pas question de l'abandonner, c'est en 2001 qu'il aurait fallu se poser des questions. Simplement il faut qu'aujourd'hui nous votions contre parce que c'est la logique de notre opposition depuis quelques années, c'est un moment

symbolique aussi parce que si nous refusions de voter, ça pourrait être une possibilité, il ne resterait de ce débat qu'un souvenir d'unanimité qui ne correspondrait pas je crois ni aux positions générales dans ce Conseil Municipal ni aux positions de la population. Donc de cette façon, nous faisons œuvre de salut public et de sacrifice pour tous ceux qui, ici, comme nous doutent et qui ne peuvent pas et ne veulent pas pour des raisons diverses s'opposer à ce projet.

M. LE MAIRE : Tu pouvais aussi t'abstenir. Chacun fait comme il veut mais il y a au moins une chose juste dans ce que tu as dit, c'est que nous en sommes à un tel point d'avancement aujourd'hui que l'abandonner entraînerait des conséquences financières très importantes pour la Ville.

Mme Catherine BALLOT : Pour répondre à Denis BAUD, j'ai évoqué tout à l'heure l'absence d'une vraie mixité parce que dans cet îlot, les immeubles étaient réellement mixtes, c'est-à-dire que des appartements de grande qualité dont les gens étaient propriétaires, des appartements luxueux, côtoyaient dans une même cage d'escaliers, je dis bien dans une même cage, des logements relevant de la loi de 1948 donc avec des faibles niveaux de loyers et là les 15 logements HLM seront tous situés rue Claude Pouillet. Ce seront de petits logements HLM dans les anciens locaux de la Mutualité juste au-dessus de l'entrée du parking. Donc ils sont quand même nettement moins bien situés qu'ils ne l'étaient auparavant dans l'îlot et la vraie mixité ce n'est pas mettre à l'écart des HLM et laisser ensemble les gens qui auront les moyens d'acheter un appartement dans cette opération immobilière.

M. LE MAIRE : Je vous remercie. Ce débat va être clos. Avez-vous besoin d'une suspension de séance ? Si oui, vous aurez une suspension très courte. Vincent répond et je vous ferai une conclusion rapide, donc 5 minutes de suspension parce que nos amis du CFA Hilaire de Chardonnet, j'ai vu le Président et le Directeur qui sont au fond de la salle, vont nous préparer la galette et on aimerait qu'ils ne rentrent pas trop tard chez eux.

M. Vincent FUSTER : Je vais essayer de répondre à la majorité des questions qui ont été posées. Madame COMTE-DELEUZE vous avez posé la question du nombre de places, en fait si vous voulez il y a un différentiel qui persiste aujourd'hui parce que nous souhaiterions vivement conserver 350 places et aujourd'hui l'opérateur nous annonce 335 places pour des raisons techniques. Donc la négociation aujourd'hui n'est pas complètement close et on ne désespère pas d'en faire mettre encore quelques-unes. C'est ce qui vous explique le différentiel.

Concernant les servitudes, vous avez posé une question importante sur laquelle on travaille beaucoup d'ailleurs avec l'opérateur privé. On va donc leur imposer ce qu'on appelle une servitude publique. Aujourd'hui on tendrait vers une ouverture, je dis bien on tendrait ce n'est pas définitif, de 7 heures du matin à 1 heure du matin mais ce n'est pas ficelé du tout, on est en train de travailler et on travaillera également avec le Conseil de Quartier et les habitants, c'est aujourd'hui l'état d'avancement de nos réflexions.

Monsieur LAMBERT sur l'achat du parking, je crois que le Maire vous a répondu. Sur l'accès du parking, il vous a répondu également. On a beaucoup réfléchi à l'accès du parking, on n'a malheureusement pas trouvé d'autres solutions. Et sur une question de fond concernant le risque de désaffectation par rapport au Centre Saint-Pierre, je crois que plusieurs d'entre vous ont posé cette question, la SEGECE qui est un spécialiste des centres commerciaux comme vous l'a rappelé M. le Maire, nous a annoncé un seuil minimal de 11 000 m² de SHON pour qu'un centre commercial soit entre parenthèses à peu près sûr de pouvoir fonctionner dans de bonnes conditions. C'est ce qui vous explique le seuil minimal qu'on a mis à 15 000 m² parce qu'on ne veut pas renouveler l'opération Saint-Pierre et il nous faut un minimum de mètres carrés pour rendre ce centre commercial attractif.

Corinne, sur la fluidité du trafic, je n'ai pas dit cela. J'ai bien précisé que c'était le fait d'empêcher les véhicules de rentrer pour tourner inutilement. Donc ce n'est pas une fluidité du trafic, je ne voudrais surtout pas avoir dit cela et je ne voudrais pas que tu croies que j'ai dit cela, c'est pour empêcher au contraire l'augmentation du trafic.

Monsieur JOSSE, j'avais répondu à Mme COMTE-DELEUZE sur la forme mais c'est vraiment des modifications complètement mineures.

Monsieur BONNET, sur le droit de place, ça vous suffit ce que je viens de dire ? Le différentiel est bien de 100 et nous avons donc bien précisé à notre opérateur SEGECE qu'on enlèverait 150 places de surface et malgré ça ils nous ont bien précisé que le centre fonctionnerait sans problème avec les places avoisinantes. Cela a bien été précisé et acté.

Monsieur ROSSELOT, je crois que le Maire vous a rassuré sur la communication et je pense qu'effectivement c'est une initiative intéressante.

Madame BRANGET, sur les places de parking, je vous avais répondu en commission, c'est vrai que nous n'avons pas atteint le seuil des 1,25, donc l'opérateur dans sa participation financière a payé le complément «légal» avec le prix de la place que vous a donné Mme HATON-PEREZ. C'est véritablement en ordre, de toute façon c'est la loi, on ne peut pas y échapper.

Je répondrai simplement à Catherine BALLOT par rapport aux logements sociaux que si on n'avait pas fait le projet Pasteur, il aurait fallu qu'on en fasse un autre. Le projet initial c'était le rachat par les WAJBROT qui en auraient fait une opération complètement commerciale et qui auraient vendu à l'identique de ce qu'on fait là, les logements. Donc je ne suis pas certain que la mixité dont tu parles aurait été préservée. On a donc fait valoir notre droit de préemption.

Et puis sur le plan financier pour répondre à Éric ALAUZET, je voudrais simplement préciser que l'engagement de la Ville aujourd'hui ne tient compte d'aucun subventionnement extérieur. C'est important ; on n'a pas fait de demande de subvention parce que le dossier n'était pas suffisamment engagé, on attendait bien évidemment le Conseil Municipal de ce soir mais il est bien évident que demain on va engager des demandes de subventions auprès de toutes les collectivités, auprès de l'État, auprès si possible de l'Europe et j'espère que le différentiel va pouvoir diminuer d'une façon intéressante, ce qui permettrait de ne pas trop alourdir la charge de la Ville.

M. Michel JOSSE : J'espère que le permis est bien ficelé vis-à-vis de la législation en vigueur car vous allez avoir un recours des tiers par certaines personnes, c'est moi qui vous le dis. Donc vous avez intérêt à faire attention.

M. LE MAIRE : C'est vrai.

M. Bernard LAMBERT : Je voudrais pouvoir me tromper Monsieur le Maire, mais lorsque j'entends M. FUSTER dire que les spécialistes préconisent 15 000 m² comme seuil pour vivre, ces mêmes spécialistes disent le centre vivra parce qu'il est bien placé, ces mêmes spécialistes disaient à la création du Centre Saint-Pierre et je m'en rappelle et vous aussi : le Centre Saint-Pierre vivra parce qu'il est le seul à bénéficier d'une cafétéria et souvenez-vous à l'époque c'était innovant, le résultat est là !

M. LE MAIRE : Je ne veux pas refaire l'histoire du Centre Saint-Pierre...

M. Bernard LAMBERT : Je sais mais je dis simplement méfiance, prudence parce que les spécialistes ne paient pas.

M. LE MAIRE : Chacun sait dans cette ville qu'il y a aussi d'autres raisons pour lesquelles le Centre Saint-Pierre n'a pas très bien fonctionné. Il n'y avait pas que des raisons de situation et de cafétéria, il y avait beaucoup d'autres raisons et vous le savez très bien.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : On a déjà fait le tour de pas mal de choses au niveau budgétaire, je peux en reparler mais il y a un point dont on n'a pas du tout parlé, en fait c'est le cautionnement de la Ville et je voudrais bien savoir pour quelle somme globale la Ville est caution c'est-à-dire garante auprès des emprunts de la SEDD, pour quelle somme globalement sur cette opération ? Puisque là, dans les deux derniers points du conseil municipal qui concernent l'Ilot Pasteur, on accorde des garanties d'emprunts. Je vous rappelle que ces garanties d'emprunts existent quand même, on a des obligations légales au cas où il y aurait des difficultés sur le projet, on a déjà eu des difficultés par le passé pour la City, donc là, non seulement on s'engage sur 31 % du marché mais éventuellement également sur une autre possibilité de risque...

M. LE MAIRE : On s'engage sur les emprunts de la SEDD.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Ce que j'aurais voulu savoir, c'était, au global actuellement, quel était le montant de notre garantie d'emprunts pour la SEDD. Vous ne pourrez peut-être pas me le dire ce soir, c'est probable...

M. LE MAIRE : Je ne le sais pas de tête mais on vous le dira.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Je me doute bien que vous n'allez pas pouvoir me répondre maintenant, mais j'aimerais bien qu'on fasse le point pour savoir quel est le montant global de notre garantie pour les emprunts qui ont été actuellement contractés par la SEDD. D'autre part, je ne veux pas revenir sur les 335 places qui, à mon avis, sont totalement insuffisantes pour faire vivre ce centre, et j'espère qu'on vendra les cellules bien que ce nombre de places, à mon avis, ne satisfera pas les professionnels qui viendront s'installer mais j'ai une autre question à poser, je ne veux pas remplacer la majorité qui va voter pour, mais franchement je ne comprends pas l'explication de vote de M. ALAUZET qui dit : je vais voter contre mais il ne faut surtout pas que le projet s'arrête.

M. Éric ALAUZET : Surtout pas.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Alors en fait, si dans dix minutes...

M. LE MAIRE : Il sait que tu vas voter pour, toi.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : ... si dans dix minutes ou dans quelques instants les arguments des élus écologistes ont convaincu suffisamment de monde pour que le projet s'arrête, qu'est-ce que vous pensez de votre responsabilité ?

M. Éric ALAUZET : Soyez réaliste !

M. LE MAIRE : Ça serait une très grande responsabilité, c'est pour ça qu'effectivement je pense que ce projet doit continuer.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Normalement, c'est plutôt à vous de poser la question mais...

M. LE MAIRE : On s'est un peu tuyauté avant quand même...

M. Vincent FUSTER : Il n'a convaincu personne.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Oui mais enfin, on verra le nombre de votes favorables, c'est ce qu'il faudra regarder.

M. LE MAIRE : Tout à fait.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Entre les abstentions et le nombre de votes contre, ça signifiera un certain nombre de choses mais en fait, ce qui en signifiera le plus, c'est le nombre de votes pour.

M. Pascal BONNET : Je voudrais dire que je suis toujours étonné par l'enthousiasme que vous avez à voir une partie de votre majorité ne pas vous suivre sur un projet majeur (réactions - rires), c'est quelque chose qui me surprend.

M. LE MAIRE : Ecoutez, Monsieur BONNET, quand je vois comme ça se passe chez vous... je ne veux même pas répondre. Je voudrais simplement dire que construire Pasteur, à mon avis ce n'est pas réagir à un affaiblissement du centre-ville, car le centre-ville n'est pas affaibli mais c'est au contraire le consolider et le renforcer et c'est bien pour ça que je pense que vous allez d'ailleurs voter pour. Je n'étais pas effectivement à cette place-là comme le soulignait mon ami Eric, mais il y a 21 ans que je suis ici, ça fait un peu ancien combattant mais ce qu'on vit aujourd'hui à Besançon, que les générations d'élus qui nous ont précédés ont aussi vécu, c'est beaucoup et beaucoup de débats sur les grands projets de cette ville. Alors, et ce sera ma conclusion, pour vous inciter effectivement à voter majoritairement pour, ce que nous faisons aujourd'hui, avec ce projet-là, c'est construire le centre-ville de demain et donner un nouvel élan au centre-ville, et de cet élan-là nous avons besoin. Alors ma conclusion serait que «surtout je voudrais, mes Chers Amis, que Pasteur n'enrage personne» (rires).

Suspension de séance de 5 mn.

M. LE MAIRE : Monsieur ROSSELOT, vous voulez peut-être la parole tout de suite ? J'attacherais du prix à ce que vous vous asseyez rapidement afin que chacun d'entre nous puisse entendre la déclaration solennelle de Jean ROSSELOT.

M. Jean ROSSELOT : Nous avons et nous avons encore un a priori de principe favorable mais compte tenu d'un certain nombre d'incertitudes que nous avons et que nous avons encore soulignées aujourd'hui, nous nous déterminerons par l'abstention.

M. LE MAIRE : Se déterminer par l'abstention...

M. Jean ROSSELOT : C'est aussi glorieux que la position d'Éric et on est constant.

M. LE MAIRE : Non, il y a un certain nombre d'entre vous qui ont voté pour... cela dit vous faites comme vous voulez, ça ne pose pas de problème mais je pense que l'histoire avec un H retiendra votre manque de courage dans cette opération, l'Histoire avec un grand H et aussi certainement vos Electeurs avec un grand E, entre autres l'ensemble des commerçants et la Chambre de Commerce retiendront votre abstention car je rappelle quand même que ce projet est hyper soutenu par la Chambre de Commerce et d'Industrie, tout comme par l'Association des Commerçants Bisontins... Vous vous abstenez, je ne trouve pas ça excessivement courageux pour être franc mais c'est votre choix».

Sur avis favorable de la Commission Urbanisme et sur avis favorable unanime de la Commission du Budget, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à la majorité, 14 Conseillers s'étant abstenus et 10 ayant voté contre, prend acte de ce rapport.

M. le Maire, Président de la SEDD, ne prend pas part au vote.

Récépissé préfectoral du 27 janvier 2004.