

Opération Pasteur - Approbation du dossier de réalisation - Approbation du programme des équipements publics

M. l'Adjoint FUSTER, Rapporteur : La Ville de Besançon a entrepris depuis plusieurs années un certain nombre d'actions et d'opérations permettant de concourir à la redynamisation économique de la Boucle. Les réflexions partenariales engagées dans ce cadre avaient mis en évidence la nécessité de renforcer l'appareil commercial de centre-ville et présentaient parmi les solutions de travail la restructuration du quartier du Marché et la création d'un centre commercial.

C'est dans cette logique, et dans la continuité de l'opération Marché Beaux-Arts, que par délibération du 15 janvier 2001, le Conseil Municipal décidait de conduire l'opération de redynamisation de l'îlot Pasteur, sous forme de ZAC.

Les diverses études réalisées depuis cette date, le travail partenarial avec les acteurs privés et institutionnels ont permis d'établir le dossier de réalisation de la ZAC. Cette étape engage la phase opérationnelle. Elle s'exécutera sous le régime d'une convention publique d'aménagement qui détermine les conditions dans lesquelles la SEDD, aménageur de l'opération, réalisera ses missions.

Le projet technique et architectural confié à l'opérateur après consultation est aujourd'hui abouti. Il répond aux exigences patrimoniales et réglementaires définies par la Ville et les partenaires dans le cadre du Secteur Sauvegardé. Validé par la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés, ce projet prend en compte les recommandations de travail préconisées par les partenaires du Secteur Sauvegardé concernant notamment l'implantation des bâtiments en bordure des espaces publics et la cohérence des masses, la continuité des circulations et des passages et la densification du cœur d'îlot.

Les documents d'urbanisme réglementaires intègrent aujourd'hui les composantes de cette opération après adaptation du POS Secteur Centre et du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur Battant - Quai Vauban.

Conformément à l'article R 311.7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation soumis à l'approbation du Conseil comprend :

- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- le projet de programme des constructions à réaliser dans la zone,
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération,
- en tant que de besoin les compléments de l'étude d'impact non connus à la création de la ZAC.

Le programme des équipements publics se compose :

*** d'un ouvrage de stationnement réalisé sous forme de parking souterrain**

- Le parking souterrain se situe sous l'emprise de l'ensemble immobilier à réaliser. Sa conception circulaire dégage une capacité de l'ordre de 350 places dont :

- environ 250 places sont destinées à compléter l'offre publique de stationnement. Le volume correspondant à ce stationnement fait l'objet d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement entre la SNC EIFFAGE IMMOBILIER BOURGOGNE FRANCHE-COMTE qui réalise l'ouvrage et la Ville de Besançon qui acquiert ce volume.

- le reste des places répond aux besoins des résidents de la zone et fera l'objet d'une gestion privative. Par souci de fonctionnalité, de gestion et de sécurité ces places privées sont distinctes et isolées des places publiques.

- Financement : l'acquisition par la Ville se monte à 6 390 K€ HT (valeur **avril** 2003). La dépense s'échelonne sur les différentes étapes de réalisation de l'ouvrage à savoir de 2006 à 2009.

*** d'un plan de requalification de l'espace public interne à la zone**

Il intègre :

- **le réaménagement de la place Pasteur**, qui sert d'interface entre l'îlot et le reste de la ville. Sa perception devra avoir un caractère urbain très affirmé. Son traitement permettra d'exprimer la liaison entre le centre-ville et l'opération Pasteur. L'édicule actuel disparaîtra pour faire de la place un espace ouvert et un lieu de convergence. Le traitement au sol s'harmonisera avec ceux de la Grande Rue et ceux des nouvelles rues piétonnes, ainsi que les modénatures des façades.

- Le plateau piétonnier

Le périmètre de l'opération fera l'objet d'un traitement d'ensemble sous la forme d'un plateau piétonnier. Il concernera la Grande Rue, la Place Pasteur, une partie de la rue Pasteur et une partie de la rue Claude Pouillet.

Le chemin du Loup qui est un passage étroit dont le gabarit réserve l'usage aux piétons fera l'objet d'un traitement particulier pour confirmer sa vocation piétonne.

- Les rues ouvertes à la circulation sous réglementation

Situées au Sud de l'îlot, les rues empruntées par les livraisons des commerces de l'opération Pasteur et par les usagers du parking en ouvrage longent un patrimoine urbain dense et de qualité. Il s'agit, en partie, de la rue du Lycée, de la rue Claude Pouillet.

Les rues feront l'objet d'un traitement particulier adapté à leur usage.

La SEDD est chargée, selon les termes de la convention publique d'aménagement de la réalisation de ces aménagements.

Ces travaux sont évalués à 3 294 K€ HT (valeur avril 2003) et seront remis à la Ville.

L'étude d'impact a été complétée et actualisée pour intégrer le résultat d'études menées depuis la date de création de la ZAC.

Le programme de construction de l'opération qui découle de ce travail a ainsi été établi à partir des contraintes urbanistiques et patrimoniales de l'îlot, des études de faisabilité, de l'analyse de la capacité du site. Il intègre :

- un programme commercial de 17 500 m² de SHON, répondant ainsi à la nécessité de dépasser le seuil de 12 000 m² afin de créer un effet concurrentiel suffisant pour permettre la redynamisation économique et conforter le positionnement régional de Besançon.

- un programme d'habitation d'environ 8 400 m² de SHON, représentant environ 90 logements neufs et réhabilités dont une majorité sera proposée en accession à la propriété et d'une quinzaine de logements locatifs sociaux.

- un parking souterrain de 350 places environ. L'accessibilité à l'ensemble immobilier sera assurée par la réalisation d'un parking souterrain dont le dimensionnement a été analysé et répond aux besoins des usagers du centre commercial et du centre-ville et des résidents de l'îlot.

Modalités prévisionnelles de financement

Le bilan d'aménagement résulte des missions confiées à la SEDD dans le cadre de la CPA.

Il représente un montant total de dépenses de 29 165 K€ avec comme postes principaux (valeur mai 2003) :

	K€ HT Valeur mai 2003
Acquisitions foncières	12 550
Études	2 395
Travaux et honoraires	4 177
Aménagement des espaces publics	3 294
Frais annexes et financiers	3 801
Rémunération de la SEDD	2 039
Imprévus et provisions	909
Total	29 165

Les recettes sont constituées de :

	K€ HT Valeur mai 2003
Total Recette tiers	10 902
Recette concédant	14 970
Remise des espaces publics	3 294
Total	29 165

Il est précisé que dans la recette tiers figurent :

* le versement d'une participation de l'opérateur pour la réalisation du parking d'un montant de 1 981 837 € HT représentative des besoins en matière de stationnement générés par le volet commercial du programme

* le versement d'une somme de 152 449 € HT représentant la participation au titre du financement du plan de requalification des espaces publics.

Ce bilan est complété par le financement du parking, qui ne rentre pas dans le cadre de la CPA.

Le coût total du parking s'élève à 8 500 K€ HT ; il est couvert par une recette Ville de 6 390 K€ intégrant 5 175 K€ (pour 250 places à 20 700 €) et 1 215 K€ correspondant au prix de la coque du parking (partie publique).

Le solde correspond au financement par l'opérateur des places de stationnement privées.

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

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

Le calendrier prévisionnel joint au bilan de la CPA comprend les principales étapes suivantes :

Délibérations relatives à l'enclenchement de la phase opérationnelle Dossier de réalisation de ZAC, bilan financier Convention Publique d'Aménagement avec la SEDD Compromis de vente avec EIFFAGE et la SAS Pasteur Compromis de VEFA entre la Ville et EIFFAGE pour le parking public	Janvier 2004
Poursuite de la phase administrative et foncière Expropriations Autorisations commerciales (CDEC) Délivrance du permis de construire	2004
Engagement des travaux par la SEDD (démolitions, mise en état des sols..)	2004
Fouilles archéologiques	2005-2006-2007 (deux phases distinctes)
Engagement des travaux par EIFFAGE (avant phase fouilles)	2006
Commercialisation des boutiques	2008-2009
Livraison	2009

Le bilan de la CPA prévoit un encaissement des recettes de charges foncières étalé de **2001** à 2007 au titre de la ZAC.

* Un étalement des dépenses Ville au titre de l'aménagement établies jusqu'en 2009

* Un paiement de la VEFA parking échelonné de 2006 à 2009

Le Conseil Municipal est invité à approuver :

- le dossier de réalisation
- le programme des équipements publics.

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité de l'article R 311.5 du Code de l'Urbanisme.

Sur avis favorable de la Commission Urbanisme et 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, en décide ainsi.

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

Récépissé préfectoral du 27 janvier 2004.