

ZAC Pasteur - Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2005 - État d'avancement de l'opération

M. l'Adjoint FUSTER, Rapporteur : La ZAC Pasteur a été créée en vue de renforcer l'attractivité du centre-ville par la restructuration d'un îlot et la réalisation d'un centre commercial, pièce maîtresse de cette opération d'aménagement participant à la mise en valeur et au dynamisme de ce secteur.

Le dossier de réalisation de cette ZAC, comprenant le programme des équipements publics, a été approuvé par délibération du 19 janvier 2004. Lors de cette séance, le Conseil Municipal a également accepté, pour tenir compte des évolutions législatives, de mettre fin à la concession d'aménagement et d'engager la phase opérationnelle sous le régime d'une convention publique d'aménagement.

En application de l'article L 300.5 du Code de l'Urbanisme, la participation globale de la Ville au coût global de l'opération se décompose en participation et remises d'ouvrages. Elle est fixée par cette CPA et doit être révisée par avenant au vu du rapport établi ci-après et du bilan révisé.

Le dernier bilan a été présenté le 16 septembre 2004. Comme précédemment un rapport joint fait état de l'avancement de l'opération sous ses différents aspects technique, administratif, foncier, juridique (contentieux en cours) et financier, et complète le compte rendu annuel comptable. L'année qui vient de se passer a été consacrée principalement aux études et expertise demandées par les services de l'Etat pour intégrer la problématique Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2005 présente le bilan prévisionnel de la ZAC Pasteur jusqu'en 2012. Il comprend le bilan prévisionnel au titre de la CPA.

Le CRAC mentionne successivement :

I - La ZAC

1 - État d'avancement physique au 30/12/2005

◆ **La maîtrise foncière** de l'emprise nécessaire à la réalisation de l'opération dans le périmètre de la DUP est quasiment totale. Restent à conclure les acquisitions amiables suivantes :

- **du quai de déchargement Monoprix ;**
- **de la réserve de la pharmacie Mahut.**

En expropriation, restent en discussion devant le juge les indemnisations du coiffeur (SARL EVAN) et un petit terrain appartenant à l'indivision Weil.

Les acquisitions du droit au bail du bar «Le Madness» et du bâti du 19 rue Claude Pouillet ne seront pas réalisées compte tenu des contraintes PPRI à cet endroit.

La SEDD a également acquis et étudié le devenir du cinéma Piazza Lumière dont la destination offre un réel potentiel et son utilisation devra être définie pour garantir un équilibre global et une diversité dans l'offre commerciale du centre-ville. La revente est prévue dans l'année 2006.

2 - Contentieux et recours

Seuls subsistent les recours des consorts Wajsbrot.

2.1. Devant le TGI

Par jugement du 3 mai 2005, le TGI a débouté les consorts Wajsbrot dans leur demande de reconnaissance de propriété sur l'ancienne propriété Weil ; ils ont fait appel du jugement le 15 juillet 2005.

De plus, le TGI devait examiner le 20 décembre 2005 la demande formulée par les consorts Wajsbrot d'interdire à la Ville et à la SEDD de poursuivre l'opération : jugement dans deux mois.

2.2. Devant le TA

Les Consorts Wajsbrot ont formulé un recours le 22 mars 2004, demandant l'annulation des 8 délibérations du 19 janvier 2004.

Aucune date d'audience n'est fixée.

2.3. Rapprochement avec les Consorts Wajsbrot

Plusieurs rapprochements ont été tentés par la SEDD depuis les recours, sans suite pour le moment, les conditions de la poursuite de l'opération dépendant du règlement de ces contentieux par voie judiciaire ou amiable.

3 - Les études

3.1. Une série d'études préalables a été menée ; diagnostic plomb, diagnostic archéologique, référé préventif, relevés piézométriques.

La plus importante a été la démarche engagée à la suite d'une série de rencontres avec la DDE et la DIREN pour intégrer la problématique PPRI.

Un groupement de bureaux d'études spécialisés (Béture Cerec - hydro géotechnique) a été missionné pour expertiser les vulnérabilités du projet face à la crue centennale (cote de crue de référence arrêtée à 244.40 NGF en octobre 2005) et préconiser des solutions.

Trois thématiques ont été abordées dans la mission :

- 1 - audit technique,
- 2 - application d'un plan de prévention des risques,
- 3 - évaluation de la vulnérabilité des biens et des marchandises.

Un dossier complet a été remis aux services de l'Etat le 15 décembre 2005 pour avis préalable au dépôt du permis de construire.

Ces études ont conduit à reprendre le projet sur plusieurs points :

- **une plus grande étanchéité de l'infrastructure** (des préconisations de mise en oeuvre seront données afin d'assurer l'étanchéité de l'ouvrage. De plus toutes les liaisons entre les parois seront traitées par joints spéciaux),
- **un rehaussement du mail piétonnier** au-dessus de la cote de référence (244.45m NGF),
- **une remontée partielle des locaux techniques** à risques au-dessus de la cote de référence et déplacement des locaux restants dans l'enceinte étanche,

- **une connexion de l'ensemble des accès des logements** sur la toiture-terrasse du Centre Commercial permettant l'évacuation des résidents en période de crue, **vers les secteurs situés hors d'eau**,
- **des portes étanches** seront installées à l'entrée du parking et une porte étanche sera installée entre la réserve **Monoprix** et la surface de vente située dans l'enceinte étanche,
- **une gestion commune entre les 2 PC de sécurité (Parking et Centre Commercial)**,
- **la mise en place d'un plan d'évacuation des biens et des personnes en cas de crue**,
- **sortie de l'immeuble situé au 19 rue Claude Pouillet du périmètre d'intervention.**

Ces changements ont induit une remise en cause des accords conclus avec le promoteur en 2004 et donc la nécessité de rediscuter sur de nouvelles modalités (coûts, délais, surfaces, etc.). L'achèvement de l'opération prévu en 2010 est ainsi reporté de deux ans et nécessite la prorogation de la CPA jusqu'en mars 2012.

Dans le nouveau projet, l'immeuble du 19 rue Claude Pouillet, difficile à aménager, est exclu du périmètre et le local du rez-de-chaussée de la rue du Lycée n'est plus un local commercial, ce qui représente une diminution de 400 m² des surfaces commerciales.

3.2. Espaces publics

Une consultation a été engagée pour retenir un candidat pour la conception de la Place et des espaces publics environnants.

Le jury constitué à cet effet choisira un lauréat courant mars 2006.

4 - Les travaux

Les travaux de démolition ont été suspendus. L'ensemble des travaux mis à la charge de la SEDD débutera dès que l'ensemble des compromis aura été signé.

Ces documents ont, en effet, dû être revus pour intégrer les incidences des modifications du projet relatives au PPRI.

Le permis de construire et le dossier CDEC devraient être déposés dans le 1^{er} trimestre 2005.

OPÉRATION PASTEUR - Bilan financier prévisionnel

Dépenses	Bilans prévisionnels CPA		
	Bilan prévisionnel CPA au 31/12/2005	Rappel du dernier bilan arrêté au 30/06/2004	Dirrérentiel entre le bilan au 31/12/2005 et le bilan au 30/06/2004
Acquisitions			
Total des acquisitions	13 119 K€ HT	12 547 K€ HT	572 K€ HT
dont secteur distinct	2 742 K€ HT	2 742 K€ HT	
dont opération Piazza Lumière	864 K€ HT		864 K€ HT
Études			
Total des études	2 585 K€ HT	2 497 K€ HT	88 K€ HT
Travaux et honoraires			
Total des travaux et honoraires	4 555 K€ HT	4 349 K€ HT	206 K€ HT

Dépenses	Bilans prévisionnels CPA		
	Bilan prévisionnel CPA au 31/12/2005	Rappel du dernier bilan arrêté au 30/06/2004	Dirrérentiel entre le bilan au 31/12/2005 et le bilan au 30/06/2004
Espaces publics Total des espaces publics	3 526 K€ HT	3 442 K€ HT	84 K€ HT
Frais annexes Total des frais annexes	1 457 K€ HT	1 305 K€ HT	152 K€ HT
Frais financiers Total des frais financiers	2 402 K€ HT	2 383 K€ HT	19 K€ HT
Rémunération opérationnelle société Total de la rémunération société	2 237 K€ HT	2 056 K€ HT	181 K€ HT
Imprévus Total provisions pour imprévus	374 K€ HT	407 K€ HT	- 33 K€ HT
Actualisation Total provision pour actualisation	483 K€ HT	387 K€ HT	96 K€ HT
Total dépenses	30 737 K€ HT	29 373 K€ HT	1 364 K€ HT
Fonds de concours versés (op. ZAC vert sous-op.)	348 K€ HT	322 K€ HT	26 K€ HT
Total investissements	31 085 K€ HT	29 695 K€ HT	1 390 K€ HT
Recettes			
Recettes tiers <i>Charge foncière</i> <i>Autres recettes</i> Total des recettes tiers	5 515 K€ HT 6 276 K€ HT 11 791 K€ HT	5 815 K€ HT 5 096 K€ HT 10 911 K€ HT	- 300 K€ HT 1 180 K€ HT 880 K€ HT
Recettes concédant Total des participations	15 421 K€ HT	15 020 K€ HT	401 K€ HT
Total des remises d'ouvrage	3 526 K€ HT	3 442 K€ HT	84 K€ HT
Total recettes concédant	18 946 K€ HT	18 462 K€ HT	484 K€ HT
Total recettes	30 737 K€ HT	29 373 K€ HT	1 364 K€ HT
Fonds de concours reçus (par sous-op. de op. ZAC)	348 K€ HT	322 K€ HT	26 K€ HT
Total recettes	31 085 K€ HT	29 695 K€ HT	1 390 K€ HT

Les principaux écarts par rapport au bilan précédent sont :

DÉPENSES :	+ 1 390 K€ HT
<u>Les acquisitions :</u>	+ 572 K€ HT
Le montant des acquisitions est en augmentation par rapport au bilan présenté le 30 juin 2004. Il tient compte principalement de l'acquisition du cinéma PLAZZA Lumière (+ 864 K€ HT), de la non acquisition du local commercial du 19 rue Claude Pouillet (- 320 K€ HT), de la revalorisation de l'acquisition WEIL (+ 7 K€ HT) et l'actualisation de l'acquisition MAHUT (+ 21 K€ HT).	
<u>Les études :</u>	+ 88 K€ HT
Le montant des études est en augmentation pour tenir compte des études à mener pour la revente du cinéma PLAZZA Lumière (+ 24 K€ HT), du complément de référé préventif à prévoir (+ 15 K€ HT), d'une provision supplémentaire pour le suivi des contentieux (+ 10 K€ HT), d'une augmentation des frais de géomètre suite aux adaptations PPRI (+ 5 K€ HT) et du coût de l'étude de diagnostic des vulnérabilités du projet aux risques d'inondation (+ 34 K€ HT)	
<u>Les travaux et honoraires :</u>	+ 206 K€ HT
Le montant des travaux et honoraires est en augmentation pour tenir compte des travaux de sécurisation et de nettoyage menés sur le cinéma PLAZZA Lumière (+ 18 K€ HT), des travaux de maintenance et honoraires de suivi des biens immobiliers pendant une année supplémentaire (+ 33 K€ HT), du surcoût engendré par l'arrêt de chantier des démolitions et de mise en sécurité du site pendant la phase d'analyse des conséquences PPRI (+ 25 K€ HT), de l'augmentation de l'estimation du coût des fouilles archéologiques pour tenir compte de l'expérience de récents chantiers (+ 100 K€ HT) et du coût d'une mission supplémentaire à diligenter en phase chantier ; mission demandée par l'expert lors du référé préventif (estimée à + 30 K€ HT).	
<u>Les espaces publics :</u>	+ 84 K€ HT
Ce coût prend en compte les travaux, les honoraires techniques, les assurances, une provision pour actualisation ainsi que le montant des indemnités lié au concours d'urbanisme qui est en cours. Le montant des travaux a été réajusté en fonction des indices connus à ce jour.	
<u>Les frais annexes :</u>	+ 152 K€ HT
Cette augmentation est essentiellement due aux frais de gestion des biens immobiliers du site (charges propriétaire, impôts fonciers, assurances...) pendant une année supplémentaire (+ 100 K€ HT), des frais de gestion du cinéma PLAZZA Lumière sur 1 an (+ 17 K€ HT) et de frais gestion divers sur la ZAC (+ 35 K€ HT).	
<u>Les frais financiers :</u>	+ 19 K€ HT
Cette augmentation est due à l'augmentation récente du coût de l'argent et à un nouvel échéancier dépenses-recettes.	
<u>Les frais de société :</u>	+ 181 K€ HT
Cette augmentation résulte de la rémunération d'acquisition et de la rémunération prévisionnelle de revente du cinéma PLAZZA et d'une année supplémentaire de gestion de l'opération sur le décalage de 2 ans de l'opération.	
<u>Imprévus :</u>	- 33 K€ HT
Cette diminution s'explique par une meilleure maîtrise de l'opération.	
<u>Provision pour actualisation :</u>	+ 96 K€ HT
Cette augmentation ne prend en compte que l'actualisation sur une année supplémentaire des travaux et honoraires techniques.	
<u>Fonds de concours versés :</u>	+ 26 K€ HT
Cette augmentation correspond à l'apport supplémentaire nécessaire à l'équilibre de la sous-opération de gestion des biens immobiliers compte tenu du portage supplémentaire pendant l'année de mise au point du projet au regard des risques d'inondation (PPRI).	
TOTAL DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT	+ 1 390 K€ HT

Recettes : **+ 1 390 K€ HT**

Recettes provenant des tiers : + 880 K€ HT

Cette augmentation provient:

- * de la recette prévisionnelle de revente du cinéma PLAZZA Lumière (+ 990 K€ HT),
- * de la recette locative sur le «secteur distinct» du logement loué (+ 7 K€ HT), de la baisse des recettes locatives espérées sur les locations précaires recherchées pour les biens immobiliers portés avant la vente effective à Eiffage Immobilier (- 12 K€ HT) et des produits supplémentaires de gestion (+ 39 K€ HT),
- * de l'augmentation du budget d'actualisation des vente de charge foncière à Eiffage Immobilier et à l'OPHLM pour tenir compte de cette année supplémentaire (+ 156 K€ HT),
- * et enfin de la réfaction supplémentaire (biens non acquis et réfaction sur participation aux équipements) accordée à l'opérateur suite aux adaptations consenties par ce dernier au regard du diagnostic de vulnérabilités du projet aux risques d'inondation (- 300 K€ HT).

Le prix de la charge foncière est susceptible d'être modifié en fonction du nombre de m² délivré au stade permis de construire ainsi qu'en fonction du résultat des fouilles archéologiques.

Recettes provenant du concédant : + 484 K€ HT

Le montant des recettes augmente pour tenir compte de l'actualisation sur 1 an supplémentaire du coût des ouvrages remis au concédant (+ 84 K€ HT), du coût de portage global de l'opération (limité à + 100 K€ HT) et enfin du coût accordé à l'opérateur en terme de réfaction sur la vente de la charge foncière suite aux adaptations à intégrer au projet pour répondre au diagnostic de vulnérabilité de l'opération aux risques d'inondation (+ 300 K€ HT).

Fonds de concours reçus : + 26 K€ HT

Cette augmentation correspond à l'apport supplémentaire reçu pour l'équilibre de la sous-opération de gestion des biens immobiliers compte tenu du portage supplémentaire pendant l'année de mise au point du projet au regard des risques d'inondation (PPRI). Les incidences de fonds de concours (dépenses - recettes) s'équilibrent.

TOTAL RECETTES **+ 1 390 K€ HT**

	Bilan au 30/06/2004	Bilan au 31/12/2005	Différentiel
Participation	15 020	15 421	400
Remise d'ouvrage	3 442	3 526	84
Total	18 462	18 946	484

Cette augmentation de **2,6 %** par rapport à juin 2004 est inférieure à l'actualisation qui représenterait une augmentation de **4,92 %** au regard de l'évolution des indices sur la même période (indice INSEE de 1225 en valeur juillet 2004 - indice INSEE de 1276 en valeur octobre 2005).

Echéancier de versement des remises d'ouvrage correspondant principalement à la Place

Remise d'ouvrage :

2006	0 K€ HT
2007	1 171 K€ HT
2009-2012	2 355 K€ HT

Total	3 526 K€ HT

La répartition des participations au déficit de l'opération est la suivante :

Participation :

2004	8 041 K€ HT
2005	2 675 K€ HT
2006	1 840 K€ HT
2007	1 840 K€ HT
2008	1 025 K€ HT
2009	0 K€ HT

Total	15 421 K€ HT

2^{ème} emprunt : Banque de l'Economie (Crédit Mutuel)

Mobilisation : 1 524 K€

Remboursement : 254 K€

2004	127 K€
2005	0 K€
2006	191 K€
2007	381 K€
2008	381 K€
2009-2012	191 K€

Le remboursement du 2^{ème} emprunt contractualisé de 1 524 K€ a été modifié en fonction de la trésorerie prévisionnelle. Son remboursement a été différé de 3 ans. Toutefois, la trésorerie prévisionnelle actuelle permet un remboursement anticipé prévu dans le contrat.

Plan prévisionnel de trésorerie après financement

	Trésorerie constatée par période	Trésorerie constatée cumulée
2004	1 675 K€	1 675 K€
2005	423 K€	2 098 K€
2006	127 K€	2 224 K€
2007	- 1 832 K€	392 K€
2008	- 72 K€	321 K€
2009-2012	- 321 K€	0 K€

Effort financier de la Ville à l'opération Pasteur

En plus des participations et remise d'ouvrage réalisées dans le cadre de la convention publique d'aménagement avec la SEDD, la Ville achète à EIFFAGE IMMOBILIER en VEFA le parking public de 250 places qui sera réalisé sur le site. Le prix du parking, qui a été validé par le Conseil Municipal, est le suivant :

* 6 390 K€ HT en valeur mai 2003, soit 6 888 K€ HT en valeur actuelle.

Ce prix est révisable selon l'indice BT01.

Il est à noter que l'accord transactionnel trouvé entre l'ensemble des parties, sur la prise en charge des surcoûts travaux liés aux adaptations nécessaires au projet au regard du diagnostic de vulnérabilité du projet aux risques d'inondation et ce, malgré le fait que ces surcoûts touchent essentiellement l'infrastructure, n'affecte en rien la définition du prix de vente de base de ce parking.

Aussi, l'effort financier global de la Ville est le suivant :

	Participation	Remise d'ouvrage	Total
ZAC	18 444 K€ TTC	3 526 K€ HT	21 970 K€
Parking		6 888 K€ HT	6 888 K€
Total			28 858 K€

La participation est en K€ TTC car la Ville ne récupère pas de TVA sur ce financement. Par contre la Ville récupère la TVA sur le financement des remises d'ouvrage (section investissement), aussi cette dépense reste en hors taxes.

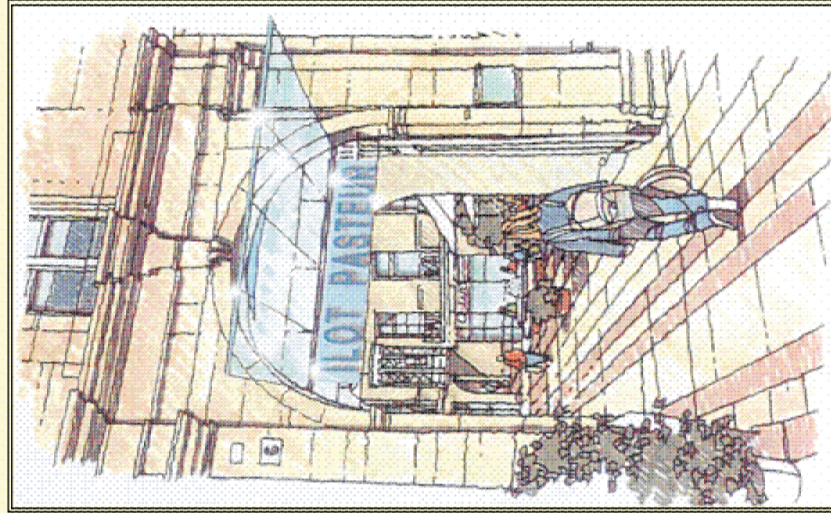
Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le bilan prévisionnel au 31/12/2005,
- approuver l'engagement du concédant à l'opération et son échéancier tel qu'il ressort des tableaux ci-dessus,
- autoriser M. le Maire ou son représentant à signer l'avenant à la CPA prenant en compte l'augmentation des participations et remises d'ouvrages, soit un montant de 400 K€ HT au titre de la participation et 84 K€ HT au titre des remises d'ouvrages et le prolongement du calendrier de l'opération pour une durée de deux ans.

ANNEXE

Conseil Municipal du 16 janvier 2006

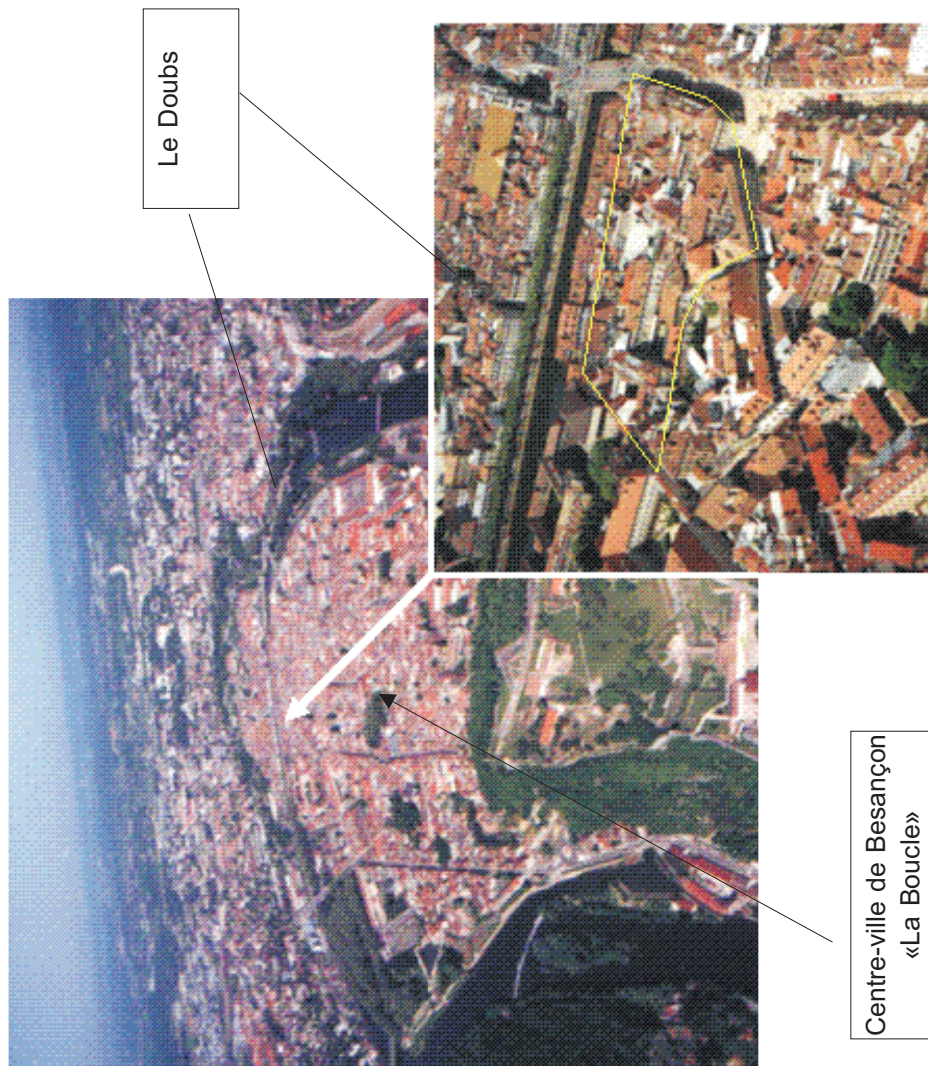
BESANCON
Les Passages
Pasteur



Commission Coordination Économique du 6 janvier 2006

Rappel du programme

L'opération Pasteur s'inscrit dans une démarche engagée par la Ville de Besançon de revitalisation d'un quartier de centre-ville, par la reconstruction lourde d'un coeur d'îlot bâti. Géographiquement, le projet se situe en tissu urbain dense et habité dans le coeur historique de Besançon : entre la Grande Rue (piétonne), la rue Claude Pouillet, la rue du Lycée, la ruelle du Loup et la rue Pasteur.



La difficulté d'intervention pour la mise en oeuvre du projet et la réalisation des ouvrages projetés réside donc principalement dans :

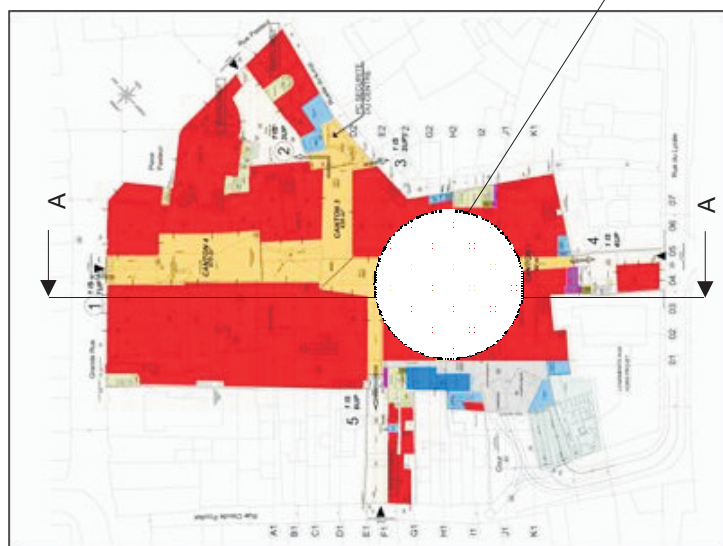
- L'état actuel «relativement dégradé» de plusieurs bâtiments mitoyens ou avoisinants en coeur d'îlot
- La qualité architecturale et urbanistique d'autres bâtis, patrimoine à préserver à l'intérieur du périmètre du secteur sauvegardé et de mise en valeur (PSMV)
- La configuration exigüe du site et les contraintes fortes d'accès
- Le caractère de proximité des riverains et des flux importants de piétons au travers des trajets existants
- Les acquisitions et la libération des logements et commerces nécessaires à la réalisation de l'opération.

Un périmètre de ZAC a été créé en janvier 2001. A titre indicatif, l'emprise au sol du périmètre opérationnel représente environ 9 400 m² et le volume bâti est évalué à environ 21 000 m³ de SHON.



Le projet « Pasteur » est une opération de reconstruction lourde et de revitalisation d'un îlot urbain du coeur de la Boucle dont le programme fin 2004 prévoyait notamment :

- La création d'un **parking souterrain en silo**, d'une capacité d'environ 350 places réparties sur 4 niveaux,
- La construction d'un **centre commercial sur 4 niveaux** (sous-sol, entre-sol, rez-de-chaussée et premier étage) : total des surfaces commerciales envisagées environ 15 100 m² GLA, ainsi qu'un mail central de déambulation et des locaux de services,
- Au-dessus du centre commercial, la construction de **logements neufs** sur 3 niveaux (soit 35 appartements),
- Réhabilitation de 38 logements dans les bâtiments conservés pour leur intérêt patrimonial,
- Dissocier du centre commercial, la **construction de 15 logements sociaux**,
- La réhabilitation d'une partie des **bâtiments existants** (logements),
- Le réaménagement d'**espaces publics** situés à proximité : Places Pasteur, rue du Lycée.



Plan masse du Rez-de-Chaussée du projet

- Boutique et GMS
- Trajes du centre commercial
- Locaux techniques

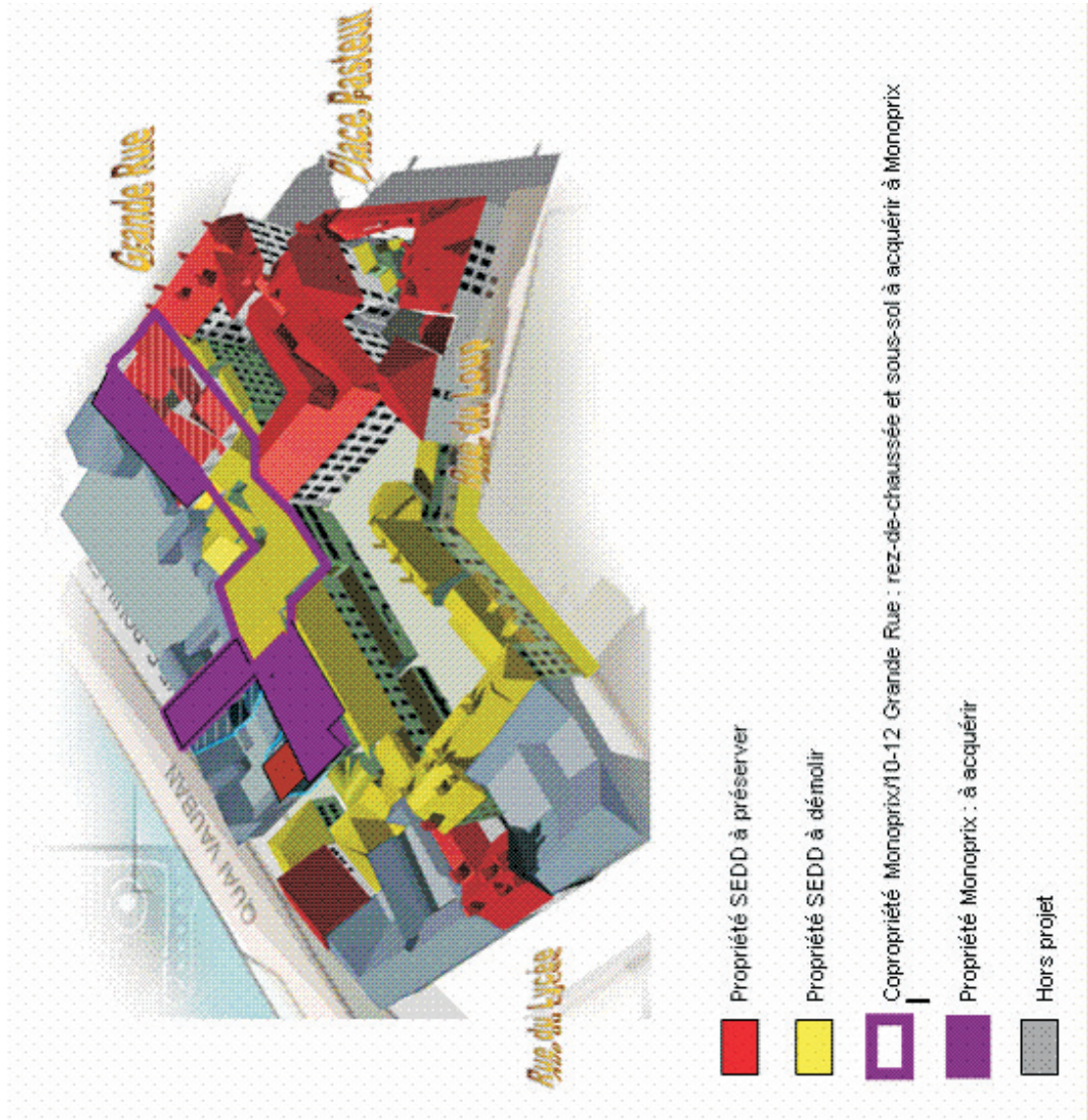


Coupe A-A

Parking
souterrain

AVANCEMENT PHYSIQUE AU 31 DECEMBRE 2005

Foncier



AVANCEMENT PHYSIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2005

Le relogement

* Sur les 62 ménages présents au démarrage de l'opération en 1999, **il ne reste plus aucun locataire dans le périmètre de l'opération.**

* Tous les relogements ont été au final conclus à l'amiable.

AVANCEMENT PHYSIQUE AU 31 DECEMBRE 2005

Acquisition du cinéma Plaza Lumière



Négociation engagée avec la SEGECE
pour implantation d'une enseigne nationale.

AVANCEMENT PHYSIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2005

Contentieux et recours Wajsbrot

Contentieux à la suite de l'annulation de la préemption

- * Par jugement du 3 mai 2005 le Tribunal de Grande Instance a débouté les Consorts WAJSBROT de leur demande.
- * Ceux-ci ont fait appel du jugement le 15 juillet 2005.

Contentieux sur revente

- * Cette procédure est étroitement liée à la précédente. L'affaire a été plaidée au Tribunal de Grande Instance le 20 décembre 2005.
- * Jugement prévisible le 21 février 2006.

Le recours devant le juge administratif

- * Les Consorts WAJSBROT ont formé le 22 mars 2004 un recours devant le Tribunal Administratif demandant annulation de 8 délibérations du Conseil Municipal du 19 janvier 2004 portant sur les conditions d'aménagement de l'îlot Pasteur.
- * Aucune date d'audience n'est encore fixée.

Rapprochement amiable avec les Wajsbrot

- * Plusieurs rapprochements amiables ont été tentés par la SEDD depuis les recours formulés par les Consorts WAJSBROT mais aucun n'a encore abouti.
- * Une prochaine rencontre est prévue le 11 janvier 2006.

AVANCEMENT PHYSIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2005

Études

* **Création d'un nouveau local «Point Info» place Pasteur**

* **Diagnostic archéologique :**

signature de la convention prévue début 2006 pour intervention en mai 2006

* **Référé Préventif**

le dépôt du premier dossier doit intervenir début 2006.

AVANCEMENT PHYSIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2005

Espaces publics

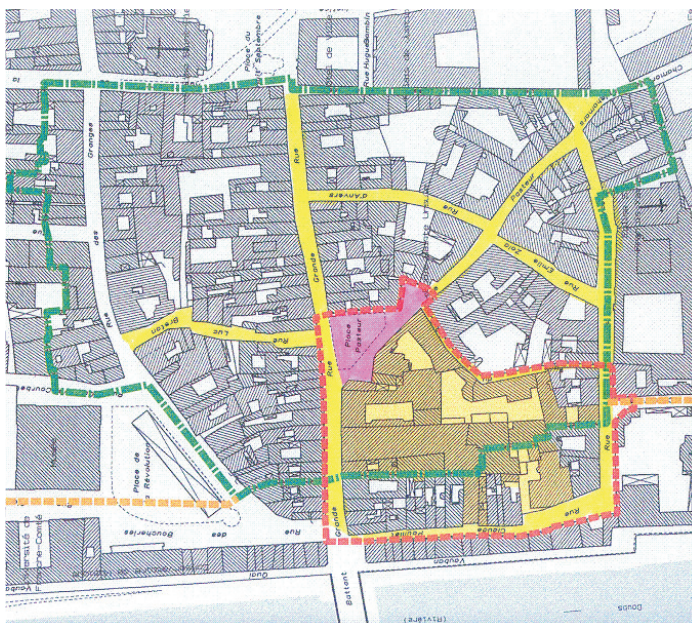
- * Première phase de consultation : septembre 2005 (22 candidatures enregistrées).
- * Le jury de concours dans sa séance du 26 octobre 2005 a décidé de retenir les trois équipes suivantes :

- ♦ L'agence Passagers des Villes
- ♦ L'agence SEURA
- ♦ L'atelier Philippe MADEC

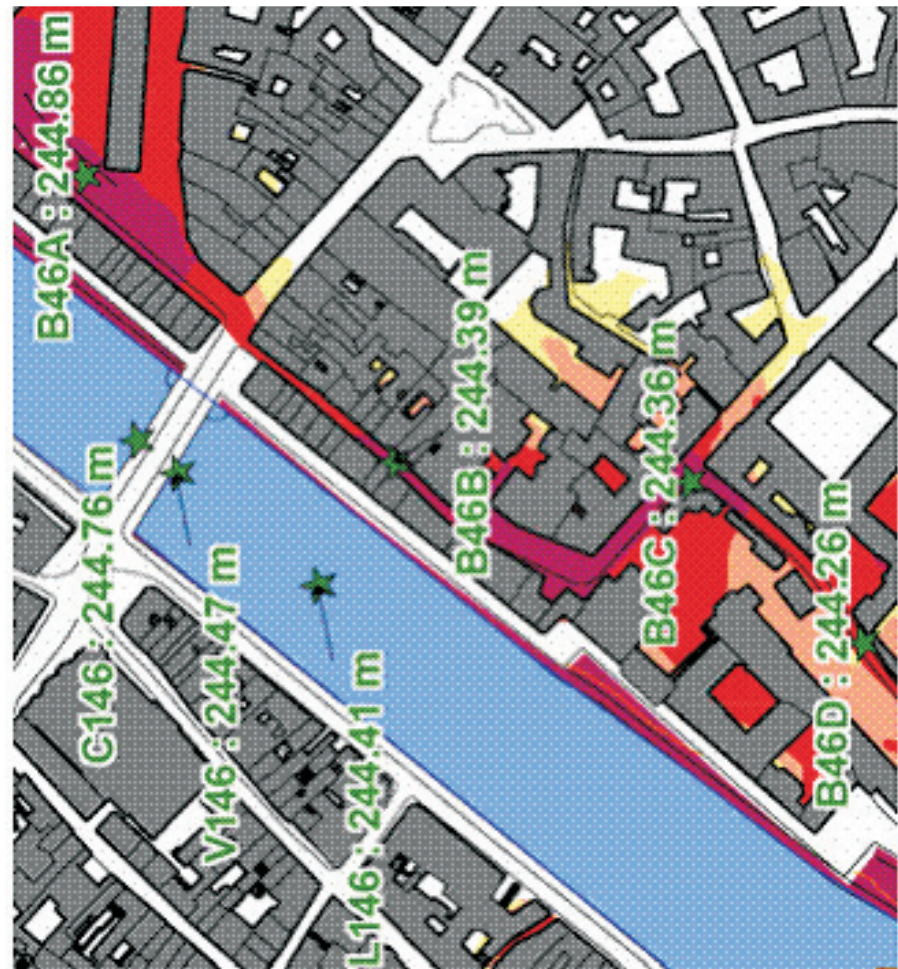
- * Le choix du lauréat doit intervenir courant mars 2006.

* Études de réalisation à mener sur 2006 pour réalisation des travaux de la Place Pasteur en 2007. Ces travaux accompagneront l'ouverture des 2 restaurants en façade de l'îlot Pasteur (1ère phase d'intervention Eiffage Immobilier et SEGECE).

* Réalisation des travaux sous maîtrise d'oeuvre des services techniques de la Ville de Besançon sur le reste du périmètre entre 2008 et 2012.



AVANCEMENT PHYSIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2005



Point Technique

Adaptation du projet
au regard du futur PPRI

Préambule

- **Juillet 2004**, la Ville de Besançon a soumis pour avis, plusieurs projets d'urbanismes dont le projet «îlot Pasteur» à la DDE (Direction Départementale de l'Équipement),
- **Décembre 2004**, sur la base des documents communiqués, **ce service a émis un avis défavorable sur la conception actuelle du projet «îlot Pasteur»**, tendant à remettre en cause l'intégralité du projet commercial que ce soit pour les surfaces ventes situées en R-1 mais également l'existence du parking en infrastructure,
- **Janvier 2005**, le groupe de pilotage de l'opération pasteur (Ville de Besançon, SEDD, EIFFAGE IMMOBILIER et SEGECE) a entamé une réflexion et proposé des modifications afin d'adapter le projet au futur plan de prévention des risques d'inondation (PPRI),
- **Mars 2005**, les premiers résultats de la cote de référence données par la société ISL indiquaient une valeur de 244,90 m,
- **Septembre 2005**, la contre-expertise SOGREAH tendrait à démontrer que les niveaux de crue sont plus faibles d'au moins quarante centimètre pour l'îlot Pasteur

Octobre 2005, le niveau de crue de référence pour le projet Pasteur est de 244,40 NGF (source SOGREAH)

Il apparaissait donc que le projet en l'état présentait une vulnérabilité au regard des principes généraux de protection des biens et des personnes face aux risques d'inondation tels qu'ils ont été définis dans la doctrine générale des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Les principaux éléments mis en cause dans le projet de base étaient principalement situés en dessous de la cote de référence, à savoir :

- la surface de vente Monoprix
- plusieurs locaux techniques
- le niveau du «mail commercial» (au rez-de-chaussée), épousait la cote du terrain naturel
- des unités commerciales (GMS et boutiques) ainsi que des zones de stockages ou de livraisons
- les accès au parking de stationnement souterrain.

De nombreuses réunions ont été menées entre les services de l'État (DDE-DIREN) et le groupe de pilotage Pasteur (Ville de Besançon, SEDD, SEGECE, EIFFAGE) sur l'adaptation du projet face aux risques d'une crue centennale (cf. note jointe).

A la demande des services de l'État, un groupement de bureaux d'études spécialisées (BETURE CEREC - HYDROGEOTECHNIQUE) a été missionné pour expertiser les vulnérabilités du projet face à la problématique liée à l'application par anticipation du PPRI et pour préconiser des solutions.

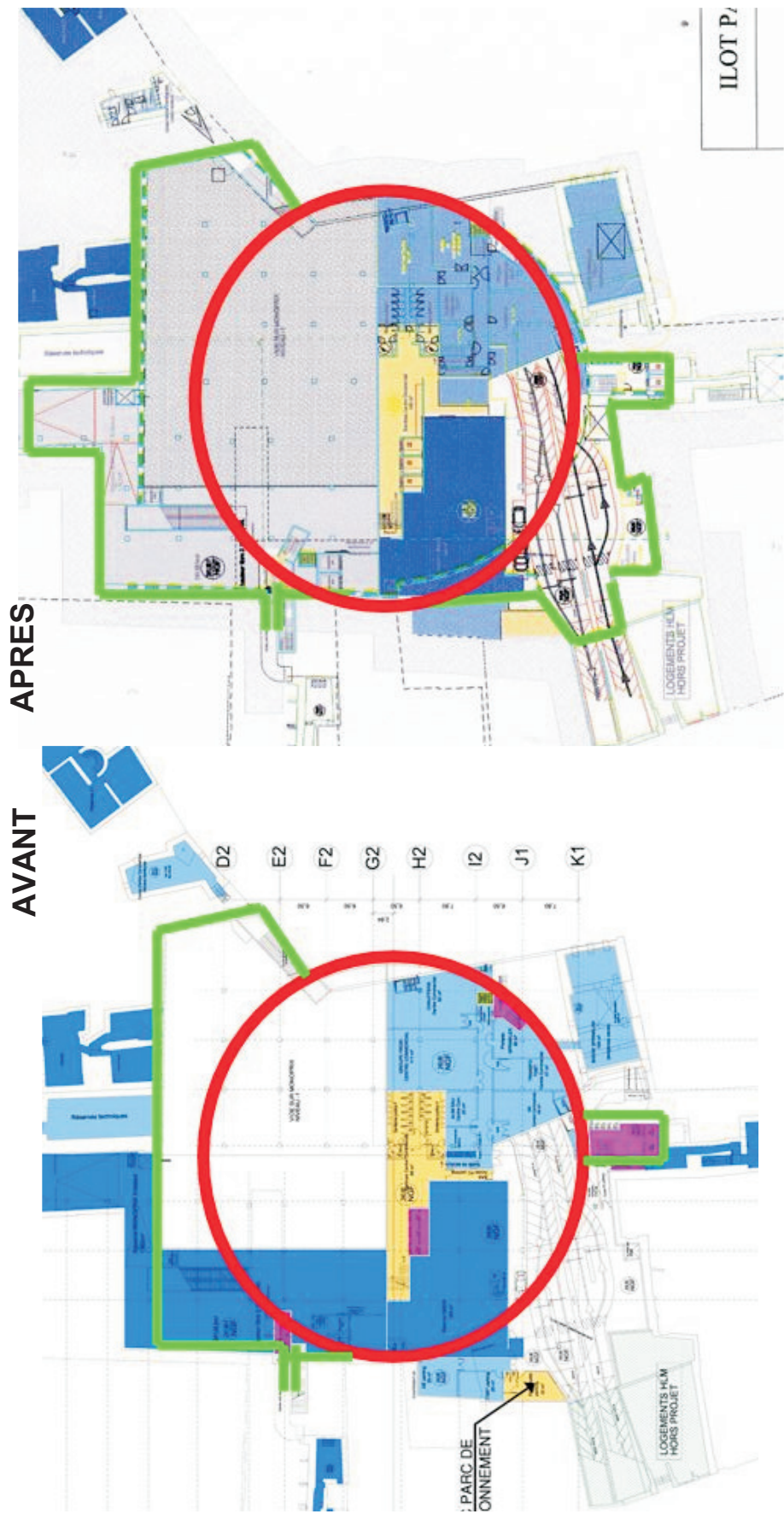
Trois thématiques ont été demandées d'être abordées :

- 1 - une mission d'audit technique
- 2 - une mission pour l'application d'un plan de prévention
- 3 - une mission d'évaluation de la vulnérabilité des biens et des marchandises

La compilation de ces trois études a fait l'objet d'un rapport qui a été transmis aux services de l'État le 15/12/2005.

Changement technique - PPRI

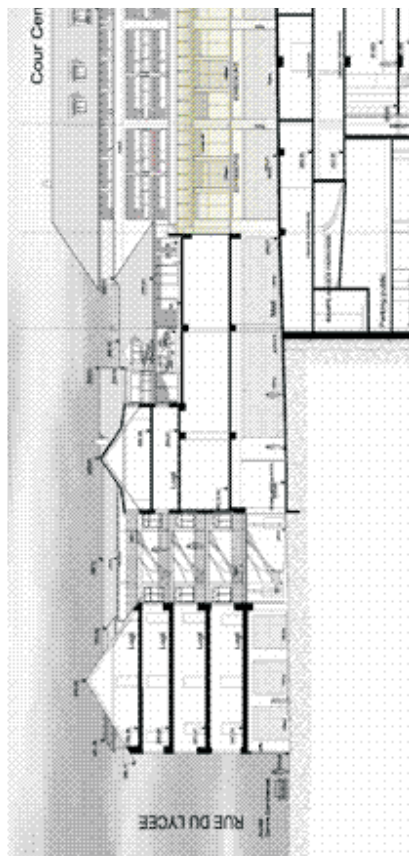
Une plus grande étanchéité de l'infrastructure (des préconisations de mise en oeuvre seront données afin d'assurer l'étanchéité de l'ouvrage et de plus, toutes les liaisons entre les parois seront traitées par joints spéciaux).



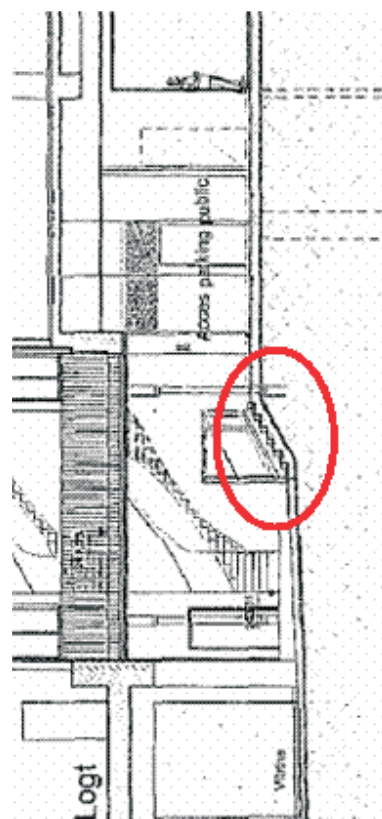
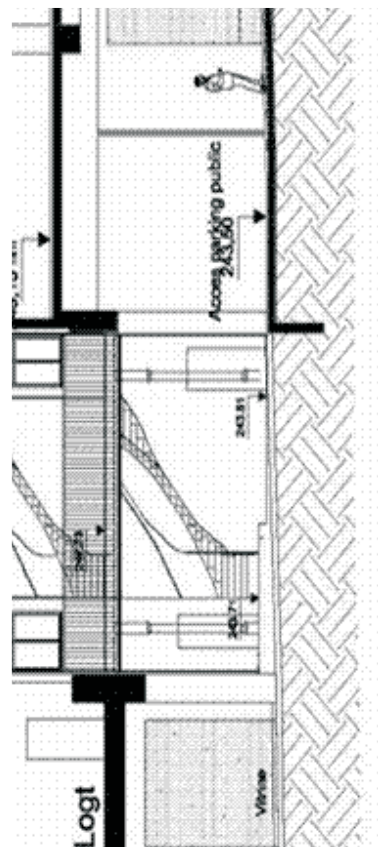
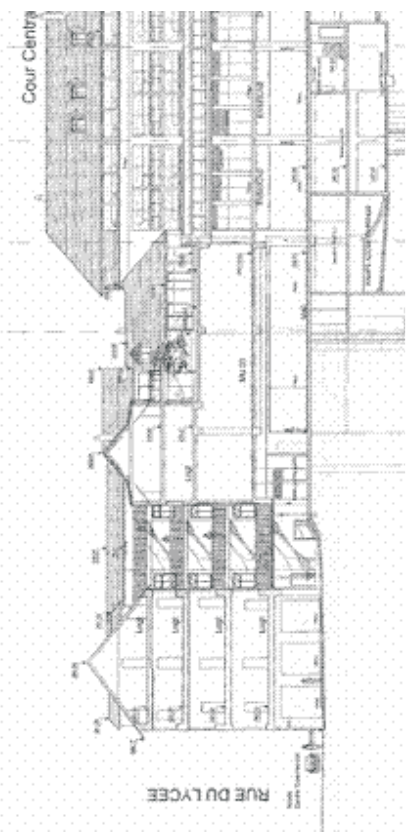
Changement technique - PPRI

Un rehaussement du mail piétonnier au-dessus de la cote de crue de référence (244,45 m NGF) nécessitant des modifications de soubassements, l'ajout d'escaliers dans les accès côté rue Claude Pouillet (5 marches pour une hauteur de 90 cm) et côté rue du Lycée (6 marches pour une hauteur de 95 cm) et l'installation d'élévateurs pour personnes handicapées.

AVANT

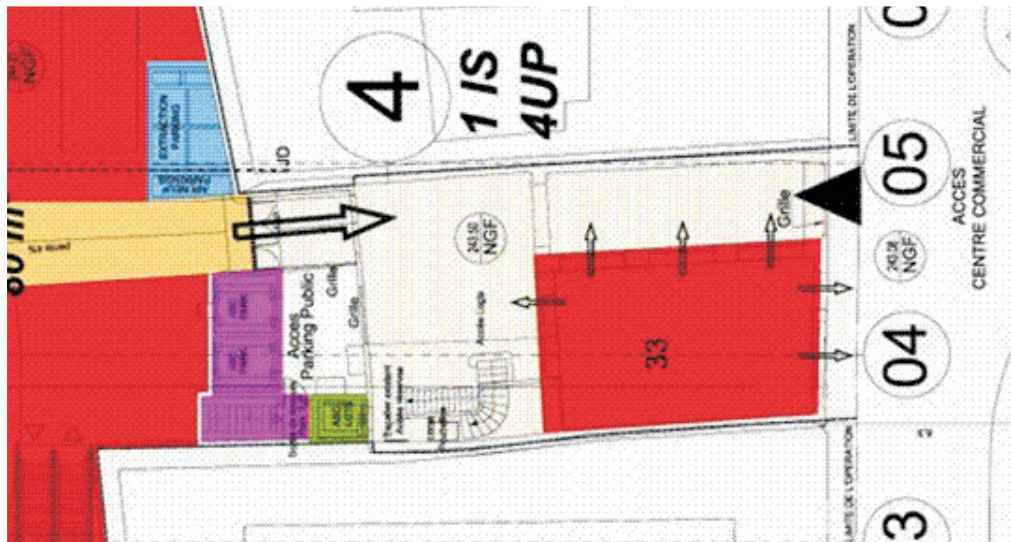


APRES

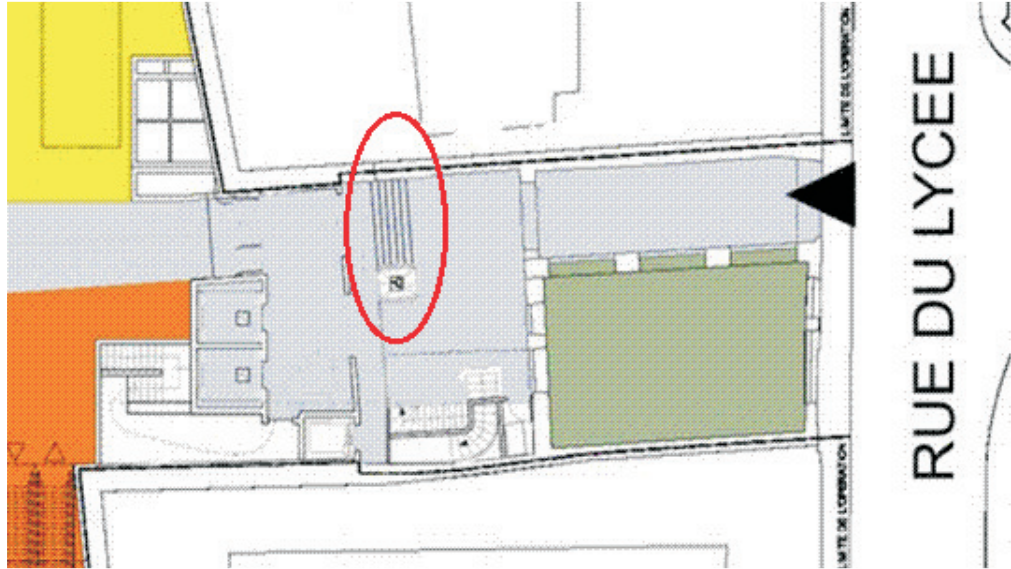


Changement technique - PPRI

AVANT

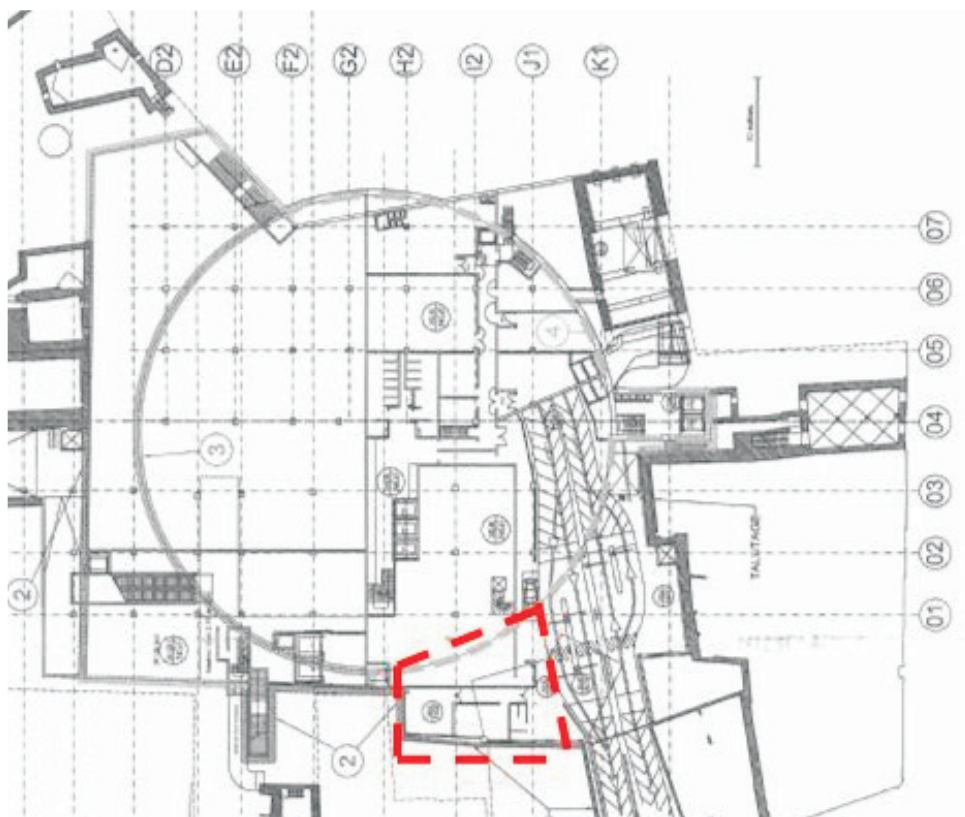


APRES



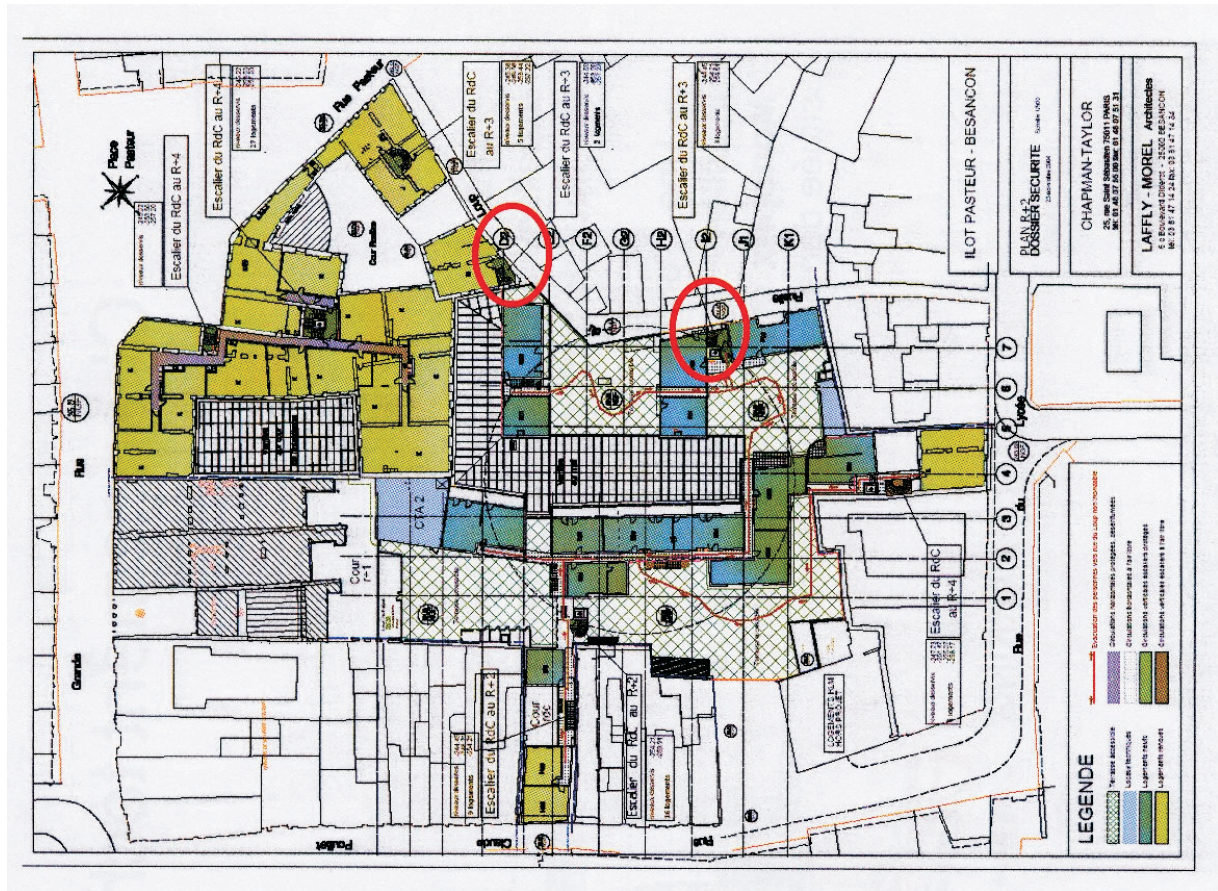
Changement technique - PPRI

Une remontée partielle des locaux techniques à risques au-dessus de la cote de référence et déplacement des locaux restants dans l'enceinte étanche.

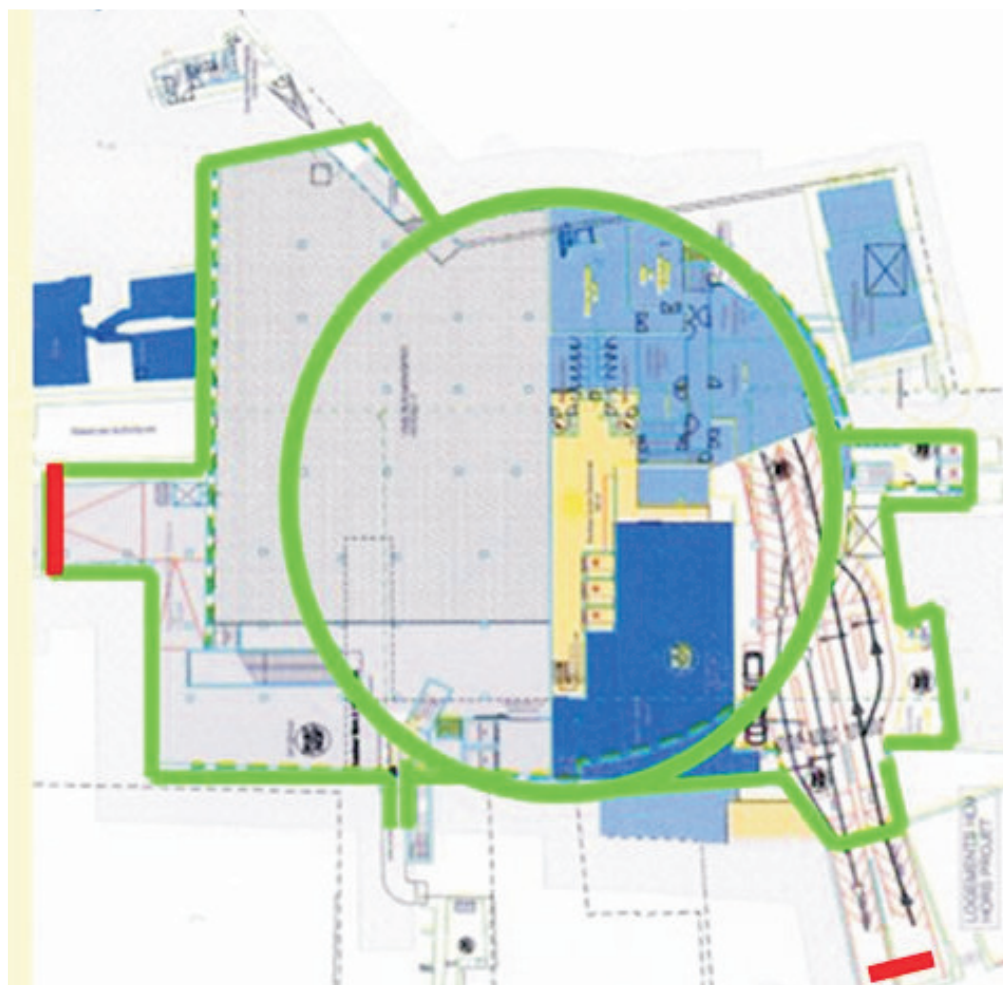


Changement technique - PPRI

- Une connexion de l'ensemble des accès des logements sur la toiture-terrasse du centre commercial permettant l'évacuation des résidents en période de crue, vers les secteurs situés hors d'eau.
- Un renforcement des accès logements, modification des escaliers et création de cuvelage pour les sorties de secours.



Changement technique - PPRI



- Des portes étanches seront installées à l'entrée du parking (en haut de rampe).
- Une porte étanche sera installée entre la réserve **Monoprix** et la surface de vente située dans l'enceinte étanche.

**Entrée
PARKING**

Changement technique - PPRI

- **Les raccordements aux réseaux** seront étanchés et munis de clapets anti-retour. Une réfection des réseaux existants en périphérie du projet devra également être menée.
- Des dispositions seront également prévues pour supprimer les **eaux dites «parasites»** (écoulements aléatoires des descentes d'eaux pluviales non maîtrisés et des eaux des réseaux unitaires existants non étanchés).
- **Une gestion commune entre les 2 PC de sécurité** (parking et centre commercial).

Changement technique - PPRI

La mise en place d'un plan d'évacuation des biens et des personnes en cas de crue.

Rappel : Le déclenchement de l'évacuation des personnes sera variable suivant le lieu où l'on se situe. L'enchaînement des évacuations sera le suivant :

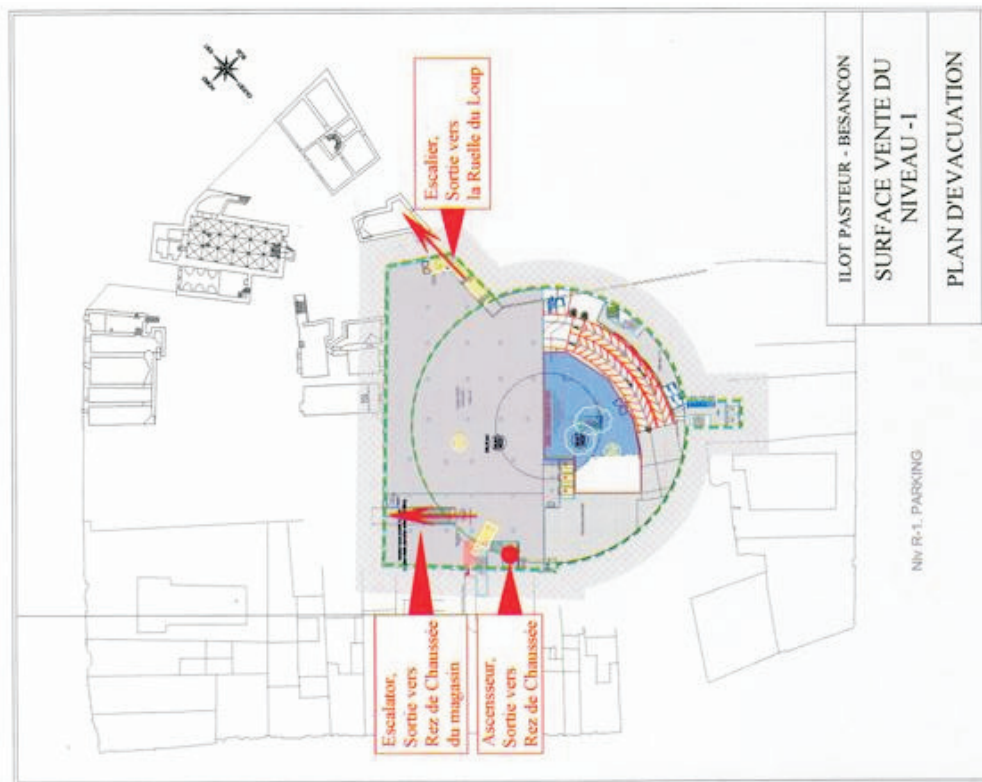
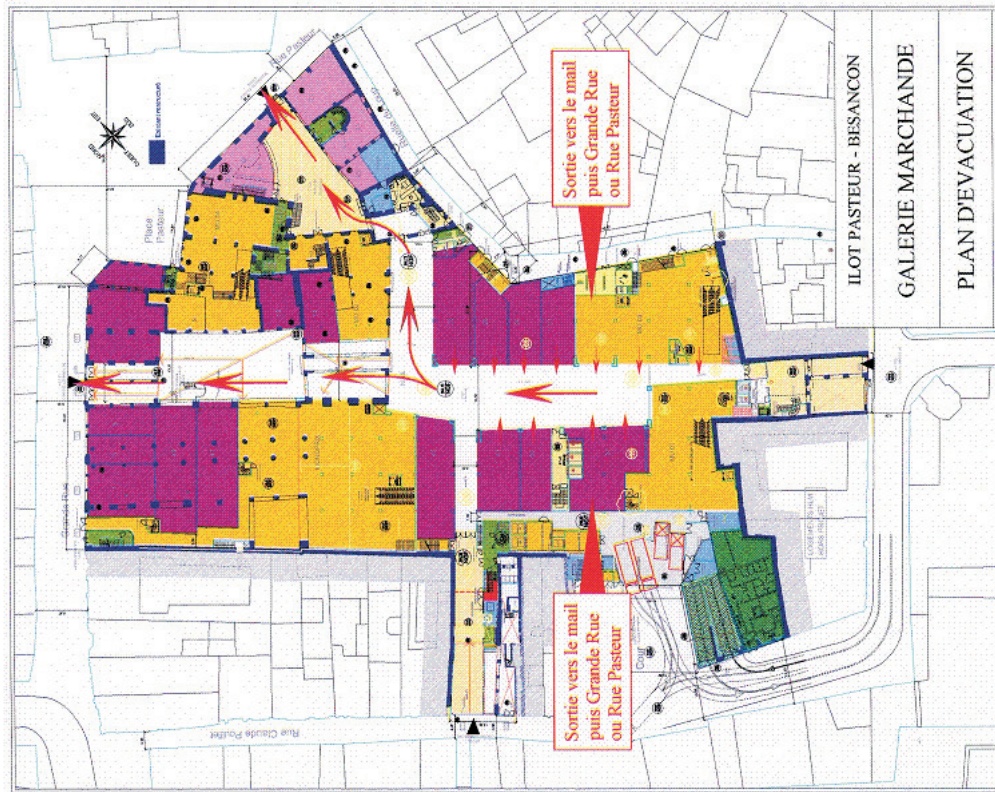
Lieu	Cote d'évacuation
Surface de vente - 1 du Monoprix	6,50 m
Samba Brazil	7,00 m
Salle de réunion	7,00 m
Locaux sociaux	7,00
Restaurant 21	7,00 m
Tous les magasins de surface	9,33 m

* A la fin des évacuations de chaque local, un contrôle permettra de s'assurer qu'aucune personne ne soit restée bloquée (ascenseurs, vestiaires, sanitaires...)

* Le gaz et l'électricité seront coupés avant fermeture des accès.

Changement technique

Plan d'évacuation du Centre Commercial



Changement technique

Sortie du périmètre d'intervention de l'immeuble situé au **19 rue Claude Pouillet** et transformation du local situé au **5 rue du Lycée** pour agrandir l'accès au centre commercial

B - Perte de surface commerciale par rapport au projet initial.

Suite à la problématique **PRRi**, les locaux suivants ne sont plus utilisés en locaux commerciaux dans le nouveau projet :

Non acquisition du local commercial situé au 19 rue Claude Pouillet :
(~~sous-sol~~ + ~~RdC~~)

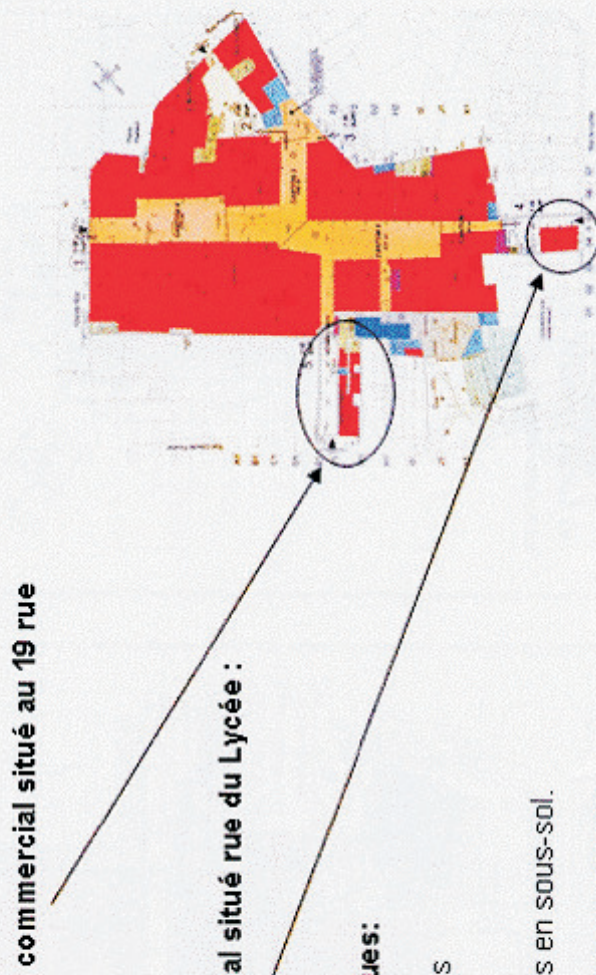
Perte du local commercial situé rue du Lycée :
(~~sous-sol~~ + ~~RdC~~)

Bilan des surfaces perdues:

200 m² environ de surfaces commerciales en ~~RdC~~

200 m² environ de réserves en sous-sol.

Soit un TOTAL d'environ 400 m²



Nouveau Programme

- * La création d'un **parking souterrain en silo**, d'une capacité de 332 places réparties sur 4 niveaux (**perte de 2 places privées**)
- * La construction d'un **centre commercial sur 4 niveaux** (sous-sol, entre-sol, rez-de-chaussée et premier étage) : total des surfaces commerciales envisagées 14 718 m² GLA, ainsi qu'un mail central de déambulation et des locaux de services (**perte de 382 m² GLA**)
- * Construction et réhabilitation de 71 logements (**perte de 2 logements**)
- * Dissocier du centre commercial **la construction de 15 logements sociaux**
- * Le réaménagement **d'espaces publics** situés dans la ZAC

Le programme commercial






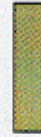
Une réunion de présentation du projet commercial à la CCI est prévue le 6 janvier 2006 en Mairie de Besançon, avant dépôt de l'A.E.C. (courant février 2006).

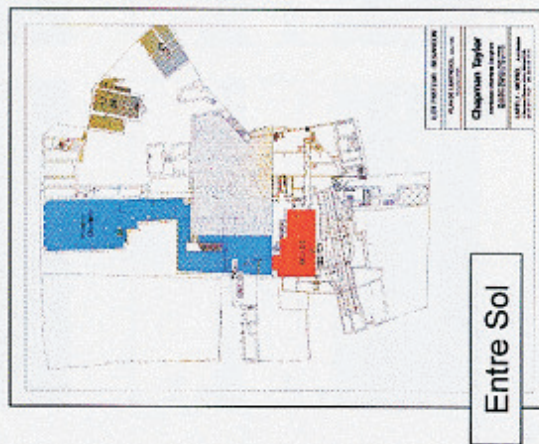
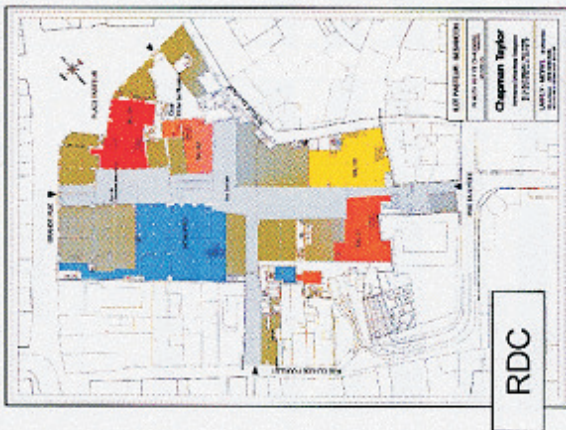
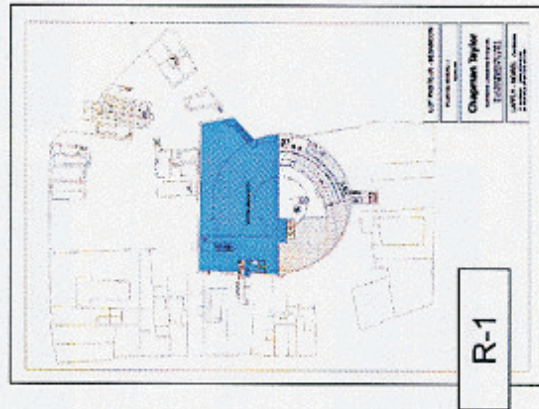
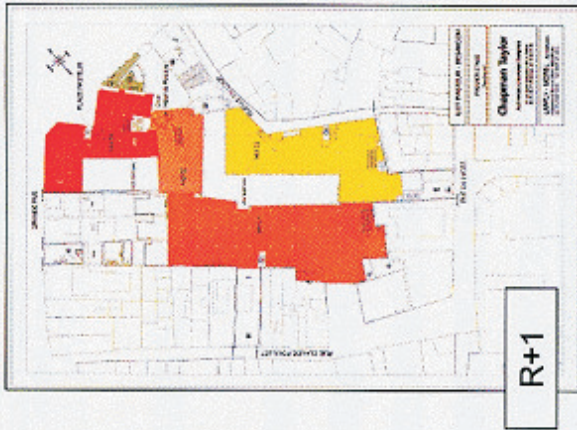
	PROJET	DEMANDE CDEC
* MONOPRIX (900 m ² existant)	2 445 m ²	1 545 m ²
* MU 1 CULTURE & LOISIRS	1 900 m ²	1 900 m ²
* MU 2 EQUIPEMENT DE LA MAISON	700 m ²	700 m ²
* MU 3 EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	1 800 m ²	1 800 m ²
* MU 4 EQUIPEMENT DE LA PERSONNE ET/OU SPORT	1 300 m ²	1 300 m ²
Total Moyennes Unités	8 145 m²	7 245 m²
* BOUTIQUES & SERVICES	2 300 m ²	0 m ²
* RESTAURANTS	920 m ²	0 m ²
Total Boutiques, Services et Restaurants	3 220 m²	0 m²
Total Surfaces Commerciales	11 365 m²	7 245 m²

Surface ouverte au public

Point Commercial

LEGENDE

-  MU 1 CULTURE & LOISIRS
-  MU 2 EQUIPEMENT DE LA MAISON
-  MU 3 EQUIPEMENT DE LA PERSONNE
-  MU 4 EQUIPEMENT DE LA PERSONNE ET/OU SPORT
-  MONOPRIX
-  BOUTIQUES / SERVICES / RESTAURANTS



Bilan Prévisionnel 2005	Bilans prévisionnels CPA en K€ HT			
	Bilan prévisionnel CPA au 31/12/2005	Rappel du dernier bilan présenté au Conseil Municipal du 30/06/2004	Différentiel entre le bilan au 31/12/2005 et le bilan au 30/06/2004	
Dépenses				
Acquisitions	13 119	12 547	572	864
Total des acquisitions dont secteur distinct dont opération Piazza Lumière	2 742 864	2 742		
Études, travaux et honoraires	7 140	6 846	294	
Total des études, travaux et honoraires				
Espaces publics	3 526	3 442	84	
Total espaces publics				
Frais annexes, imprévus et actualisation	2 314	2 099	215	
Total des frais annexes, imprévus et actualisation				
Frais financiers	2 402	2 383	19	
Total des frais financiers				
Rémunération opérationnelle société	2 237	2 056	181	
Total de la rémunération société				
TOTAL DÉPENSES	30 737	29 373	1 364	
Fonds de concours versés (op. ZAC vers sous Op.)	348	322	26	
TOTAL INVESTISSEMENTS	31 085	29 695	1 390	
Recettes				
Recettes tiers				
Charge foncière	5 515	5 815	- 300	
Autres recettes tiers	6 276	5 096	1 180	
Total des recettes tiers	11 791	10 911	880	
Recettes concédant				
Total des participations	15 421	15 020	401	
Total des remises d'ouvrage	3 526	3 442	84	
Total recettes concédant	18 946	18 462	484	
TOTAL RECETTES	30 737	29 373	1 364	
Fonds de concours reçus (par sous-op. de op. ZAC)	348	322	26	
TOTAL RECETTES	31 085	29 695	1 390	

DÉPENSES :	+ 1390 K€ HT
<p><u>Les acquisitions :</u> En augmentation pour tenir compte principalement de l'acquisition du cinéma Plaza Lumière (+ 864 K€ HT), de la non acquisition du local commercial du 19 rue Claude Pouillet (- 320 K€ HT) et de la revalorisation des dernières acquisitions (+ 28 K€ HT).</p>	+ 572 K€ HT
<p><u>Les études, travaux et honoraires :</u> - Le montant des études est en augmentation de + 88 K€ HT pour tenir compte des études à mener pour la revente du cinéma PLAZZA Lumière (+ 24 K€ HT), du complément de référé préventif à prévoir (+ 15 K€ HT), d'une provision supplémentaire pour le suivi des contentieux (+ 10 K€ HT), et des études complémentaires à mener suite aux adaptations PPRI (+ 39 K€ HT). - Le montant des travaux et honoraires est en augmentation de + 206 K€ HT pour tenir compte des travaux de maintenance et honoraires de suivi des biens immobiliers pendant une année supplémentaire (+ 51 K€ HT), du surcoût engendré par l'arrêt de chantier des démolitions pendant la phase d'analyse des conséquences PPRI (+ 25 K€ HT), de l'augmentation de l'estimation du coût des fouilles archéologiques pour tenir compte de l'expérience de récents chantiers (+ 100 K€ HT) et du coût d'une mission supplémentaire à diligenter en phase chantier ; la mission demandée par l'expert lors du référé préventif est estimée à + 30 K€ HT.</p>	+ 294 K€ HT
<p><u>Les espaces publics :</u> Ce coût qui prend en compte les travaux, les honoraires techniques, les assurances, une provision pour actualisation ainsi que le montant des indemnités de concours a été réajusté en fonction des indices connus à ce jour.</p>	+ 84 K€ HT
<p><u>Les frais annexes, imprévus et actualisation :</u> Cette augmentation est essentiellement due à l'augmentation des frais divers et de gestion des biens immobiliers du site (charges propriétaire, impôts fonciers, assurances...) pendant une année supplémentaire (+ 152 K€ HT), d'une diminution des imprévus (- 33 K€ HT) due à une meilleure maîtrise de l'opération et une augmentation de l'actualisation sur 1 an des travaux et honoraires (+ 96 K€ HT).</p>	+ 215 K€ HT
<p><u>Les frais financiers :</u> Cette augmentation est due à l'augmentation récente du coût de l'argent et à un nouvel échéancier dépenses-recettes.</p>	+ 19 K€ HT
<p><u>Les frais de société :</u> Cette augmentation résulte de la rémunération d'acquisition et de la rémunération prévisionnelle de revente du cinéma PLAZZA et d'une année supplémentaire de gestion de l'opération sur le décalage de 2 ans de l'opération.</p>	+ 181 K€ HT

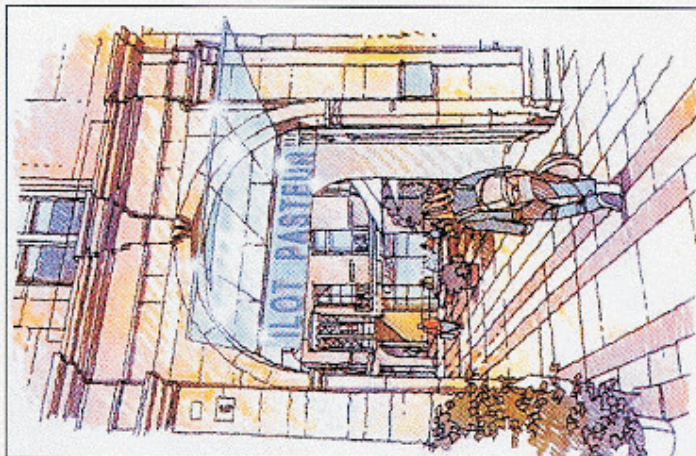
	+ 1 390 K€ HT
<p>Recettes :</p> <p><u>Recettes provenant des tiers :</u> Cette augmentation provient : * de la recette prévisionnelle de revente du cinéma PLAZZA Lumière (+ 990 K€ HT), * de la recette locative sur le «secteur distinct» du logement loué (+ 7 K€ HT), de la baisse des recettes locatives espérées sur les locations précaires recherchées pour les biens immobiliers portés avant la vente effective à Eiffage Immobilier (- 12 K€ HT) et des produits supplémentaires de gestion (+ 39 K€ HT), * de l'augmentation du budget d'actualisation des ventes de charge foncière à Eiffage Immobilier et à l'OPHLM pour tenir compte de cette année supplémentaire (+ 156 K€ HT), * et enfin de la réfaction supplémentaire (biens non acquis et réfaction sur participation aux équipements) accordée à l'opérateur suite aux adaptations consenties par ce dernier au regard du diagnostic de vulnérabilités du projet aux risques d'inondation (- 300 K€ HT). Le prix de la charge foncière est susceptible d'être modifié en fonction du nombre de m² délivré au stade permis de construire ainsi qu'en fonction du résultat des fouilles archéologiques.</p>	<p>+ 880 K€ HT</p>
<p><u>Recettes provenant du concédant :</u> Le montant des recettes augmente pour tenir compte de l'actualisation sur 1 an supplémentaire du coût des ouvrages remis au concédant (+ 84 K€ HT), du coût de portage global de l'opération (limité à + 100 K€ HT) et enfin du coût accordé à l'opérateur en terme de réfaction sur la vente de la charge foncière suite aux adaptations à intégrer au projet pour répondre au diagnostic de vulnérabilité de l'opération aux risques d'inondation (+ 300 K€ HT).</p>	<p>+ 484 K€ HT</p>
<p><u>Fonds de concours reçus :</u> Cette augmentation correspond à l'apport supplémentaire reçu pour l'équilibre de la sous-opération de gestion des biens immobiliers compte du portage supplémentaire pendant l'année de mise au point du projet au regard des risques d'inondation (PPRI). Les incidences de fonds de concours (dépenses - recettes) s'équilibrent.</p>	<p>+ 26 K€ HT</p>

Calendrier prévisionnel

Approbation du CRAC	16 janvier 2006
Signature des CV (Sedd/Eiffage, Vefa parking, Ville/Eiffage...)	23 janvier 2006
Dépôt du PC en Mairie	février 2006
Dépôt de la AEC	février 2006
Enquête Bouchardeau en cours d'instruction permis	
Démolitions : phase n° 1	de février à avril 2006
Diagnostic archéologique - INRAP	
Levée des recours	de mai à juin 2006
Achat Monoprix	fin 2006 courant 2006
Démolitions : phase n° 2	fin 2006 - début 2007
Travaux de confortement	2007
Fouilles archéologiques	mi 2007 - début 2009
Actes authentiques	2009
Travaux de construction	mi 2009 à début 2012

OPERATION PASTEUR

3^{ème} Commission "Développement Local" - Commission coordination économique
Vendredi 6 janvier 2006



Ville de
Besançon

Les Annexes:

- * Synthèse des réunions avec les Services de l'ETAT,
- * Bilan financier prévisionnel au 31.12.2005,
- * Conditions du compromis de vente SEDD / E.I.

Problématique PPRI

Synthèse chronologique des réunions entre les services de l'État (DDE et DIREN) et le groupe de pilotage Pasteur (Ville de Besançon, SEDD, EIFFAGE IMMOBILIER et SEGECE)

Dates	Observations et commentaires
Juillet 2004	La Ville de Besançon soumet pour avis, plusieurs projets d'urbanisme dont le projet «îlot Pasteur» à la DDE (Direction Départementale de l'Équipement).
Décembre 2004	Le 7 décembre 2004, sur la base des documents communiqués, la Préfecture émet un avis défavorable sur la conception du projet «îlot Pasteur».
Décembre 2004	<p>Le 9 décembre 2004, une rencontre entre la DDE/DIREN et le groupe de pilotage Pasteur (Ville de Besançon, SEDD, SEGECE, EIFFAGE) est organisée.</p> <p>Pour la DDE et DIREN, le projet n'est pas acceptable en l'état au regard du futur Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Leurs premières critiques tendent à remettre en cause l'intégralité du projet commercial que ce soit pour les surfaces ventes situées en R-1 mais également l'existence du parking en infrastructure.</p> <p>Au final, il est demandé au groupe de pilotage d'établir une réflexion sur les vulnérabilités du projet visant à limiter les risques que peuvent engendrer un tel projet mais également afin de tenter de limiter l'aggravation des risques actuels.</p> <p>Rappel : Le projet soumis aux services de l'État en juillet 2004 présentait des dispositifs techniques pour pallier à d'éventuelles inondations par l'intégration d'éléments techniques tels que batardeaux, installations de pompes...</p>
Janvier 2005	<p>Le 24 janvier 2005, une rencontre a lieu dans les locaux de la DIREN à Besançon.</p> <p>Au regard de la demande faite en décembre 2004 et sur la base d'une cote de crue de référence calée à 244,90 NGF, le groupe de pilotage de l'opération Pasteur présente 2 scénarii de réflexion sur des propositions de modifications répondant aux exigences faites précédemment.</p>

	<p>Scénario n° 1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Seul le parking est situé en infrastructure. * Mise à l'horizontal du mail piétons central au niveau de la cote de référence et création d'escaliers et d'ascenseurs pour handicapés sur la rue Claude Pouillet et rue du Lycée. * Les surfaces de ventes et de réserves Monoprix, les réserves de la FNAC et les locaux techniques sont remontés en RDC et dans les étages. <p>Cette proposition entraîne des incidences fortes sur le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Réduction très importante des surfaces de ventes commerciales (- 2 700 m²) soit environ 20 % du total du centre commercial. * Pertes importantes de logements (suppression d'une vingtaine de logements, représentant 50 % du total des logements neufs). * Dépassement en hauteur du projet. <p>Scénario n° 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Les locaux du projet de base prévus en infrastructure sont maintenus à l'exclusion des locaux techniques à risques qui sont remontés dans les étages. * Mise à l'horizontal du mail piétons central au niveau de la cote de référence et création d'escaliers et d'ascenseurs pour handicapés sur la rue Claude Pouillet et rue du Lycée. * L'enceinte étanche est arasée à la cote de crue de référence avec deux pénétrations, l'une pour l'entrée du parking, l'autre pour la liaison avec les réserves Monoprix actuelles, ces deux pénétrations étant obturées par un système de porte étanche. * Mise en place d'un dispositif d'alerte en collaboration avec les services de la Ville. <p>Incidences moindres :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Réduction des surfaces de ventes (- 50 m²). * Perte de 4 à 5 logements par la remontée des locaux techniques à risques en terrasse. <p>Les services de l'État admettent que le scénario n° 2 semble a priori la situation à privilégier car elle permet de réduire les points vulnérables tout en conservant au projet sa cohésion d'ensemble. Il faut néanmoins continuer à travailler et aller dans le détail. Pour ce faire, la demande est pour chaque scénario, une note technique sommaire, des plans et un bilan de surfaces.</p>
Février 2005	Le dossier synthétique est ainsi remis à la DIREN le 7 février 2005.
Février 2005	<p>Le 17 février 2005, la DDE/DIREN informe par mail de l'insuffisance du dossier remis et demande à l'équipe du projet de :</p> <p>Point 1 : fournir un argumentaire plus précis pour apporter la preuve, opposable devant un tribunal que le scénario 1 n'est pas viable économiquement.</p> <p>Point 2 : identifier en détail chaque point de vulnérabilité du scénario 2 face aux risques d'inondation et apporter des solutions techniques pour minimiser ces vulnérabilités.</p> <p>En complément de cette demande, la DDEet la DIREN souhaitent qu'une étude de diagnostic et de propositions de solutions soit confiée à un spécialiste extérieur.</p>

Février 2005	<p>Suite à l'ensemble de ces demandes, le groupe de pilotage Pasteur rédige un document conséquent traitant chaque point demandé.</p> <p>En parallèle, la SEDD se rapproche d'experts compétents dans le domaine de l'hydrologie et du bâtiment dans l'hypothèse de consulter un bureau d'étude spécialisé.</p>
Mars 2005	<p>Le 18 mars 2005, un dossier complémentaire est transmis aux services de l'État.</p> <p>Les premiers résultats de la cote de référence donnés par la Société ISL indique une valeur de 244,90 m.</p>
Avril 2005	<p>Le 7 avril 2005, une rencontre est organisée entre les services de l'État et le groupe de pilotage Pasteur.</p> <p>Le scénario n° 1 est écarté et trois thématiques sont définies pour l'approfondissement du scénario n° 2 :</p> <p>1 - une mission d'audit technique (<i>diagnostic de l'ensemble des points de vulnérabilités du projet et apport de solutions</i>).</p> <p>2 - une mission pour l'application d'un plan de prévention (<i>mise en place d'un plan d'évacuation du parking souterrain, du centre commercial et des logements</i>).</p> <p>3 - une mission d'évaluation de la vulnérabilité des biens et des marchandises (évaluation des pertes matérielles et financières du parking et du centre commercial en cas d'inondation).</p>
Avril 2005	<p>Lancement par la SEDD d'une consultation auprès de plusieurs bureaux d'études techniques.</p>
Mai 2005	<p>Une première analyse de l'impact des modifications du projet est menée :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Incidences sur la perte de surfaces commerciales. * Incidences sur la perte de logements. * Examen des conséquences financières (incidences sur la charge foncière et sur les modifications techniques).
Juin 2005	<p>Premier chiffrage du surcoût PPR1 élaboré par EIFFAGE Immobilier :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Surcoût travaux : 1 081 000 € HT * Réduction de surfaces : 607 000 € HT * Total de 1 688 000 € HT hors coûts indirects. <p>Chiffrage immédiatement soumis pour analyse à la maîtrise d'oeuvre SEDD du projet.</p> <p>En parallèle, désignation des bureaux d'études pour réaliser les missions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Cabinet HYDROGEOTECHNIQUE - Le Cabinet BETURE CEREC

Juillet et août 2005	Analyse du projet par les bureaux d'études lauréats
Septembre 2005	Le 6 septembre 2005, présentation de la mission d'audit technique aux services de l'État (DDE/DIREN). Accord verbal de ces derniers sur les conclusions de l' audit technique et demande de complément sur les deux autres études (à savoir la réalisation de la mission pour l'application d'un plan de prévention et la mission d'évaluation de la vulnérabilité des biens et des marchandises).
Octobre 2005	Nouveau chiffrage du surcoût travaux présenté le 17 octobre par EIFFAGE : Surcoût travaux : 528 000 € HT. Chiffrage également soumis pour analyse à la maîtrise d'oeuvre SEDD mais également aux bureaux d'études HYDROGEOTECHNIQUE et BETURE CEREC. Validation de la cote de référence au droit du projet à 244,40 NGF par la contre-expertise SOGREAH.
Novembre 2005	* Dernier surcoût travaux : 432 000 € HT * Réduction de surfaces : 473 000 € HT * Incidence sur CPA Pasteur : 445 000 € HT Total : 1 350 000 € HT Finalisation des négociations technico-financières entre les acteurs du projet.
Décembre 2005	Le 2 décembre 2005, aboutissement des négociation financières en présence de M. le Maire. Prise en charge au titre de la CPA d'une réfaction sur le montant de la charge foncière à hauteur de 300 000 € HT engendrant une incidence globale de 400 000 € HT sur la participation de la Ville de Besançon. Le 15 décembre 2005, envoi à la Préfecture du rapport finalisé comportant les trois études.

BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

1. Bilan de l'ex-concession

Le bilan de clôture de la concession arrêté au 31 décembre 2003 à hauteur de 13 702 K€ HT a été approuvé par délibération du Conseil Municipal dans sa séance du 16 septembre 2004.

Ainsi pour assurer l'équilibre financier de ce bilan de clôture, il a été procédé fin 2004 au rachat par la CPA de l'ensemble des actifs et passifs de la concession comprenant :

- * les immeubles acquis,
- * les études et travaux engagés,
- * les dépenses diverses réalisées,
- * les recettes perçues,
- * et les financements mobilisés.

Ces rachats comptabilisés au 31 décembre 2004 ont permis de clore comptablement la concession (OP 1217).

2. Bilan financier prévisionnel 2005

Le tableau de la page 24 présente le bilan financier prévisionnel de l'opération CPA au 31/12/2005 et présente la comparaison et les écarts entre le présent bilan prévisionnel et le bilan prévisionnel au 30/06/2004, approuvé en date du 16 septembre 2004. Ces derniers sont établis sur la base de l'ensemble des dépenses HT et recettes HT exprimées en K€.

Le présent bilan prévisionnel au 31/12/2005 au titre de la CPA a été établi en prenant en compte :

- * les dépenses réglées et recettes perçues au 31 décembre 2004,
- * les dépenses et recettes constatées ou prévisionnelles pour l'année 2005,
- * ainsi que les dépenses et recettes prévisionnelles à engager après 2005 jusqu'à son échéance prévue en 2012.

Ce bilan prévisionnel de la CPA PASTEUR regroupe les bilans (joints en annexe) des sous-opérations suivantes qui ont été dissociées pour des raisons comptables liées au champ d'application de la TVA :

- ◇ Opération d'aménagement dénommée «ZAC PASTEUR» (OP 1220 - opération mère),
- ◇ Opération de gestion dénommée «Ilot PASTEUR - Gestion des biens immobiliers» (OP 1221),
- ◇ Opération d'acquisitions d'opportunité et reventes dénommées «Ilot PASTEUR - Secteur distinct» (OP 1222),
- ◇ Opération commerciale dénommée «CPA PASTEUR - PLAZZA» (OP 1223).

Le contenu du bilan :

Ce bilan intègre au titre des dépenses d'investissements :

- le coût des acquisitions foncières et immobilières
- le coût des études pré-opérationnelles et opérationnelles,
- le coût des travaux de mise en état des sols (démolitions, réseaux et travaux divers), le coût des fouilles archéologiques, les honoraires de maîtrise d'oeuvre et autres intervenants techniques et les assurances,
- le coût des travaux des espaces publics compris dans la ZAC compris honoraires de suivi et actualisation,
- les frais annexes de gestion, de communication et de commercialisation,
- les frais financiers de portage,
- la rémunération de la société,
- les imprévus,
- l'actualisation des études, des travaux et honoraires techniques,
- les frais et honoraires de commercialisation,
- les fonds de concours versés par l'opération mère (OP 1220) pour équilibrer les autres opérations (OP 1211 et OP 1222).

idem qu'en recettes

Ce bilan intègre au titre des recettes :

- les recettes tiers comprenant la vente de la charge foncière, les produits locatifs et les cessions immobilières,
- les recettes concédant comprenant les participations et le rachat des ouvrages constitués des espaces publics,
- les fonds de concours reçus par les opérations (OP 1211 et OP 1222) de la part de l'opération mère (OP 1220).

idem qu'en dépenses**La structure du bilan :**

Afin de mettre en conformité la structure des bilans de la page suivante avec la structure comptable de ces derniers, il a été convenu de faire apparaître les transferts inter-opérations (en charge et produits).

C'est ainsi qu'apparaissent les lignes «Fonds de concours versés» et «Fonds de concours reçus» qui ne modifient en rien l'équilibre des bilans puisque ces chiffres sont identiques.

C'est pourquoi le dernier bilan prévisionnel approuvé au 30/06/2004 est adapté pour tenir compte de ce qui précède en passant de 29 373 K€ HT (montant conforme à la délibération du 16 septembre 2004) à 29 695 K€ HT.

OPÉRATION PASTEUR

	Bilans prévisionnels CPA en K€ HT			Différentiel entre le bilan au 31/12/2005 et le bilan au 30/06/2004
	Bilan prévisionnel CPA au 31/12/2005	Rappel du dernier bilan présenté au Conseil Municipal du 30/06/2004		
Dépenses				
Acquisitions Total des acquisitions <i>dont secteur distinct</i> <i>dont opération Piazza Lumière</i>	13 119	2 742 864	2 742	572 864
Études Total des études	2 585			88
Travaux et honoraires Total des travaux et honoraires	4 555			206
Espaces publics Total espaces publics	3 526			84
Frais annexes Total des frais annexes	1 457			152
Frais financiers Total des frais financiers	2 402			19
Rémunération opérationnelle société Total de la rémunération société	2 237			181
Imprévus Total provision pour imprévus	374		407	- 33
Actualisation Total provision pour actualisation	483		387	96
TOTAL DÉPENSES	348	30 737	29 373	1 364
Fonds de concours versés (op. ZAC vers sous Op.)		322		26
TOTAL INVESTISSEMENTS			29 695	1 390

OPÉRATION PASTEUR

	Bilans prévisionnels CPA en K€ HT			Différentiel entre le bilan au 31/12/2005 et le bilan au 30/06/2004
	Bilan prévisionnel CPA au 31/12/2005	Rappel du dernier bilan présenté au Conseil Municipal du 30/06/2004		
Recettes				
Recettes tiers				
Charge foncière	5 515	5 815	- 300	
Autres recettes tiers	6 276	5 096	1 180	
Total des recettes tiers	11 791	10 911	880	
Recettes concédant				
Total des participations	15 421	15 020	401	
Total des remises d'ouvrage	3 526	3 442	84	
Total recettes concédant	18 946	18 462	484	
TOTAL RECETTES	30 737	29 373	1 364	
Fonds de concours reçus (par sous-op. de op. ZAC)	348	322	26	
TOTAL RECETTES	31 085	29 695	1 390	

2.1. Les dépenses

MONTANT DES DÉPENSES : 31 085 K€ HT

dont sont déjà réglés au titre de la CPA au 31 décembre 2004 : 14 223,5 K€ HT, soit 45,8 %

Les acquisitions et le relogement : le montant prévisionnel global des acquisitions foncières est élevé puisqu'il représente 13 119 K€ HT soit près de 42 % du total des dépenses. Il inclut le coût des évictions des locataires. 9 009 K€ HT sont déjà réglés au 31 décembre 2004.

Il faut noter que ce coût inclut les locaux situés dans le périmètre de la ZAC mais en dehors du secteur opérationnel (locaux situés dans le «secteur distinct»). Les propriétaires dont les locaux sont inclus dans ce périmètre peuvent faire usage de leur droit de délaissement. Dans ce cas, la SEDD pourrait être mise en demeure d'acquiescer ces locaux.

La SEDD a déjà réalisé dans ce cadre 3 acquisitions au 10-12 Grande Rue, au 25 rue Claude Pouillet et au 6 Grande Rue. Les deux premiers locaux ont été revendus à l'Office Public Municipal d'HLM, le dernier a été utilisé pour y reloger le dernier locataire présent sur le site opérationnel.

Les études : le poste «études» s'élève à 2 585 K€ HT et comprend à la fois les études tiers pré-opérationnelles et opérationnelles et les études pré-opérationnelles de la société . 1 927 K€ HT sont déjà réglés au 31 décembre 2004.

Les travaux et honoraires : le poste «travaux et honoraires» s'élève prévisionnellement à 4 555 K€ HT et comprend les travaux de mise en état des sols (dévoilement des réseaux, démolitions, travaux divers d'entretien et de maintenance du site, ...), les travaux relatifs aux fouilles archéologiques, les honoraires techniques tiers de suivi des travaux, les assurances liées aux travaux et une provision pour imprévus au titre des travaux. 792 K€ HT sont déjà réglés au 31 décembre 2004.

Les espaces publics : le réaménagement des espaces publics de l'opération Pasteur représente un coût de 3 526 K€ HT qui comprend les travaux d'aménagement, les frais de concours, les honoraires techniques tiers de suivi, les assurances, la mission de conduite d'opération de la société et une provision pour actualisation. Ce réaménagement concerne :

- une partie de la Grande Rue,
- la rue Claude Pouillet,
- une partie de la rue du Lycée,
- la ruelle du Loup,
- la Place Pasteur.

Les frais annexes : ils représentent 1 457 K€ HT et comprennent notamment les frais de commercialisation et de vente et les frais de gestion du site (impôts, assurances...). 732 K€ HT sont déjà réglés au 31 décembre 2004.

Les frais financiers : ils s'élevaient à 2 402 K€ et comprennent les frais financiers court terme, les frais financiers moyen terme (liés aux emprunts) ainsi que la TVA non récupérables. 1 139 K€ sont déjà réglés au 31 décembre 2004.

La rémunération opérationnelle de la société : la rémunération opérationnelle de la société s'élève à 2 237 K€ HT et comprend l'ensemble des missions opérationnelles conformes aux accords de la Convention Publique d'Aménagement. 614 K€ HT sont déjà réglés au 31 décembre 2004.

Les imprévus : 374 K€ HT sont provisionnés au titre d'imprévus non affectés.

Les provisions pour actualisation : elles s'élevaient à 483 K€ HT et prennent en compte les possibilités d'actualisation des dépenses suivantes :

- les études dont la rémunération de la société,
- les travaux.

Les fonds de concours : ils sont établis prévisionnellement à hauteur de 348 K€ HT et représentent l'apport de l'opération d'aménagement dénommée «ZAC PASTEUR» (OP 1220 - opération mère) pour équilibrer financièrement les autres sous opérations que sont l'opération de gestion dénommée «Ilot PASTEUR - Gestion des biens immobiliers» (OP 1221) et l'opération d'acquisitions d'opportunité et reventes dénommée «Ilot PASTEUR - Secteur distinct» (OP 1222).

L'opération commerciale dénommée «CPA PASTEUR - PLAZZA» (OP 1223) est pour sa part équilibrée par elle-même.

2.2. Les recettes**MONTANT DES RECETTES : 31 085 K€ HT**

dont sont déjà réglés au titre de la CPA au 31 décembre 2004 : 10 639,2 K€ HT, soit 34,2 %

Ces recettes se répartissent de la façon suivante :

Recettes provenant des tiers

CESSIONS A L'OPÉRATEUR	5 515 K€ HT
PARTICIPATIONS DE L'OPÉRATEUR AUX ÉTUDES DE SOL ET PPR	33 K€ HT
PROVISION D'ACTUALISATION RECETTES OPÉRATEUR	301 K€ HT
PROVISION POUR MODIFICATION DE PROGRAMME	- 152 K€ HT
DROITS D'ENTRÉE COMMERCIAUX	762 K€ HT
OPÉRATION HLM	126 K€ HT
LOCATIONS (dont précaires)	1 370 K€ HT
CESSION DE LOGEMENTS (hors périmètre opérationnel)	2 855 K€ HT
CESSION AUTRE (opération PLAZZA Lumière)	981 K€ HT
TOTAL	11 791 K€ HT

Dont sont déjà encaissés au 31 décembre 2004 : 2 598 K€ HT (soit 22 %)

Versement de la charge foncière et des participations de l'opérateur en K€ HT (hors participations de l'opérateur aux études de sol et PPR) et actualisation)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	TOTAL
Charge foncière et participations de l'opérateur	421	0	1 649	0	1 265	2 180	5 515

Recettes provenant du concédant

PARTICIPATION D'ÉQUILIBRE DE LA VILLE	15 521 K€ HT
REMISE D'OUVRAGE	3 526 K€ HT
TOTAL	18 946 K€ HT

Aucune provision d'actualisation de la participation concédant n'est prévue dans le bilan. En revanche, une provision d'actualisation indirecte du coût de remise des ouvrages au concédant est intégrée dans le bilan car cette recette se fait par rachat à l'euro du coût des ouvrages ; coût des ouvrages qui intègre une actualisation.

Fonds de concours

Ils sont établis prévisionnellement à hauteur de **348 K€ HT** et représentent la contrepartie citée en dépenses.

Comparaison par rapport au dernier CRAC approuvé :

	Bilan au 30/06/2004	Bilan au 31/12/2005	Différentiel
Participation	15 020	15 421	400
Remise d'ouvrage	3 442	3 526	84
TOTAL	18 462	18 946	484

Cette augmentation de **2,6 %** par rapport à juin 2004 est inférieure à l'actualisation qui représenterait une augmentation de **4,92 %** au regard de l'évolution des indices sur la même période (indice INSEE de 1225 en valeur juillet 2004 - indice INSEE de 1276 en valeur octobre 2005).

Échéancier de versement des remises d'ouvrage :

	2006	2007	2009-2012	TOTAL
En K€ HT				
Remise d'ouvrage	0	1 171	2 355	3 526

La répartition des participations au déficit de l'opération est la suivante :

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	TOTAL
En K€ HT							
Participation	8 041	2 675	1 840	1 840	1 025	0	15 421

COMMERCIALISATION

Opérateurs

Le compromis de vente des charges foncières figé en l'état depuis le 14 janvier 2004 est en cours d'adaptation pour tenir compte des évolutions juridiques 2005 et surtout des incidences relatives aux risques d'inondation sur les aspects fonciers, techniques, financiers et de programme à réaliser.

Il est prévu d'être signé prochainement entre la SEDD et EIFFAGE IMMOBILIER après délibération du Conseil Municipal sur les conditions de cette vente.

Concomitamment à cette signature, les documents suivants seront signés :

- le protocole Monoprix,
- le protocole d'engagement commercial,
- les compromis de vente MONOPRIX / SEGECE et SEGECE / SEDD des biens MONOPRIX à démolir,
- la VEFA parking entre Eiffage Immobilier et la Ville de Besançon,
- la VEFA - CPI entre Eiffage Immobilier et SEGECE,
- le compromis de vente SEDD/OPHLM dont les principales conditions de vente n'ont pas changé depuis la dernière délibération du Conseil Municipal en date du 19 janvier 2004,
- le compromis de vente OPHLM/Eiffage Immobilier pour les rampes au parking et parkings des logements,
- la convention de servitude de passage public.

Les conditions de la vente à EIFFAGE IMMOBILIER sont :

a) Charge foncière pour une SHON maximale de 25 000 m²

Le nouveau prix de la charge foncière s'établit à **5 515 000 € HT**.

Ce prix qui est en valeur premier trimestre 2003 (indice INSEE du coût de la construction) tient compte de la réfaction supplémentaire (biens non acquis et réfaction sur participation aux équipements) accordée à l'opérateur suite aux adaptations consenties par ce dernier au regard du diagnostic de vulnérabilité du projet aux risques d'inondation (- 300 K€ HT décomposé en - 50 K€ HT sur la charge foncière proprement dite et - 250 K€ HT sur les participations au parking et espaces publics de la ZAC).

Il se décompose en :

<input checked="" type="checkbox"/> Charge foncière des biens immobiliers vendus	3 630 714 € HT
<input checked="" type="checkbox"/> Participations au parking et aux espaces publics de la ZAC	1 884 286 € HT

b) Conditions particulières du compromis

Le compromis prévoit :

* des obligations de délais pour la réalisation des travaux qui incombent à la SEDD (démolitions, aménagement et fouilles archéologiques) et à EIFFAGE IMMOBILIER (confortement des avoisinants, paroi moulée du parking, première phase sur la Place PASTEUR et construction du parking, du centre commercial et des logements),

* des modalités de contrôle et de suivi de la réalisation de l'opération PASTEUR par la SEDD : suivi des études (conformité des études au regard des préconisations du diagnostic de vulnérabilité aux risques d'inondation), suivi des travaux opérateur, suivi commercial, respect du cahier des charges de cession de terrain, du cahier des prescriptions architecturales et du cahier des charges de limites des prestations...

c) Conditions suspensives du compromis

Les conditions suspensives sont :

* propriété incommutable des biens vendus,

* décision favorable de fin de mission de l'organisme en charge des fouilles,

* obtention par EIFFAGE IMMOBILIER des autorisations réglementaires suivantes : permis de démolir, permis de construire, dossiers Loi sur l'Eau, installations classées et AEC,

- réitération concomitante des autres actes cités ci-avant.

d) Modalités de livraison du centre commercial

Les modalités de livraison du centre commercial sont prévues en 3 phases :

* 1 ^{ère} phase	fin 2007 - début 2008	Livraison des façades et des 2 restaurants donnant sur la Place Pasteur en lien avec la réalisation du réaménagement de la Place.
* 2 ^{ème} phase	fin 2011	Livraison de l'ensemble du centre commercial excepté les nouvelles boutiques situées dans l'espace actuel de MONOPRIX.
* 3 ^{ème} phase	début 2012	Livraison 3 mois après des 3 dernières boutiques.

e) Modalités de livraison des parkings et des logements

La livraison du parking et des logements neufs et réhabilités devra intervenir au plus tard en même temps que la livraison du centre commercial, soit fin 2011.

Effort complémentaire à financer

Suite à la réunion qui s'est tenue le 2 décembre 2005 à la SEDD, il a été arrêté que l'effort global de l'opération s'élèverait à **300 000 € HT** et que cet effort se traduirait par une réfaction supplémentaire sur la charge foncière vendue à EIFFAGE IMMOBILIER.

Conséquence financière : SEDD / Ville de Besançon

ZAC

Conséquences PPRI :

Surcoût travaux :

Effort à la participation des travaux

0 € HT

Diminution de la charge foncière

300 000 € HT

Conséquence sur le portage financier :

420 000 € HT

Décalage de + 1 an

Actualisation du coût des espaces publics

84 000 € HT

Delta foncier :

Non acquisition des surfaces du 19 rue Claude Pouillet

- 320 000 € HT

TOTAL

484 000 € HT

Parking : pas d'impact PPRI - Actualisation du coût par application des indices de construction.

«**M. Vincent FUSTER** : On souhaitait vous faire un point sur le dossier Passages Pasteur puisqu'on est quand même arrivé maintenant pratiquement à la fin de toutes les études, du moins à la phase du permis de construire et du dépôt de dossier à la CDEC. Là on refait un point sur le foncier ; vous avez donc les propriétés SEDD à préserver, c'est-à-dire le secteur sauvegardé, en jaune celles à démolir, toute la propriété Monoprix et ce qui est en gris est considéré hors du projet de ZAC. Sur l'avancement physique au 31 décembre 2005, on vous signale, et je voudrais insister un peu là-dessus, que sur les 62 ménages présents au démarrage de l'opération, il ne reste aujourd'hui plus aucun locataire dans le cadre du passage Pasteur. On vous signale également que tous les relogements ont été faits à l'amiable, et cela me permet d'ouvrir une parenthèse pour remercier tous ceux qui ont participé à cela. Ce n'était pas un dossier très facile au départ, il y a eu beaucoup de débat ici en conseil municipal, je vous le rappelle. Il y a eu beaucoup de questionnement de votre part, de la part de l'ensemble des élus et encore une fois je voudrais remercier bien sûr la SEDD et le Cabinet qui nous a aidés dans ces relogements mais aussi les organismes bailleurs et particulièrement les HLM et Danièle POISSENOT qui nous ont bien aidés dans ce domaine.

En parallèle la SEDD a acquis le cinéma Piazza. Pourquoi cette acquisition ? Parce qu'on voulait maîtriser l'installation commerciale en centre-ville car on a là pratiquement 1 000 m² de disponibles pour installer un commerce et on est dans le cadre de négociations avec la SEGECE pour l'implantation d'une enseigne nationale au niveau de ce cinéma Piazza.

Sur le plan des recours et des contentieux, un contentieux reste aujourd'hui, c'est le contentieux WAJSBROT, vous en avez déjà beaucoup entendu parler, qui porte d'ailleurs sur deux points : le premier contentieux à la suite de l'annulation de la préemption, où l'on a un jugement qui nous est favorable en date du 3 mai 2005 du Tribunal de Grande Instance puisque les Consorts WAJSBROT ont été déboutés de leur demande et bien entendu ils ont fait appel de ce jugement. Puis un contentieux sur revente, donc cette procédure est liée à la précédente ; l'affaire a été plaidée, le jugement devrait être rendu en février 2006. Et puis il y a en parallèle un recours devant le Tribunal Administratif formé le 22 mars 2004 concernant les 8 délibérations que nous avons prises ici en Conseil Municipal en janvier 2004 ; là nous n'avons aucune date d'audience fixée et comme Mme BRANGET le soulignait tout à l'heure, nous avons effectivement des rapprochements amiables avec les frères WAJSBROT mais le 11 janvier n'était pas évidemment la date fatidique, c'était une date parmi d'autres. Cela fait déjà plus d'une année que nous travaillons à trouver un accord amiable avec les frères WAJSBROT et ce n'est pas le 11 janvier que nous avons abouti, nous continuons à avancer les négociations, nous espérons d'ailleurs y arriver mais ce n'est pas très très facile. Je crois que les frères WAJSBROT sont bien connus dans le milieu de l'immo- bilier et ce n'est pas très facile à traiter avec eux.

Sur l'avancement de l'opération, on vous signale aussi que la déclaration d'utilité publique et l'ordonnance d'expropriation donne à la SEDD la propriété des bâtiments, donc a priori nous avons là un point très positif.

Sur les études, on va créer un nouveau local point infos sur la place Pasteur puisque maintenant les travaux de démolition vont commencer donc il nous faut avoir des informations destinées aux habitants de Besançon.

Sur le plan archéologique, après de nombreuses réunions et discussions, nous devrions signer une convention avec les archéologues début 2006 pour une intervention prévue en mai 2006, cette première intervention concernant uniquement le diagnostic avec des démolitions au préalable de la part de la SEDD et nous avons un dépôt de référé préventif qui est intervenu d'ailleurs début 2006.

Sur les espaces publics, c'est Michel LOYAT qui pilote. Première phase de consultation en septembre 2005 : le jury de concours a retenu trois équipes et le choix du lauréat devrait intervenir courant

mars 2006. La livraison est prévue fin 2007 et on vous rappelle également qu'en parallèle de la livraison de cette place Pasteur, on a demandé à nos partenaires EIFFAGE et SEGECE la possibilité d'avoir l'ouverture des deux restaurants qui donnent sur la place Pasteur.

Sur le point technique, un nombre important d'adaptations nous ont été imposées dans le cadre du PPRI. Vous pourrez en prendre connaissance si vous le souhaitez dans le dossier. Je vous rappellerai simplement en préambule qu'il y a eu de nombreuses discussions avec les services de la Préfecture, aussi bien la DIREN que la DDE, que nous avons déposé en juillet 2004 un dossier important à la Direction Départementale de l'Équipement, qu'après six mois d'études, celle-ci nous a fait part d'un avis défavorable sur la conception du projet, on était là en décembre 2004 à notre grande surprise. En janvier nous avons commencé pas mal de réflexions avec les services de l'État, la SEDD, EIFFAGE Immobilier et SEGECE. On vous rappelle également qu'en mars 2005 nous avons une cote de référence pour les inondations à hauteur de 244,90, que suite à une contre-expertise commandée par la Ville, cette cote est redescendue à 244,40. Ça paraît négligeable mais dans le cadre de l'opération elle-même, ces 50 cm sont loin d'être négligeables car cela entraîne une diminution au niveau des surcoûts. Je vous rappelle également que nous avons été obligés, à la demande des services de l'État, d'engager des bureaux d'études spécialisés pour faire trois missions, une mission d'audit technique, une mission pour l'application d'un plan de prévention et une mission d'évaluation de la vulnérabilité des biens et des marchandises ; ces trois missions sont terminées et ont fait l'objet d'un rapport qui a été transmis aux services de l'État fin décembre 2005. Inutile de vous préciser également que ces missions sont évidemment onéreuses mais c'était un passage obligé pour répondre aux besoins de l'État.

Ensuite vous avez un certain nombre de plans qui vous indiquent la situation avec l'application du PPRI et la situation après. Je crois que ce sont des plans assez parlants, vous pourrez les voir en détail, le renforcement de l'étanchéité de l'infrastructure, ensuite rehaussement du mail piétonnier, ce qui nous a obligés à faire, vous le verrez dans les plans, des escaliers pour rétablir les niveaux, ensuite changements techniques concernant le PPRI, vous voyez apparaître là justement les escaliers, une remontée partielle des locaux techniques, ce qui coûte excessivement cher mais c'est une imposition qu'on nous a faite, donc plus de la moitié des locaux techniques sont montés au premier, voire au deuxième étage alors qu'ils étaient tous en sous-sol bien évidemment avant, ensuite une connexion de l'ensemble des logements au niveau de l'accès pour que les gens puissent accéder à des points non inondables, des portes étanches d'une part à l'entrée du parking et d'autre part à l'entrée de Monoprix, ensuite changements techniques, raccordements au réseau, les eaux dites parasites et puis des gestions communes entre les deux PC de sécurité et vous avez à la page suivante la mise en place d'un plan d'évacuation des biens et des personnes en cas de crue, c'est en fonction de la cote d'évacuation que nous avons petit à petit, des choses qui sont évacuées, vous le trouvez très bien indiqué ici, donc 6,5 m, 7 m et 9,33 m. Puis le plan d'évacuation du centre commercial, qui, je vous l'avoue a nécessité un travail considérable et enfin les changements techniques avec la sortie importante d'ailleurs du périmètre d'intervention du 19 rue Claude Pouillet qui ne pouvait plus être intégré à la ZAC et la transformation du local situé au 5 rue du Lycée. Je reviendrai sur les locaux commerciaux disponibles ou plus disponibles.

Le nouveau programme comporte peu de changements par rapport au programme original. Vous avez toujours un parking souterrain en silo d'une capacité de 332 places, il y a 2 places de perdues, la construction du centre commercial sur 4 niveaux, pour une surface de GLA (surface de ventes + réserves) de 14 718 m², vous avez la surface de vente qui est à hauteur de 12 000 m², les réserves, on perd là 382 m², ce sont des surfaces qui sont inexploitable dans le cadre du PPRI, ensuite 71 logements, on en perd 2, 15 logements publics, là la même chose, et puis réaménagement d'espaces publics situés dans la ZAC, je vous en ai parlé. Et vous avez donc le programme commercial où vous retrouvez dans son intégralité le programme qui avait été défini au départ : la surface Monoprix qui augmente par rapport à ce qu'elle est aujourd'hui de 1 000 m² -en fait on déclare 1 500 m² parce que pendant les travaux Monoprix va perdre de la surface, donc elle va redescendre à 1 000 m² ce qui nous oblige à faire une déclaration de ces

1 500 m²-, la moyenne surface Culture et Loisirs sur 1 900 m², on peut le dire aujourd'hui puisque c'est signé, ce sera la FNAC, Équipement de la maison pour 700 m², là on ne connaît pas encore l'enseigne, Équipement de la personne pour 1 800 m² et enfin Équipement nous l'espérons de sport pour 1 300 m², ce qui nous fait donc dans le projet 8 145 m² et une déclaration en CDEC de 7 245 m². En ce qui concerne les boutiques et services, on a aujourd'hui une vingtaine de boutiques prévues pour 2 300 m² et les deux restaurants dont je vous parlais pour 920 m², ce qui nous donne 3 220 m² de surfaces boutiques et restaurants, donc 11 365 m² en total de surfaces de vente je précise et 7 245 m² de déclaration en CDEC. Vous avez à la page suivante le plan de ces différentes surfaces commerciales donc je ne m'y attarderai pas.

Sur le plan financier, vous avez dans le tableau qui vous est présenté le bilan au 30 juin 2004, le bilan d'aujourd'hui et l'écart entre les deux, ce qui à mon sens est le plus important. Donc total des acquisitions : 572 000 €, ça concerne bien sûr l'achat du cinéma Piazza pour 864 000 €, le non achat du 19 rue Claude Pouillet pour 320 000 €. Ensuite augmentation du total des études travaux et honoraires pour 294 000 € ; cela vient justement des études pour la revente du cinéma Piazza, le référé et bien sûr la provision et les études complémentaires au PPRI. Ensuite les espaces publics, l'augmentation liée aux indices : 84 000 €, frais annexes, imprévus et actualisation : 215 000 €, ensuite le total de la rémunération de la société, puisque l'ensemble augmente, pour 181 000 €. Nous arrivons à un total de dépenses supplémentaires de 1 390 000 €.

Concernant les recettes, on note une diminution de la charge foncière, autres recettes tiers : 1 180 K€, c'est la vente du Cinéma Piazza, le total des participations, qui concerne directement la participation de la Ville à l'équilibre de l'opération, donc le surcoût déclaré dû au PPRI c'est 401 K€, 84 K€, ce sont les espaces publics, c'est la réactualisation des coûts. On arrive donc à l'équilibre budgétaire de 1 390 000 €.

Ensuite vous avez le calendrier prévisionnel qui vous est présenté réactualisé, je vous le donne rapidement : de mai à juin 2006 il y aura le diagnostic archéologique, ensuite nous aurons les démolitions, la phase n° 2 donc fin 2006 - début 2007, la deuxième partie des fouilles archéologiques auront lieu de mi-2007 à début 2009 et le début des travaux en 2009 pour nous emmener fin 2011 - début 2012. Nous avons aussi une note qui vous remet bien dans le détail les surcoûts, donc surcoût travaux et là c'est un point important, vous y voyez annoncé 0 € mais en fait ce n'est pas 0 € c'est simplement parce que ce n'est pas la Ville qui les porte, ce sont nos partenaires opérateurs privés EIFFAGE et SEGECE et je vous avoue très franchement que lorsque nous avons entamé les discussions avec eux, le surcoût annoncé par EIFFAGE était à hauteur de 1 600 000 €, tenez-vous bien nous étions à 1 600 000 € en surcoût travaux et surcoût de pertes financières pour SEGECE de surfaces commerciales. Donc la discussion est partie de 1 600 000 € pour que vous ayez une idée des discussions que nous avons entamées et terminées comme à l'habitude dans le bureau du Maire.

Diminution de la charge foncière, 300 000 €, conséquence sur le plan du portage financier, c'est le décalage de plus d'un an dû au PPRI, ensuite actualisation des espaces publics, c'est indépendant du PPRI, c'est l'actualisation des indices et puis donc la non acquisition du 19 rue Claude Pouillet dont je vous parlais tout à l'heure, 320 000 €, ce qui nous amène à ce que je vous annonçais, un total de 484 000 € pour la plupart dû au PPRI. A titre d'indication, si nous avions appliqué le coût des indices uniquement sur l'ensemble de l'opération, nous aurions eu pratiquement le double d'augmentation, ceci pour vous montrer, je crois qu'on peut le dire ce soir, que nous nous sommes bien battus, ça représente une augmentation de 2,6 % sur le coût total de l'opération et les indices sont à 4,5 aujourd'hui.

M. LE MAIRE : Je crois qu'on peut le dire. J'ai dit tout à l'heure que Vincent n'était pas indispensable, c'était une petite boutade car là il a quasiment été indispensable parce qu'il y a une négociation qu'effectivement j'ai conclue mais qui a été menée par Vincent depuis déjà quelques mois

avec la SEDD. Nous avons été très très fermes vis-à-vis de EIFFAGE et de la SEGECE et je veux vraiment et sincèrement remercier Vincent. C'est un dossier qui n'est pas facile, EIFFAGE nous a dit que c'était un dossier des plus compliqués qu'ils avaient eu à gérer en centre-ville sachant quand même que tous les dossiers en centre-ville sont compliqués et qu'ils mettent toujours environ une dizaine d'années pour aboutir. Vous allez me dire qu'il y a du retard, effectivement puisque je pensais inaugurer ce projet dans les années 2007 et non pas 2012. C'est très compliqué mais le principal c'est d'y arriver et les contacts que nous avons actuellement avec les organismes consulaires sont tous, pour l'instant, plutôt favorables. On a rencontré le Président de la Chambre de Commerce, le Président de la Chambre de Métiers et je crois que c'est quelque chose qui est attendu par beaucoup de monde et par les commerçants mais ce n'est pas facile. Et vous savez que ces dossiers-là, plus cela traîne plus cela coûte cher parce qu'il y a des frais de portage mais c'est un peu toutes les opérations qui sont longues. On doit dire aussi qu'on a des partenaires, SEGECE, EIFFAGE, qui jouent le jeu. On a des rapports assez durs avec eux, même très durs, mais ils jouent le jeu et c'est bien ainsi.

M. Vincent FUSTER : J'ai oublié de dire que suite au passage au Conseil Municipal, le permis de construire et la CDEC seront déposés dans les 15 jours qui viennent.

M. LE MAIRE : Une information que je donnerai plus tard à Michel JOSSE, pour le Marché Beaux-Arts, ça avance.

M. Michel JOSSE : Merci de me donner la parole. Je reviens dans les contentieux et recours WAJSBROT. Dans les délais je pense que ça va être certainement beaucoup plus long puisqu'on n'a pas encore la date du jugement en cour d'appel, or on est déjà au mois de janvier/février. Si les Consorts WAJSBROT font jouer les dates, le résultat ne va pas être avant début 2007, donc il faudra être très vigilant Monsieur l'Adjoint. En ce qui concerne le recours devant le juge administratif, je vois 22 mars 2004, or à ce jour rien n'est fait donc même si c'est jugé encore cette année, possibilité de recours auprès de la Chambre Régionale du Tribunal Administratif, il faudra certainement attendre le jugement de la Cour Régionale avant d'entreprendre les travaux parce que ça serait très grave de commencer.

M. LE MAIRE : Ce n'est pas suspensif.

M. Michel JOSSE : Je pense qu'il faut être assez vigilant parce qu'on va perdre du temps et c'est quand même dommage.

M. LE MAIRE : Tu as raison. Les Consorts WAJSBROT attaquent systématiquement toute décision, je n'ai pas envie ici publiquement d'en dire les raisons ni de m'étendre plus là-dessus parce que ça pourrait susciter encore de nouveaux recours, donc j'ai plutôt envie d'être discret par rapport à cela mais c'est clair qu'ils attaquent tout, tout, tout. Nous on continue à avancer.

M. Michel JOSSE : Un petit cavalier en ce qui concerne la technologie. On a ici un écran donc en face et vous, Monsieur le Maire, vous êtes très mal servi. Si on mettait un écran de chaque côté et un de l'autre côté, ça serait vraiment bien pour tout le monde parce que le mieux placé c'est notre ami Jean ROSSELOT qui est là mais vous ainsi que les élus placés à côté de vous, à chaque fois risquez d'attraper un torticolis. Ce serait certainement facile de placer un écran de chaque côté.

M. LE MAIRE : D'autant plus qu'il voit bien mais il ne comprend pas tout, pourtant c'est en face de lui (rires). C'est une boutade, Jean.

M. Michel JOSSE : Est-ce qu'il serait possible, à l'heure des nouvelles technologies, d'avoir quand même quelque chose, d'améliorer...

M. LE MAIRE : Je l'ai déjà dit, cette salle n'est plus du tout adaptée, les sièges non plus depuis longtemps. C'est vrai qu'ils devaient déjà être là quand je suis arrivé en 1983, et après on nous accuse de gaspillage ! Voyez jusqu'où va la rigueur.

M. Michel JOSSE : Que pensez-vous faire Monsieur le Maire pour ma demande ?

M. LE MAIRE : Je pense qu'effectivement ce n'est plus adapté. Vous savez très bien la réflexion que nous entendons mener. C'est dommage que celle qui prônait la rigueur n'est plus là parce que c'est un bon exemple ; une salle de Conseil Municipal est utilisée 10 fois par an, une salle d'Agglomération 10 fois par an, je pense qu'il serait bon que nous puissions demain faire en sorte qu'on ait une salle qui puisse servir à l'Agglomération, au Conseil Municipal voire au Conseil Général et on doit travailler sur un projet global. C'est pour cela que je ne veux pas, pour ne pas être accusé de dilapider les euros publics, transformer totalement cette salle-là. Il faut qu'on ait un projet plus global dans le cadre d'un prochain mandat. Par contre on peut quand même améliorer un minimum, les sièges que je connais depuis mon arrivée ici il y a déjà quelques années sont toujours les mêmes, on devrait les changer ce qui permettrait à la Première Adjointe de ne plus avoir le petit coussin que je lui prête pour être à la hauteur, à la hauteur physique s'entend ! On va regarder ta proposition, voilà une opposition constructive.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Vous connaissez mon affection pour ce projet donc vous vous attendiez bien à ce que je vous en dise un petit mot.

M. LE MAIRE : Pas forcément, vous avez déjà dit tellement de choses, si c'est les mêmes choses ce n'est pas utile.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Mais on va redire les mêmes, ne vous inquiétez pas.

M. LE MAIRE : Vous allez redire les mêmes ? Justement je dis que ce n'est pas intéressant de redire les mêmes.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : D'autant que là c'est un anniversaire, 7 ans presque jour pour jour, janvier 1999 que les résidents de l'îlot Pasteur étaient réunis par l'ancien Adjoint à l'Urbanisme, donc je ne pouvais quand même pas laisser passer cela.

M. LE MAIRE : On souffle la bougie aussi ?

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Et ce jour-là sans ménagement aucun les résidents ont appris le grand projet, les uns réclamant à acheter, on leur a répondu «non, nouvel immobilier, grand standing ce ne sera pas pour vous» et puis les plus inquiets pour leur relogement, on leur a dit «avec des loyers comme vous en avez, il va falloir faire un effort financier certain». Donc tout cela pour vous dire dans quelle ambiance j'ai commencé à apprécier le projet. Alors effectivement bon gré mal gré tout le monde a été relogé. On peut peut-être déplorer quand même qu'une de nos résidentes âgées, Mme AMY, n'ait pas survécu un an à son départ (réactions), on peut car un an avant elle circulait bon pied bon œil.

M. LE MAIRE : Nous mettre la responsabilité du décès d'une personne âgée de 90 ans...

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Non, d'abord elle avait 80 ans et 80 ans ce n'est pas vieux de nos jours.

M. LE MAIRE : Mais quand même, ne nous rendez pas responsables de cela.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Je ne rends responsable personne, je dis qu'elle n'a pas résisté plus d'un an. Le projet piétine depuis 7 ans. Alors vous avez évoqué des aléas et notamment le

PPRI bien sûr mais il y a quand même une chose qui m'inquiète c'est que depuis le début ce projet est mal embarqué sans jeu de mots. L'affaire judiciaire avec les WAJSBROT c'est quand même une erreur d'appréciation de la Ville aux premiers jours qui a laissé passer sa chance à un moment donné, et les WAJSBROT se sont portés acquéreurs eux, avant la Ville et vous avez été obligé de faire jouer la préemption. S'il n'y avait pas eu cet aléa aux premiers instants, on n'en serait pas là maintenant. Donc une erreur une fois, pourquoi pas une autre ? En commission, on a entendu parler de la journée du 11 janvier ; Monsieur FUSTER, vous nous dites qu'elle n'était pas importante, j'ai entendu aussi à cette même commission que si les procès n'étaient pas gagnés les travaux ne pouvaient pas avancer, cela a été dit en commission -Nicole tu y étais, cela a été dit-. Et là on minimise sur les retards, l'ouverture des travaux pour 2002 maintenant on en est à 2009 et on n'a toujours aucune certitude sur les issues judiciaires, des coûts, des surcoûts, des études, des fouilles, même l'organisme aménageur en décembre 2005 était prêt à jeter l'éponge.

M. LE MAIRE : En décembre 2005 ?

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Oui, cela a été dit en commission je ne suis pas sourde.

M. LE MAIRE : Décembre 2005 ou 2004 ?

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Il y a un mois et demi, à la commission il a été dit que les surcoûts demandés par le PPRI étaient tels qu'il y avait eu des hésitations.

M. LE MAIRE : J'ai rencontré les aménageurs dans cette période-là, je n'ai pas entendu cela. Après qu'il y ait un peu des échanges...

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : On ne parle pas de l'évolution du projet en minimisant les appartements, en minimisant les garages, en minimisant la surface commerciale...

M. LE MAIRE : Je ne les ai pas entendu dire cela en tout cas Madame COMTE-DELEUZE mais c'est vrai que je n'ai rencontré que le Directeur Général donc il n'était peut-être pas informé.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : ...on ne parle pas du manque à gagner sur tous les logements qui sont restés vides pendant toutes ces années, c'est quand même une belle somme, 62 logements vides.

M. LE MAIRE : Si vous voulez dire que c'est une opération difficile, je vous l'accorde, je l'ai dit moi-même.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Ce que je vois, c'est qu'on a pour l'instant en cœur de ville probablement un des plus beaux squats de France parce que quand vous parliez tout à l'heure Monsieur FUSTER de logements vides, non de logements gratuits car il n'y a plus de logements payants c'est clair mais il y a du monde, là, c'est occupé.

M. LE MAIRE : On connaît votre position par rapport à cela. Ce que je peux retirer de votre intervention, c'est que vous dites, il y a 7 ans on avait entendu tout un tas de choses. Voyez en fait, il ne faut jamais écouter tout ce qu'on entend lorsqu'on lance une opération parce que les choses évoluent, si vous voyez ce que je veux dire, et là on a négocié à l'amiable même si ça a été difficile pour tous ceux qui étaient là, même pour cette dame que j'avais rencontrée dont je déplore le décès. Je connais votre attachement par rapport à ce lieu que vous connaissiez bien mais maintenant effectivement les choses avancent. Je ne dirai pas que ce n'est pas compliqué, je ne dirai pas que ça ne va pas assez vite, je n'insisterai pas sur ce que cette lenteur nous coûte, parce que tout ça c'est vrai mais ce qui est important,

c'est que les choses avancent. Ce que l'histoire retiendra, c'est qu'on aura fait un très beau centre commercial au centre de Besançon.

Mme Catherine BALLOT : Ce bilan prévisionnel au 31 décembre 2005 est l'occasion de réaffirmer la position du groupe des élus verts sur ce projet-là et en cohérence avec nos votes précédents, nous nous abstenons. Je suis intervenue assez longuement au Conseil Municipal du 28 juin 2001 à propos des inconvénients liés au parking supplémentaire en centre-ville. Je suis intervenue à propos de la mixité sociale perdue par rapport à celle qui existait auparavant puisque les logements sociaux ne sont pas intégrés aux logements construits par les opérateurs mais situés juste à l'entrée du parking et je suis intervenue aussi à propos de l'effort financier très important de la Ville. Je reviens juste en quelques mots sur le parking et les coûts de l'opération pour la Ville. Vous connaissez tous notre opposition à la construction du parking souterrain, opposition liée bien sûr au principe même d'un parking supplémentaire en centre-ville alors que la tendance est à la piétonisation accrue des centres villes comme l'a bien dit Jean-Claude ROY tout à l'heure, opposition aussi du fait du coût de ce parking. De par sa complexité technique, le parking était déjà fort coûteux mais avec le PPRI et ses conséquences sur les aménagements, ce coût augmente bien entendu. Nous avons déjà évoqué en son temps avec les associations environnementalistes qu'il y avait des risques d'inondation liés à la proximité du Doubs. Malheureusement pour les finances de la Ville nous avons raison et les travaux supplémentaires ainsi que l'allongement des délais engendrent des coûts supplémentaires eux aussi, charges de gestion de la SEDD, frais financiers, etc. Je rappelle que l'opération Pasteur c'est 28,85 M€ annoncés mais sans compter les intérêts de l'emprunt sur 10 ans contracté par la Ville pour pouvoir financer l'opération, ce qui porte l'effort de la Ville à au moins 32 M€, ceci aussi sans compter l'actualisation annuelle des prix qui est fort chère, pas loin de 5 %, ça fait pratiquement 8 % pour le parking entre 2003 et 2005, 500 000 € pratiquement rien que pour le parking. Donc durant ce mandat la Ville aura investi en moyenne 30 M€ par an au PPI, ce qu'on a vu tout à l'heure et les 32 M€ de l'opération Pasteur représentent donc environ un an d'investissement et c'est beaucoup.

M. LE MAIRE : Si on prend les chiffres comme ça, effectivement c'est beaucoup. Moi je pense qu'il ne faut pas regarder cela uniquement...

Mme Catherine BALLOT : Je termine... d'autant que les fonds versés s'apparentent à une subvention d'équilibre et non pas une subvention d'équipement. Cette subvention d'équilibre va alimenter directement les bénéfices des opérateurs, donc des fonds de pension et leurs prétentions de rentabilité sont toujours à 15 % même en période d'austérité, l'austérité n'est pas pour tout le monde. En conclusion, nous ne nous réjouissons pas de constater que les inconvénients de ce projet s'amplifient au fur et à mesure du temps et bien au contraire, nous le déplorons vivement.

M. LE MAIRE : Très honnêtement je n'ai pas le sentiment que les opérateurs font là une superbe opération financière. Ce n'est pas le sentiment que j'ai, bien sûr ils ne nous le diront pas c'est évident mais ce n'est pas le sentiment que j'ai par rapport à cela. Simplement ce que je voulais dire, c'est qu'il ne faut pas voir cela comme une opération au centre-ville, point. C'est une opération essentielle pour la redynamisation de tout ce quartier. On aurait pu faire certainement, c'était la volonté d'un consort qui s'était porté acquéreur, un aménagement minimum, restructurer de façon assez légère l'habitat qui était là, donc de faire de la réhabilitation urbaine. Là c'est une autre volonté ; c'est de réaliser effectivement un projet en centre-ville, pour Besançon en terme d'attractivité de la capitale régionale, pour aussi contrebalancer l'effet périphérie car on ne peut pas dire que le centre-ville se meurt et faire en sorte que tout se passe à l'extérieur. La FNAC a signé par exemple et le délégué de la SEGECE nous a dit qu'on avait signé à temps car maintenant les FNAC vont s'installer en périphérie car cela coûte bien moins cher d'implanter une FNAC en périphérie qu'au centre-ville. Donc la volonté de cette opération qui est chère, qui est longue, qui coûte à la Ville, c'est effectivement la volonté de rééquilibrer et de garder une attractivité très importante au centre-ville. C'est comme cela que ça se justifie sinon je suis d'accord avec

toi, elle n'aurait pas de justification si c'était une opération traditionnelle d'aménagement. Cette opération, elle est attendue. Il y a la FNAC, on y aura aussi parce qu'on en parle beaucoup mais je ne sais jamais ce qu'on peut dire ou pas, un grand magasin d'habillement très connu espagnol, et si cette enseigne-là vient sur Besançon, c'est important, ça commence par une lettre qui est très loin dans l'alphabet, mais ce n'est pas encore finalisé. C'est une opération qui va permettre aussi par le passage Pasteur de relier le lycée Pasteur à la Grande Rue, la rue Claude Pouillet à la place Pasteur, c'est une grande opération d'aménagement et tout ça effectivement c'est long, c'est cher et c'est compliqué, je suis d'accord avec toi.

M. Jean ROSSELOT : Juste un mot chers collègues pour vous dire que -outre le renchérissement important avec moins de surface, moins de logements, moins de parking- c'est situé à un endroit hyper stratégique, hyper central et de ce point de vue-là hyper concerné par le patrimoine deux fois millénaire de cette ville. Sans parler de l'ancienne intendance dans ce coin-là, il y a vraiment l'expression du Besançon millénaire et je crois comprendre, sans avoir participé aux commissions ni bien sûr avoir été associé aux travaux, que la dernière rue moyenâgeuse, ce vestige, la rue du Loup, serait détruite telle qu'elle est aujourd'hui. Elle ne serait pas revalorisée comme elle est aujourd'hui, comme d'autres villes l'ont fait par exemple ? Pour les accès, les murs de cette rue moyenâgeuse qui effectivement, de tombe peut devenir trésor comme d'autres villes l'ont si bien fait, seraient condamnés d'après ce que j'ai compris, ou du moins dénaturés de manière significative. J'ai cité le cas de Troyes, mais ce serait dommage pour le dernier vestige moyenâgeux vraiment authentique du centre-ville, personne ne s'en émeut.

M. LE MAIRE : On ne peut pas laisser dire que personne ne s'en émeut. Besançon peut s'enorgueillir d'avoir le secteur sauvegardé de France le plus important. Je suis allé avec Michel LOYAT, avec l'Architecte des Bâtiments de France, M. WATTEL, avec la DDE, à deux reprises défendre personnellement le dossier à Paris à la Direction qui s'en occupait, à la commission nationale du secteur sauvegardé. Il nous a été demandé des choses très contraignantes que nous avons respectées. L'ancien Hôtel de l'Intendance dont tu parlais, les escaliers à l'intérieur, tout ce qui est magnifique, tout cela va être mis en valeur.

M. Jean ROSSELOT : Heureusement !

M. LE MAIRE : Heureusement bien sûr mais on ne peut quand même pas faire de reproche à Besançon et à ses équipes, ce n'est même pas pour moi que je dis cela, mais pour ceux qui m'ont précédé... les cadres qui viennent ici, les gens que je rencontre et les personnes que je rencontre dans la rue me disent tous que cette ville a été magnifiquement sauvegardée. Ce n'est pas grâce à moi, c'est grâce à Robert SCHWINT, c'est grâce à Jean MINJOZ. Donc le progrès, la conservation du patrimoine c'est de faire en sorte qu'on puisse conserver des éléments significatifs, ce qui est intéressant et que le reste puisse évoluer. La rue du Loup, je ne peux pas te dire au détail près ce qui va être gardé ou pas, mais ce qui est certain c'est que pour l'instant, elle est dans un état qui fait qu'on pourrait certainement voir mieux et que tout cela est fait en liaison avec celles et ceux dont c'est la responsabilité et qui sont largement aussi connaisseurs que le Maire de Besançon ou que Jean ROSSELOT. Tout cela est fait avec eux avec beaucoup de précision, beaucoup de minutie. Est-ce que dans ce mandat vous direz une fois qu'on a fait les choses bien ?

M. Jean ROSSELOT : J'appuie votre raisonnement consistant à dire que c'est très cher mais c'est vraiment stratégique.

M. LE MAIRE : Voilà ! Dis-le, c'est déjà quelque chose.

M. Jean ROSSELOT : Là-dessus oui mais quant à faire, essayons d'en tirer le maximum de profit, ce n'est pas tous les jours qu'on a une opération de cette nature. Les boiseries de la salle d'assises, elles aussi, ont eu l'accord du Ministère pour partir...

M. LE MAIRE : Ne me reproche pas cela à moi ! Je ne suis pas responsable de tout.

M. Jean ROSSELOT : Ce que je dis, c'est que le Maire ne peut pas se dégager ; il doit avoir sa sensibilité propre pour le patrimoine bisontin et faire fi souvent des recommandations et si cela avait été le cas, on aurait gardé les huit tonnes de boiseries qui sont parties en Belgique et qui auraient pu par exemple plus tard être installées à Saint-Jacques.

M. LE MAIRE : Va dire cela au Tribunal à côté.

M. Jean ROSSELOT : Quand j'entends que les services officiels sont d'accord, ce n'est pas une garantie pour moi.

M. LE MAIRE : Ils apprécieront.

M. Jean ROSSELOT : Je répète qu'il y a une rue exceptionnellement, authentiquement révélatrice de ce que fut le Besançon du Moyen Age et qu'apparemment elle est dénaturée.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Je ne veux pas avoir une intervention avec un aspect aussi accablant que celui de ma collègue écologiste mais enfin elle ne sera pas très agréable quand même. Je trouve que le document annexé à notre Conseil met bien en avant une situation qui est véritablement très inquiétante parce que ce projet, comme le disait Catherine COMTE-DELEUZE, a été lancé en 1999, il a 7 ans et aujourd'hui quand on voit le bilan de la situation, on se demande ce qui a été fait pendant ces 7 ans. On a fait des études, on a fait des projets mais j'ai l'impression qu'on a aussi beaucoup perdu de temps, qu'on a un peu «tourné autour du pot», qu'on ne savait peut-être pas trop quoi faire. 7 ans quand même pour en arriver là ! Aujourd'hui on s'aperçoit que les acquisitions ne sont même pas toutes encore faites, il reste encore du foncier à acquérir, il reste encore des négociations à mener sur des fonds de commerce, Monoprix, la pharmacie MAHUT, sur le centre coiffure, tout cela vous le signalez dans un document et pas dans l'autre d'ailleurs, ce que je trouve assez curieux. Vous avez des contentieux devant le Tribunal de Grande Instance, devant le Tribunal Administratif dont vous n'êtes pas sûr des conclusions. C'est pour cela qu'à mon avis vous hésitez parce que je rappelle que même si vous êtes dans une procédure administrative, vous n'êtes pas en procédure d'urgence donc vous n'avez pas le droit de faire ce que vous voulez. A mon avis la démolition n'est pas possible tant qu'il n'y a pas une décision définitive. En procédure d'urgence, vous pouvez faire ce que vous voulez mais là à mon avis j'émettrais quelques doutes. C'est d'ailleurs ce qui me fait penser que c'est la raison pour laquelle vous êtes amené aujourd'hui à vouloir négocier avec les Consorts WAJSBROT parce que je pense que si vous étiez sûr de vous, vous laisseriez aller la procédure jusqu'au bout.

M. LE MAIRE : Pas du tout ! Ce qu'on veut, c'est aller le plus vite possible.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Admettons, mais en tout cas aujourd'hui rien n'a bougé, les fouilles ne sont même pas commencées. Comme le disait Catherine tout à l'heure, il n'y a rien sur le site, c'est un no man's land mis à part des squats et des gens qui habitent là mais on n'a rien fait et on apprend aujourd'hui que les fouilles commenceront dans six mois.

M. LE MAIRE : Tu sais, Jean-Paul, c'est vraiment un très mauvais procès.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Non, je constate parce que sur le fond j'étais d'accord avec le projet...

M. LE MAIRE : Tu es très bien placé pour savoir combien c'est difficile.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : ...mais je trouve qu'aujourd'hui vous avez trop traîné et j'argumente parce qu'il faut être quand même conscient de la situation commerciale aujourd'hui du centre-ville. Vous savez que le commerce n'est pas spécialement florissant et je ne connais pas de commerçant qui me dise aujourd'hui «je roule sur l'or». Quand vous les voyez au Tribunal de Commerce, c'est qu'ils sont vraiment au bout. Les prix des fonds sont à la baisse, aujourd'hui les commerces sont remplacés de plus en plus par des banques, des assurances, des restaurations rapides, des choses comme ça et certaines rues sont de moins en moins vivantes.

M. LE MAIRE : Tu as raison.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : C'est pour ça que je dis qu'il faut que vous accélériez votre processus. Ça ne peut plus attendre.

M. LE MAIRE : Jean-Paul, je ne peux pas accepter ces propos de quelqu'un comme toi qui est parfaitement au fait des problèmes qu'on rencontre là ; ne m'en veux pas de te dire cela, mais c'est presque un peu de la mauvaise foi car tu sais très bien combien c'est compliqué et tu sais très bien que notre volonté n'est pas de traîner, mais d'aller le plus vite possible parce que plus ça traîne plus ça coûte cher. Mais tu sais très bien qu'on ne peut pas faire autrement. Je comprends les arguments de Catherine COMTE-DELEUZE, elle les a toujours eus et je peux les comprendre, je peux comprendre ceux de Catherine BALLOT mais toi qui en plus est dans le secteur, qui connaît les difficultés, qui est quelque part un homme de loi, tu sais très bien combien c'est difficile. Donc c'est vraiment un très mauvais procès.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Pas du tout parce qu'en fait je pense que depuis le départ, vous n'avez pas pris le projet comme il le fallait. Vous avez voulu prendre les choses en main, vous avez cru que vous alliez pouvoir résoudre le problème facilement en se disant on arrive avec notre grosse machine municipale et puis on va s'occuper de tout. Manque de chance vous êtes tombé sur des gens qui en effet sont a priori assez accrocheurs et il n'est pas facile de sortir de la situation mais je pense que si au départ vous aviez décidé de laisser l'affaire complètement à des professionnels...

M. Vincent FUSTER : On n'aurait pas pu, vous le savez bien, laisser l'affaire à des professionnels car on n'a pas trouvé d'opérateur capable de le faire seul mais Monsieur RENOUD-GRAPPIN, vous le savez aussi bien que nous. Et vous savez très bien que les recours qui ont lieu actuellement ne retardent en rien l'opération, ce n'est pas pour cela que l'opération est retardée, ce n'est pas parce qu'on est au contentieux avec les WAJSBROT...

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Dans ce cas-là, il fallait faire les fouilles depuis bien longtemps.

M. Vincent FUSTER : Vous irez rencontrer les archéologues à notre place Monsieur RENOUD-GRAPPIN et je vous souhaite beaucoup de plaisir parce que nous avons fait au moins 10 réunions, et si nous débouchons sur les fouilles seulement aujourd'hui, c'est que nous n'avons pas pu le faire plus tôt. On ne s'amuse pas non plus dans ce dossier-là. Je ne peux pas vous entendre dire que depuis 6 ans personne n'a rien fait sur ce dossier, on ne peut pas dire des choses comme ça.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Tout traîne et tous les Bisontins s'en rendent compte...

M. LE MAIRE : Mais c'est à nous de leur expliquer pourquoi c'est compliqué, bien sûr ça ne vous arrange pas.

M. Vincent FUSTER : Nous avons à nos côtés deux opérateurs privés qui sont également des spécialistes : EIFFAGE Immobilier et SEGECE CLEPIERE, je ne pense pas que ce soit des amateurs.

M. LE MAIRE : C'est une garantie de la qualité des galeries commerciales de France, chez Carrefour par exemple.

M. Vincent FUSTER : Exactement et ces gens-là ne nous font pas le reproche de laisser traîner le dossier parce qu'ils savent ce que nous faisons au quotidien avec eux. On ne peut pas dire des choses comme ça Monsieur RENOUD-GRAPPIN, surtout vous.

M. LE MAIRE : Je vais vous dire le nom de la personne qui nous l'a dit, je souhaiterais que ce ne soit pas dans la presse mais je peux le dire ici : M. BRISSON, vous devez le connaître parce qu'il me semble qu'il m'a dit qu'il vous connaissait.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Bien sûr.

M. LE MAIRE : Eh bien M. BRISSON qui occupait un poste important ici à la Chambre de Commerce connaît bien Besançon, nous a dit que c'est l'opération la plus compliquée qu'on ait menée en France. C'est une opération d'une extrême complexité et qui n'a d'intérêt que parce que justement et comme l'a dit Jean ROSSELOT, il a raison, elle est essentielle pour le devenir du centre-ville mais elle est compliquée alors donnez-nous en acte. On peut me reprocher aussi qu'en 1999 on n'ait pas pris la bonne décision, j'assume mais je n'étais pas aux commandes, le dossier je l'ai pris en 2001.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : De toute façon, tout le monde était d'accord pour que ce secteur soit remanié. Le problème ce n'est même pas la finalité, c'est la façon de faire les choses, vous l'avez bien compris. Tout le monde est d'accord qu'il fallait remanier ces 9 hectares qui sont en centre-ville qui ne pouvaient pas rester comme ils étaient.

M. LE MAIRE : Tu es d'accord là-dessus ?

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Là-dessus on est d'accord, le problème c'est le processus, c'est la technique de l'expropriation que vous avez voulu effectuer, que vous n'auriez pas dû faire, vous auriez dû négocier dans ce cas-là directement. Notre ville a besoin de ça d'urgence.

M. LE MAIRE : Je retiens cela.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Mais vous le disiez tout à l'heure, on a 5 ans de retard sur un projet au centre-ville, pour un projet en zone industrielle passons, mais là au cœur de la ville, ce n'est pas acceptable.

M. Vincent FUSTER : Simplement Monsieur RENOUD-GRAPPIN sur des dossiers comme celui-là et c'est nos partenaires qui nous le disent, la moyenne des projets de centres commerciaux identiques placés en centre-ville, c'est 15 ans.

M. LE MAIRE : Entre 15 et 20 ans.

M. Vincent FUSTER : Le record étant de 20 ans, le moins de 10 ans, on va donc être dans la moyenne.

M. LE MAIRE : Et puis j'ai donné un argument massue à Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN pour dire que je n'ai pas envie que cela traîne car j'aurais bien aimé l'inaugurer fin 2007.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Ce n'est pas sur vous que je porte...

M. LE MAIRE : On a bien compris que c'est un beau projet, que je ne suis pas responsable des retards.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Ce que je veux signaler, c'est qu'il faut accélérer, il faut voir les choses sous un autre angle.

M. LE MAIRE : D'accord, on a compris.

Mme Nicole WEINMAN : Monsieur le Maire, j'imagine bien que M. BRISSON à travers la société qu'il représente a trouvé très compliqué d'avoir un petit espace à hyper-rentabiliser parce que finalement cette société travaille comme ça. Ce qui posait beaucoup problème à cette société à Besançon, c'est que l'espace était relativement restreint par rapport aux espaces qu'elle était habituée à traiter, donc du coup la rentabiliser devenait plus acrobatique, il a accepté de le faire. En tout cas c'est vrai que sur ce dossier on avait tous fait le choix de ne pas laisser n'importe qui ou n'importe quoi se faire sur cette zone.

M. LE MAIRE : Voilà, très juste !

Mme Nicole WEINMAN : Donc on assume aujourd'hui avec de nombreuses -on va dire- alertes qui parsèment tous les débats antérieurs sur le sujet. Pour notre part, enfin pour la mienne en tout cas, je me souviens avoir appelé à la vigilance sur les abords de parking, la sécurité notamment des élèves qui sortaient de Pasteur, d'autres l'ont fait aussi. Je maintiens cette réserve-là, je vous demande d'être excessivement vigilant pour protéger ces jeunes qui sortent du lycée parce que c'est quand même en face. Et puis autre chose, une phrase du rapport qui m'avait complètement échappé pendant la réunion donc je fais mon mea culpa, c'est dans la page nouveau programme où l'on explique effectivement les modifications, etc. Il y a cette phrase «dissocier du centre commercial la construction de 15 logements sociaux», ça veut dire quoi ? Qu'on ne les fait plus ?

M. Vincent FUSTER : Si, on les fait.

Mme Nicole WEINMAN : Alors ils ne sont plus dans le même budget ? Mais ça veut dire quoi dissocier alors ?

M. LE MAIRE : Ce n'est pas le même permis.

M. Vincent FUSTER : Ce n'est pas le dépôt du même permis de construire.

M. LE MAIRE : Il me semble même que Vincent FUSTER a dit tout à l'heure en parlant des logements sociaux qu'il y en avait 15, donc qu'il n'y avait pas de changement. S'il n'y a pas de changement c'est qu'on les fait.

Mme Nicole WEINMAN : Comme je n'avais pas eu l'occasion de poser la question, je tenais à le faire ce soir.

M. LE MAIRE : Un permis qui nécessite entre autres une CDEC va être déposé pour l'ensemble le plus important et un autre permis de construire sera déposé par l'Office d'HLM.

Mme Nicole WEINMAN : D'accord, je vous remercie.

M. Éric ALAUZET : Catherine BALLOT a rappelé la position initiale d'opposition qui avait été la nôtre sur ce dossier. Il n'est plus temps de s'opposer mais j'ai déjà envie de tirer quelques éléments d'analyse, et ça illustre pour moi ce dossier. Trois choses principales en l'état : d'abord une première question : jusqu'où est-on prêt à aller en terme de dépenses d'argent public pour des opérations qu'au titre

du réalisme on estime stratégiques ? D'ailleurs il n'est pas dit que le réalisme d'aujourd'hui ne soit pas une erreur de demain mais on verra. J'entends bien les arguments, il y a la concurrence du centre-ville mais à l'époque, dans ce Conseil Municipal je me souviens il y a une quinzaine d'années, on disait qu'il fallait construire Châteaufarine pour faire le pendant de Valentin et maintenant on est en train d'essayer de récupérer le coup de Châteaufarine et tout ça à coup d'argent public à chaque fois, et cela illustre les propos que je tenais tout à l'heure sur les orientations budgétaires, c'est-à-dire des quantités d'argent public qu'on est prêt à mettre au titre de la compétition entre les territoires et je crois que c'est une vraie question de fond qui aura, à mon avis, un jour ses limites parce que c'est beaucoup d'argent public qui est mis là sur ces grands projets d'infrastructures, ces grands projets d'équipements au détriment très probablement d'argent dont on a besoin dans d'autres secteurs mais je ne vais pas m'étendre.

Le deuxième point, c'est une constatation : la sacro sainte croissance, certains modes de développement occasionnent toute l'entropie et des inondations et font qu'aujourd'hui on a sur ce projet-là, c'en est une illustration, une seule, une petite parmi bien d'autres, des effets coûteux en raison des changements climatiques.

Et puis le troisième point porte sur la négociation avec les aménageurs parce que j'entends que la négociation a été âpre et qu'on s'en n'est pas trop mal tiré. Mais est-ce que vous êtes certain que cette société ne va pas trouver les moyens de se refaire ultérieurement à travers les ventes qui peuvent augmenter, à travers les loyers qui peuvent être pratiqués et contribuer à l'inflation dans cette Ville de Besançon ? J'ai quand même le souvenir très frais de la négociation avec GINKO qui a certes consenti à réduire le montant du coût de sa prestation mais qui a derrière augmenté le prix des tickets de bus. Donc est-ce qu'on est vraiment certain que cette négociation, ce qu'on a obtenu, ce n'est pas ensuite dans les ventes et les loyers que derrière on le reperdra, pas nous directement mais globalement la Ville ?

M. Pascal BONNET : Je voudrais juste rappeler comme l'ont dit Jean ROSSELOT et Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN que sur le principe d'aménagement du secteur nous avons toujours été favorables et qu'en 1999 l'opposition à l'époque avait voté oui. Par la suite, certains éléments, certaines interrogations, certaines incertitudes nous ont amenés à nous abstenir et nous allons encore ce soir nous abstenir dans la mesure où des inquiétudes, des interrogations s'expriment et qu'on n'a pas des réponses forcément très satisfaisantes. Je voudrais vous dire aussi que je n'ai pas entendu de votre part une réponse claire sur la question tout à fait opportune de Jean ROSSELOT sur l'avenir de la rue du Loup parce que le patrimoine dans certains aspects assez rares comme celui-ci même si la rue n'est peut-être pas entretenue aujourd'hui, c'est quelque chose d'essentiel et je partage son interrogation. Vous n'y avez pas répondu. Donc si nous nous abstenons encore aujourd'hui, ce n'est pas une opposition au principe de développement du centre-ville, il y a des dossiers pour lesquels on vote contre et il y a des dossiers sur lesquels on vote pour, celui-là on y est favorable sur le principe mais dans la réalité d'aujourd'hui nous nous abstenons encore.

M. Vincent FUSTER : Deux ou trois points, le premier important concernant les contentieux et les recours. Je voudrais insister, ces contentieux et ces recours ne sont pas suspensifs et donc nous allons entamer la procédure de démolition pour permettre le diagnostic archéologique. Je crois qu'il est important qu'ici on ne laisse pas de doute là-dessus, les recours ne sont pas suspensifs et nous entendons bien continuer les travaux. Je pense que c'est le discours que les élus doivent porter à la population.

Sur le point de la journée du 11 janvier, je voudrais répéter que ce n'était pas une journée fatidique, c'est ça le mot que j'ai dit et la négociation continue et continuera demain. Sur le coût du parking, il n'y a pratiquement pas d'incidence du PPRI, je le dis. Vous me demandez des réponses précises, je vous donne des réponses précises. Ce sont des portes étanches mais qui sont pour une part portées par l'opérateur.

Sur la rue du Loup, je n'ai pas de réponse précise à donner. Les deux hôtels sont classés donc seront sauvegardés à plein temps et heureusement d'ailleurs. La rue du Loup pour l'instant n'est pas en secteur sauvegardé, je demanderai à ce qu'on regarde...

M. Jean ROSSELOT : C'est quelque chose !

M. Vincent FUSTER : C'est un dossier que nous avons, le Maire l'a rappelé, monté en Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés. Je ne crois pas que ces gens-là regardent d'un bon œil la destruction d'un élément patrimonial pour le moins du monde et ce sont des spécialistes comme l'a rappelé le Maire.

Dernier point, le centre commercial va concerner 250 créations d'emplois, je tiens quand même à le rappeler.

M. LE MAIRE : 250 créations d'emplois en centre-ville et des logements en centre-ville aussi.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Je suis désolée d'insister mais comme je viens de retrouver la ligne où je l'ai vu écrit, je vous la donne, c'est page 3 du rapport « rapprochement avec les WAJSBROT ». Ou je ne comprends pas le français ou j'ai un problème : plusieurs rapprochements ont été tentés par la SEDD depuis les recours sans suite pour le moment, les conditions de la poursuite de l'opération dépendant du règlement de ces contentieux par voie judiciaire ou amiable.

M. LE MAIRE : Vous nous autoriserez quand même à ne pas publiquement ce soir vous dire quelles sont les discussions qu'on a avec les Consorts WAJSBROT.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Je ne vous demande pas cela.

M. LE MAIRE : Vous savez, on a toujours la même attitude. On essaie de traiter à l'amiable, si on n'y arrive pas on prend l'autre procédure. Donc les deux sont tentées. Mais n'attendez pas de nous que je vous dise aujourd'hui où nous en sommes».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission n° 3 (2 abstentions), favorables unanimes des Commissions n° 7 et du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (24 abstentions : groupes des Verts, PC, UDF et UMP) décide d'adopter les propositions qui lui sont soumises.

M. le Maire, M. LOYAT, M. BAUD, M. FUSTER n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 18 janvier 2006.