

ZAC Pasteur - Compte rendu annuel à la collectivité au 30 juin 2006 - Etat 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 janvier 2006. 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 30 juin 2006 présente le bilan prévisionnel de la ZAC Pasteur jusqu'en 2012. Il comprend le bilan prévisionnel au titre de la CPA.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité mentionne successivement :

I - La ZAC

1 - *État d'avancement physique au 30/06/2006*

• **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, la SARL EVAN reste en discussion, le jugement en appel a été rendu le 16 septembre 2006.

Pour le petit terrain appartenant à l'indivision Weil, la SEDD a engagé la procédure auprès du juge, faute d'accord amiable.

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. Plusieurs enseignes consultées se sont montrées intéressées sans pour autant formuler de réponse concrète.

Deux procédures contentieuses ont été engagées par les frères Wajsbrot.

1. *Procédure judiciaire*

La demande d'annulation des ventes Weil-Ville et Ville-SEDD

En se fondant sur l'annulation des arrêtés de préemption, les frères Wajsbrot assignent la Ville devant le Tribunal de Grande Instance, le 19 janvier 2001, et demandent l'annulation de la vente entre la Ville et les conjoints Weil.

Le 27 février 2001, ils assignent également la SEDD en nullité de la vente faite par la Ville.

Ces deux instances ont été jointes. Le Tribunal de Grande Instance, par jugement du 3 mai 2005 déboute les demandeurs et constate la nullité de la promesse de vente intervenue entre les conjoints Weil et les Wajsbrot.

La demande de cessation des opérations d'aménagement

Le 20 septembre 2004, les frères Wajsbrot assignent la Ville et la SEDD pour qu'il leur soit interdit de poursuivre toute opération d'aménagement et de vente.

Par un jugement en date du 21 février 2006 le tribunal rejette leur demande.

Les deux jugements du 3 mai 2005 et 21 février 2006 ont fait l'objet de la part des frères Wajsbrot d'une déclaration d'appel devant la Cour d'Appel de Besançon.

L'arrêt de la Cour d'Appel du 26 septembre 2006 infirme le jugement du 3 mai 2005 et prononce la nullité des deux contrats de vente conclus d'une part entre les conjoints Weil et la Ville et d'autre part entre la Ville et la SEDD.

Mais il confirme le jugement du 21 février 2006 qui déboutait les requérants dans leur demande de cessation des opérations d'aménagement.

La SEDD par l'effet de l'ordonnance de l'expropriation apparaît à ce jour propriétaire et peut poursuivre les opérations d'aménagement engagées en suite de l'expropriation.

2. Procédure administrative

Les frères Wajsbrot ont sollicité l'annulation des huit délibérations du conseil municipal relatives à l'opération.

Le Tribunal Administratif, par jugement en date du 20 juillet 2006, a rejeté cette requête. Les requérants ont interjeté appel de cette décision le 30 août 2006.

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.

A ce jour, l'opération poursuit son avancement quant aux phases de préparation et de mise en état des sols (démolition et diagnostic archéologique) et aux instructions administratives (permis de démolir, permis de construire et CDEC). La phase clef de l'avancement opérationnel consistera fin 2006/début 2007 en l'acquisition de l'arrière du magasin MONOPRIX nécessitant la reconfiguration du magasin sur une surface réduite, afin d'engager la 2^{ème} phase des démolitions et le démarrage des fouilles archéologiques.

3. Les études

3.1. Une série d'études préalables ont été menées : diagnostic plomb, diagnostic archéologique, référent 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.

Le 2 mars 2006 l'Etat demandait des compléments d'information et une estimation des coûts selon 3 scenarii :

- * projet initial décembre 2004 : coût des dommages en cas de crue centennale,
- * projet final (octobre 2005) : avec défaillance des dispositifs,
- * projet final (octobre 2005) : sans défaillance, afin de déterminer la diminution du coût des dommages à la suite de la mise en œuvre des protections.

Par courrier du 4 juillet 2006, les Services de l'Etat ont délivré un avis favorable au nouveau projet.

Le dossier de permis de construire a donc pu être déposé et l'instruction a débuté. Il sera mis à l'enquête publique (Bouchardeau + loi sur l'eau) du 4 septembre au 6 octobre 2006.

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, dans sa séance du 14 mars 2006, a retenu le projet présenté par «Passagers des Villes».

La réalisation des travaux est programmée pour le 2^{ème} semestre 2007.

4. Les travaux

Les travaux de démolition interrompus en 2005, ont repris après la signature des compromis, la réalisation d'une phase complémentaire de dépollution doit permettre la réalisation du diagnostic archéologique avant le démarrage du chantier de l'opération «logements publics» avant le 30 octobre 2006.

Les 2^{ème} et 3^{ème} phases de démolitions s'échelonneront jusqu'en 2009 et en fonction du chantier des fouilles.

Commercialisation et calendrier

Le compromis de vente des charges foncières a été signé le 23 janvier 2006, ainsi que les 8 documents complémentaires dont la VEFA parking entre la Ville et Eiffage.

La livraison du centre commercial dont le dossier d'autorisation déposé auprès de la CDEC a été approuvé par décision du 20 juin 2006 est prévue en 3 phases :

- 1^{ère} Phase : fin 2007/début 2008 : livraison des façades et de deux restaurants donnant sur la Place Pasteur en lien avec la réalisation de la Place.

2^{ème} Phase : fin 2011 : livraison de l'ensemble du centre, sauf l'espace de l'actuel Monoprix, livraison simultanée du parking et des logements.

3^{ème} Phase : début 2012 : livraison des 3 dernières boutiques.

5. Le parking

Le coût du parking public de 250 places validé dans le compromis de vente est de 6 390 K€ HT valeur mai 2003 révisable selon l'indice BT01.

Aujourd'hui, il est actualisé à 7 230 K€ HT.

Il est à noter que le coût du parking n'a pas subi d'augmentation due aux surcoûts des travaux liés aux adaptations du projet au regard des contraintes du PPRI.

Opération Pasteur - Bilan financier prévisionnel

Le bilan au 30 juin 2006 ne varie pas par rapport au précédent bilan approuvé.

	Bilans prévisionnels CPA		
	Bilan prévisionnel CPA au 30/06/2006	Bilan prévisionnel CPA au 31/12/2005	Différentiel entre la bilan au 30/06/2006 et le bilan au 31/12/2005
	Total	Total	Total
Dépenses			
Acquisitions			
Total des acquisitions	13 119 K€ HT	13 119 K€ HT	0
<i>dont secteur distinct</i>	2 742 K€ HT	2 742 K€ HT	
<i>dont opération Piazza Lumière</i>	864 K€ HT	864 K€ HT	
Études			
Total des études	2 585 K€ HT	2 585 K€ HT	0
Travaux et honoraires			
Total des travaux et honoraires	4 555 K€ HT	4 555 K€ HT	0
Espaces publics			
Total des espaces publics	3 526 K€ HT	3 526 K€ HT	0
Frais annexes			
Total des frais annexes	1 457 K€ HT	1 457 K€ HT	0
Frais financiers			
Total des frais financiers	2 402 K€ HT	2 402 K€ HT	0
Rémunération opérationnelle société			
Total de la rémunération société	2 237 K€ HT	2 237 K€ HT	0
Imprévus			
Total provisions pour imprévus	374 K€ HT	374 K€ HT	0

	Bilans prévisionnels CPA		
	Bilan prévisionnel CPA au 30/06/2006	Bilan prévisionnel CPA au 31/12/2005	Différentiel entre la bilan au 30/06/2006 et le bilan au 31/12/2005
	Total	Total	Total
Actualisation Total provision pour actualisation	483 K€ HT	483 K€ HT	0
Total dépenses	30 737 K€ HT	30 737 K€ HT	0
Fonds de concours versés (op. ZAC vers sous-op.)	348 K€ HT	348 K€ HT	0
Total investissements	31 085 K€ HT	31 085 K€ HT	0

	Bilans prévisionnels CPA		
	Bilan prévisionnel CPA au 30/06/2006	Bilan prévisionnel CPA au 31/12/2005	Différentiel entre la bilan au 30/06/2006 et le bilan au 31/12/2005
	Total	Total	Total
Recettes			
Recettes tiers			
Charge foncière	5 515 K€ HT	5 515 K€ HT	0
Autres recettes	6 276 K€ HT	6 276 K€ HT	0
Total des recettes tiers	11 791 K€ HT	11 791 K€ HT	0
Recettes concédant			
Total des participations	15 421 K€ HT	15 421 K€ HT	0
Total des remises d'ouvrage	3 526 K€ HT	3 526 K€ HT	0
Total recettes concédant	18 946 K€ HT	18 946 K€ HT	0
Total recettes	30 737 K€ HT	30 737 K€ HT	0
Fonds de concours reçus (par sous-op.de op. ZAC)	348 K€ HT	348 K€ HT	0
Total recettes	31 085 K€ HT	31 085 K€ HT	0

Le bilan au 30 juin 2006 ne présente aucune évolution financière des recettes «concédant» depuis le dernier bilan approuvé.

	Bilan au 31/12/2005	Bilan au 30/06/2006	Différentiel
Participation	15 421 K€ HT	15 421 K€ HT	0
Remise d'ouvrage	3 526 K€ HT	3 526 K€ HT	0
Total	18 946 K€ HT	18 946 K€ HT	0

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

	2006	2007-2008	2009-2012	Total
Remise d'ouvrage	0 K€ HT	1 171 K€ HT	2 355 K€ HT	3 526 K€ HT

La répartition des participations au déficit de l'opération est la suivante (inchangée depuis le dernier bilan) :

	2004	2005	2006 (*)	2007 (*)	2008	2009	Total
Participation	8 041 K€ HT	2 675 K€ HT	1 840 K€ HT	1 840 K€ HT	1 025 K€ HT	0 K€ HT	15 421 K€ HT

(*) soit une somme exacte de 2 201 000 € TTC.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le bilan prévisionnel de l'opération ZAC PASTEUR dont les dépenses prévisionnelles sont maintenues à hauteur de 31 085 K€,

- approuver l'engagement du concédant à l'opération qui ressort à 18 946 K€ et son échéancier (montant et échéancier conforme au dernier bilan approuvé), comme détaillé ci-dessous :

	Total réalisé au 31/12/2004	Total réalisé au 31/12/2005	2006	2007	2008	2009	Total
Participation	8 041 K€ HT	2 675 K€ HT	1 840 K€ HT	1 840 K€ HT	1 025 K€ HT	0 K€ HT	15 421 K€ HT
Remise d'ouvrage	0 K€ HT		0 K€ HT	627 K€ HT	544 K€ HT	2 355 K€ HT	3 526 K€ HT
Total global recettes concédant	8 041 K€ HT	2 675 K€ HT	1 840 K€ HT	2 467 K€ HT	1 569 K€ HT	2 355 K€ HT	18 946 K€ HT

- approuver l'engagement financier global de la Ville (y compris l'achat du parking) à hauteur de 26 176 K€ HT.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Je voudrais revenir sur un ou deux points dans les commentaires de M. FUSTER et notamment quand on présente l'affaire en cours avec les conjoints Wajsbrot. Certes ils ont été effectivement déboutés dans leur demande d'annulation mais ils l'ont été à une date où le TGI n'avait pas encore annulé la vente. Il était bien évident pour le Tribunal Administratif qu'il ne pouvait pas leur accorder l'annulation pour un bâtiment dont ils n'étaient pas propriétaires et où ils ne risquaient même pas de le devenir. L'appel administratif pourra parfaitement leur donner raison si dans l'intervalle ils ont pu se rendre propriétaires. Donc ça veut dire que l'on n'est pas sur une affaire simple, on est reparti sur de longs démêlés juridiques. Une deuxième chose dans la présentation aussi, on dit que le projet n'a bougé ni en temps ni en coût, il bougera forcément en temps...

M. LE MAIRE : Ça c'est clair.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Et ça bougera même encore maintenant. Même les aménageurs, je lisais cela je crois dans la Presse Bisontine, ne s'étonnent pas de la durée, 16 ou 17 ans ; on est à peine à la moitié du chemin, je crois qu'il faut que les Bisontins le sachent, donc courage ! Quand on voit les dégâts que cela cause déjà sur le plan économique dans le quartier, je trouve ça dramatique. Quant au surcoût je crois qu'il faut quand même qu'on l'envisage aussi car si les frères Wajsbrot gagnent, ce que je redoute tout comme vous, il faudra bien les indemniser.

M. LE MAIRE : Ce n'est pas ce qui est prévu pour l'instant. Mais je suis d'accord avec vous Madame COMTE-DELEUZE...

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : J'espère.

M. LE MAIRE : J'ai toujours dit que nous n'étions plus du tout dans les temps prévus à l'origine puisque nous devons terminer ce centre dans les années 2007, on avait même dit qu'on pourrait l'inaugurer en 2007-2008. Il y a eu les difficultés avec l'affaire Wajsbrot, c'est sûr, il y a eu aussi les archéologues mais là on n'a pas trop dérapé et aussi le PPRI. Je vous rappelle quand même que ce PPRI qui nous a été imposé avec des cotes qui ont été complètement revues depuis d'ailleurs, nous a fait perdre un an et demi.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Oui, Monsieur le Maire mais aujourd'hui il faisait 27°, on ne peut pas nier que le climat change, je suis désolée.

M. LE MAIRE : Je dis simplement que le PPRI nous a fait perdre un an et demi. Or entre temps vous savez que ce qui avait été dit à l'époque en matière de PPRI a été, suite à la demande que j'ai faite de contre-expertise approuvée d'ailleurs par le Préfet pour être objectif, suite à cette deuxième contre-expertise demandée par la Ville, totalement revu, vous le savez. Mais où je suis d'accord avec vous, c'est que ça va déraiper dans le temps et cela me fait beaucoup de peine car effectivement nous avons toujours dit que ce centre commercial était une locomotive pour le centre-ville et que le commerce du centre-ville avait besoin de cette opération. Je suis d'accord avec vous sur ce point.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : J'ai encore deux petites remarques. Je ne reprends pas les dates initiales, je reprends celles du dossier où je lis : 3^{ème} phase, début 2012, je crains qu'on soit même encore très en dessous malheureusement. Vous parlez de commercialité, je ne pensais pas revenir sur la FNAC mais comme on a tous vu ces derniers temps qu'elle changeait de propriétaire, on peut aussi imaginer qu'elle change de stratégie.

M. LE MAIRE : Je crois que ça été signé.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Un dernier petit point de détail, je ne me fais pas beaucoup d'illusions sur le nombre de gens qui lisent les comptes rendus des commissions, mais comme c'est un point concernant Pasteur j'y reviens. Il est écrit et c'est exact, que j'ai demandé à M. FUSTER ce qu'il pensait du

problème de l'ouverture et de la fermeture du Passage Pasteur qui est propriété de la Ville, ce à quoi il m'a effectivement répondu que le Passage Pasteur serait fermé à la circulation pour des raisons de sécurité, après minuit. Ma question était : que pensez-vous de la légalité de la fermeture du passage public après minuit ?

M. LE MAIRE : Nous aurons le temps de voir le problème quand ça sera terminé.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Oui, on aura le temps mais c'est déjà fermé depuis un petit moment.

M. LE MAIRE : On va regarder mais lorsqu'il n'y aura plus que ce problème-là !...

M. Michel JOSSE : Je vais un peu abonder dans le sens de ma collègue. En tout état de cause, j'étais intervenu lors des derniers débats sur l'îlot Pasteur pour demander de suspendre la poursuite de l'opération en attendant que toutes les procédures juridiques en cours soient levées avant d'engager la phase opérationnelle. Hélas ma proposition n'a pas été retenue et malheureusement à ce jour les procédures juridiques continuent. Un professionnel de l'immobilier n'aurait jamais engagé les travaux d'une telle opération sans avoir levé tous les obstacles car il y a une notion de rentabilité, de faisabilité et des incidences financières énormes. Pourquoi la Ville de Besançon s'est crue inattaquable et a passé outre ? De toute façon il y aura un surcoût financier que les contribuables bisontins devront supporter, soit par une négociation amiable avec les frères Wajsbrot et ils sont en position de force à ce jour, soit une décision de justice. Pour ma part, il me semble imprudent de continuer la poursuite de l'opération sans être assuré de la totale légalité du projet. C'est pourquoi nous ne pouvons approuver le bilan prévisionnel de l'opération car aucune somme n'est provisionnée à ce jour suite à cette affaire. Le groupe UDF et Société Civile ne prendra donc pas part au vote.

M. LE MAIRE : Je vous remercie, Vincent va vous répondre. Je voudrais simplement vous dire deux choses, c'est que par rapport aux délais, nous en avons discuté avec entre autres la SEGECE qui gèrera les galeries qui nous a dit que dans toutes les opérations de centre-ville c'est toujours très compliqué. Concernant l'imbroglio judiciaire, je voudrais simplement rappeler que si la Ville a exercé son droit de préemption, c'était pour réaliser un véritable projet d'intérêt général, suite à des études qui avaient eu lieu d'ailleurs justement en faveur de la redynamisation du centre-ville, entre autres dans le cadre de CHORUS. C'est pour ça qu'il y a eu cette volonté d'utiliser le droit de préemption. Il faut reconnaître que la propriété Weil constituait au coeur de la ville une opportunité qu'on ne reverrait plus et la maîtrise publique de cette opération était, à mon sens, totalement nécessaire. Quand certains élus disent qu'on va perdre le procès, je trouve cela un peu gênant. Ce n'est pas aux élus de Besançon de venir dire que la Ville va perdre parce que l'utilité publique du projet a été confirmée par la procédure d'expropriation. Il y a des juristes ici en face de moi et ils le savent bien, d'ailleurs ils ne se sont pas engagés sur ce terrain-là. Je considère moi que nous ne devons rien aux frères Wajsbrot, vous êtes d'accord avec moi Madame COMTE-DELEUZE ? je vous en remercie. Maintenant, on négocie avec eux, peut-être, parce que ce n'est même pas un problème d'argent, mais je n'en dirai pas plus car comme tout cela est relaté par la presse, je ne veux pas que ça se retrouve un jour dans un dossier devant un tribunal. J'ai là un document de la Cour d'Appel, l'arrêt du 26 septembre 2006 de la 2^{ème} chambre civile. Cet arrêt précise, en page 6 : «les premiers juges ont aussi à juste titre rappelé que la SEDD apparaît à ce jour propriétaire par l'effet non plus du contrat de vente ci-dessus déclaré nul -ce n'est pas moi qui l'ai dit, c'est la Cour d'Appel- mais par l'effet d'une ordonnance d'expropriation postérieure. Il en résulte d'ailleurs que même si l'acte du 19 mai 1998 devait être suivi d'effet en faveur des appelants -c'est pour répondre à Michel JOSSE- des opérations d'aménagement engagées en suite de l'expropriation ne constituent pas une atteinte aux droits des appelants justifiant l'arrêt de celles-ci». La Cour d'Appel dit elle-même dans le premier paragraphe de la page 7, qu'effectivement on peut continuer les travaux. Voilà, ce document-là est un document officiel que je tiens d'ailleurs à la disposition de toutes celles et tous ceux qui le voudraient.

Mme Françoise BRANGET : Vous avez raison de dire, Monsieur le Maire, que quand la Ville souhaite créer une locomotive commerciale elle est dans son rôle, on peut tous vous approuver. Mais je voudrais revenir un peu sur l'historique du dossier. M. FUSTER l'a fait mais quand la Ville émet l'idée de faire aménager ce qu'il est convenu d'appeler l'îlot Pasteur et nécessitant l'acquisition du foncier, elle a deux attitudes possibles : il peut y avoir soit une attitude politique qui consiste à dire : j'ai pris la décision de cette opération et j'essaie de trouver la formule juridique pour parvenir à mes fins, première attitude. Deuxième attitude, qui est beaucoup plus juridique et surtout plus prudente, qui consiste à dire à partir de la situation de fait que je connais et des outils juridiques dont je dispose, puis-je mener à bien mon idée et dans l'affirmative, comment ? Cette approche n'est quand même pas du tout pareille que la première. Et dans le cas qui nous préoccupe, je crois qu'on a fait fi de toute prudence et qu'on a tout mis en oeuvre pour empêcher le projet privé des consorts Wajsbrodt à une époque parce qu'ils ont eu l'idée avant nous, parce que pour un certain nombre de raisons, parce que Weil a cru bon de leur vendre. C'était un état de fait dont il fallait absolument faire avec. Alors les procédures judiciaires et administratives n'ont absolument rien clarifié à la situation et je crois qu'il est péremptoire aujourd'hui de dire que par l'effet de l'ordonnance d'expropriation la SEDD paraît être le propriétaire...

M. LE MAIRE : Ce n'est pas moi qui le dit Madame, c'est la Cour d'Appel.

Mme Françoise BRANGET : ... je sais, oui mais l'avenir nous le dira, parce qu'il apparaît quand même que l'ordonnance d'expropriation peut encore être remise en cause par les frères Wajsbrodt, donc c'est quand même une éventualité, on ne va pas dire quasi certaine mais qu'ils vont peut-être se complaire à mettre en avant. Ces contentieux portent sur près de la moitié de la surface de la ZAC, ce n'est pas anodin, je dirais même que c'est considérable. Alors même si un accord intervient entre la Ville et les frères Wajsbrodt, de toute façon cela coûtera beaucoup d'argent à la Ville. Le projet est bien mal parti et risque de ne pas forcément aboutir ou du moins dans les délais que vous souhaiteriez. Est-ce que les grandes enseignes vont attendre jusqu'à ce moment-là ? Je ne sais pas quand elles pourront animer notre centre commercial. Ce que je voudrais dire, si on adopte la première attitude, c'est-à-dire l'attitude politique où on passe envers et contre tout, à n'importe quel prix pour justifier une position un peu discutable, tout cela a des incidences financières qui ne sont pas négligeables et ça s'est déjà pratiqué dans d'autres dossiers, l'îlot Pâris, c'était exactement pareil. On l'a vu se dérouler sur un certain nombre d'années, à la clef certes on a réalisé un beau marché, je ne rentrerai pas dans les considérations de l'animation ou de la locomotive que ça devait être, dont on nous vantait les mérites au départ. Je crois que là on aurait un peu de prudence à avoir dans nos démarches parce que quand on dit qu'il y a gaspillage des finances publiques, on peut reconnaître que ce n'est pas la meilleure façon de les préserver en tout cas.

M. LE MAIRE : Je vous remercie. Vincent va vous répondre mais je voudrais vous dire quand même une chose, c'est qu'il ne s'agit pas d'affirmation péremptoire de ma part, il s'agit de la lecture d'une décision de la Cour d'Appel de Besançon...

Mme Françoise BRANGET : Oui, mais qui peut être mise en cause.

M. LE MAIRE : D'accord, Madame. Je voudrais vous dire autre chose, je ne peux pas, chère Madame BRANGET, vous laisser dire que je fais n'importe quoi. Au contraire dans ce dossier j'agis avec beaucoup de prudence. Je veux rappeler quand même que c'est un dossier que nous avons trouvé à notre arrivée, qui est excessivement compliqué et pour lequel j'agis avec prudence. Vous me reprenez de l'îlot Pâris, quand on voit ce qu'est aujourd'hui le complexe Marché Beaux-Arts et qu'on imagine ce qu'il aurait pu être aujourd'hui si on n'y avait rien fait, je crois quand même que tout le monde s'accorde à dire que ce complexe est une très belle réalisation. Je dis au passage d'ailleurs à notre ami Michel JOSSE que le restaurant est ouvert, il a été inauguré, tu peux aller y manger thaïlandais, c'est très bon. Je crois que dans la vie il faut aussi quelquefois avancer. Que ce dossier soit un dossier compliqué, vous avez raison, il l'est. Il y a toujours une part de risques mais je me fie quand même à ces avis, à ces arrêts de la Cour d'Appel. Vous savez, quand on fait quelque

chose dans la vie, je ne sais plus qui a dit ça, il y a toujours ceux qui sont contre vous parce qu'ils veulent faire exactement le contraire, il y a ceux qui sont contre vous parce qu'ils voulaient faire la même chose et qui sont jaloux, et il y a ceux qui sont contre vous et l'immense armée qui est contre vous, c'est l'immense armée des gens qui ne font rien et qui critiquent toujours. Moi j'ai envie d'agir, agir avec prudence. Cette opération est une opération compliquée, nous aurons encore certainement des recours des frères Wajsbrot. Mais je remercie quand même Catherine COMTE-DELEUZE d'être d'accord avec nous sur le fait que nous ne devons pas d'argent aux consorts Wajsbrot. Nous négocions avec eux, pourquoi pas mais nous ne leur devons rien. Je ne peux pas vous affirmer quoi que ce soit, c'est vrai que je suis prudent, après c'est à la justice de trancher. Après l'appel de la Cour d'Appel, il peut y avoir cassation et d'autres recours.

M. Pascal BONNET : Monsieur le Maire, ce que je constate aujourd'hui quand même c'est que je ne sais pas quel était le projet des frères Wajsbrot mais la Ville a à un moment donné fait le choix de privilégier une intervention publique sur ce secteur comme dans d'autres secteurs. Peut-être y avait-il des possibilités de développement privé qui auraient moins coûté aux contribuables et qui n'auraient pas fait perdre de temps, on ne sait pas du tout dans quel délai l'opération pourra arriver au bout du compte alors que comme l'a rappelé Catherine COMTE-DELEUZE, le territoire actuel du secteur est en train de dépérir, donc on peut quand même s'en inquiéter. Ensuite, en marge du dossier, je voudrais rappeler que je regrette que ma suggestion de réfléchir à l'idée d'un square sur au moins une partie du territoire de la place Pasteur, qui aurait pu être en dialogue avec le square Castan à travers l'espace, à travers le temps, avec un square XXI^{ème} siècle en face de notre square XIX^{ème} siècle, n'ait pas été retenue.

M. LE MAIRE : Concernant le square, il y a eu un jury dans lequel vous étiez représenté, je vous le dis quand même. Je crois que c'est Mme CASENOVE qui était présente, il me semble. Lorsque vous dites que c'est une opération qu'on aurait pu confier au privé, je vous rappelle qu'il y a quand même eu un appel d'offres à des opérateurs privés, il y a eu un concours, je vous le rappelle quand même, vous avez l'air de l'ignorer. Si vous le savez, pourquoi dites-vous qu'il fallait faire appel au privé ? La ville intervient sur le parking parce que vous savez très bien en centre-ville, vous qui demandez toujours des parkings, vous savez très bien qu'un parking, dans un secteur inondable avec des vestiges archéologiques, si vous prenez uniquement un aspect privé, ce n'est absolument pas finançable. Donc la Ville intervient sur le parking et uniquement là-dessus. Le reste de l'opération est une opération privée, ce qui va dans votre sens mais nous avons voulu, je le répète, qu'il y ait une grande opération d'aménagement dont le centre-ville a besoin. Et je ne peux pas laisser dire non plus que ce secteur est un secteur complètement mort commercialement parce que ce n'est pas vrai. Il y a des commerçants dynamiques, il y a beaucoup d'animation, quand on voit le monde qu'il y avait encore au marché européen... oui, mais ça fait venir des gens ici, vous ne voulez jamais considérer tout ce que nous faisons, vous dites systématiquement que c'est bien mais que ce n'est pas ça. Il y a des difficultés au niveau du commerce local, je ne le nie pas. Nous ferons peut-être un jour un grand débat sur le commerce avec Jacques MARIOT mais beaucoup d'initiatives sont prises ici sur Besançon.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Je suis tout à fait d'accord avec vous, quand vous êtes arrivé, vous avez pris le dossier, il était déjà démarré mais il était à un stade où il était à mon avis urgent d'attendre, on vous l'a dit en son temps...

M. LE MAIRE : J'assume en plus.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Il y avait encore des résidents, il y avait encore moyen d'aménager ou de réaménager le quartier. Je ne sais pas s'il y avait eu des projets de square mais les résidents de l'îlot avaient fait des propositions d'aménagement, ne serait-ce que pour la propreté et la sécurisation des lieux parce que nous étions tous d'accord sur le fait qu'il fallait y faire quelque chose. Les petites boutiques dans ces passages Pasteur auraient pu parfaitement, en attendant que les procédures soient terminées, continuer à faire vivre ce quartier. D'autre part, on vous l'avait aussi dit en son temps, c'est plutôt la partie haute de la ville, direction ex-Monts-Jura et Lumière qu'il y avait besoin de dynamiser, ce n'était

pas la place du Marché qui comme vous l'avez fait remarquer, est très vivante grâce à la place et au marché européen par exemple.

M. Jean ROSSELOT : Monsieur le Maire, bien sûr quand vous plaidez le caractère compliqué de l'opération, nul doute que vous soyez sincère mais quand on prend un peu de distance par rapport au problème qui commence à être de grande ampleur et de grande lourdeur pour le contribuable, on se rend compte quand même que c'est la Municipalité, pas que vous, qui a rendu l'opération compliquée. Et ce faisant, je dirai simplement qu'il ne faut pas confondre la cause et l'effet. C'est un jugement que je porte sur tout le passé. Aujourd'hui nous sommes en présence de deux décisions juridictionnelles apparemment totalement contradictoires mais la lecture que vous avez faite atténue un petit peu cette contradiction. Ceci dit n'est-il pas encore possible de sortir de cette logique un petit peu de la puissance publique municipale à tout prix et d'essayer de renouer des liens qui nous fassent avancer plus vite, y compris avec les partenaires privés. J'ai pris bonne note de ce que vous dites sur le parking. Sur le patrimoine vous n'en parlez pas non plus, moi j'ai toujours dénoncé le fait qu'on ne s'en soucie pas assez ; la dernière rue due au Moyen-Age, tout ça on n'en parle pas, je trouve qu'on ne fait pas assez d'effort là-dessus. Mais en tout cas il faut et c'est votre responsabilité d'exécutif que vous sortiez du dilemme juridictionnel qui est un dilemme aux antipodes.

M. Pascal BONNET : Monsieur le Maire, je suis un peu surpris que vous répondiez au fait qu'on évoque le problème de dynamisme de la boucle à travers un quartier bloqué pour l'instant après que le quartier du marché l'ait été en répondant qu'il y a eu pendant un week-end le marché européen, donc tout va bien, c'est un peu anecdotique. La situation du commerce dans la Boucle ne se limite pas à un week-end de marché européen...

M. LE MAIRE : Je n'ai pas dit ça !

M. Pascal BONNET : ...et s'agissant du marché européen c'est sûr qu'on était heureux et en particulier ceux qui sont attachés à la construction européenne, d'accueillir un marché européen à Besançon. Vous avez fait un choix politique net, vous avez permis, pour ce marché européen, aux commerçants des facilités que vous ne permettez pas aux commerçants habituels du marché, les non sédentaires s'interrogent quand même aussi.

Mme Françoise BRANGET : J'ai bien entendu que vous n'étiez pas sur le ton péremptoire mais malgré tout vous êtes dans la continuité des travaux, donc ça veut dire que vous ne tenez pas compte de l'éventualité et que vous prenez le risque. C'est bien ça, c'est bien ce que j'ai compris ? Alors vous avez dit avoir hérité de ce dossier et l'avez trouvé à votre arrivée...

M. LE MAIRE : J'ai dit que j'assumais aussi.

Mme Françoise BRANGET : Je ne vais pas refaire l'historique mais vous savez très bien qu'on aurait pu être un peu plus prudent dès votre arrivée et non pas continuer à avancer. Jean l'a dit et vous l'avez dit à l'époque, faites attention, faites attention ! C'est une épée de Damoclès que vous avez au-dessus de la tête mais malheureusement on n'a pas voulu en tenir compte et si on avait, comme l'a dit Jean, essayé de transiger à un moment donné au lieu de traiter par le mépris un problème, eh bien on aurait peut-être pu éviter quand même certains coûts financiers. Je rappelle quand même parce que vous dites que c'est une opération privée, je veux bien mais enfin, écoutez...

M. LE MAIRE : Privée pour la partie commerces. Je vous ai dit que la Ville avait le parking.

Mme Françoise BRANGET : Même le parking, je suis désolée. Qui vous dit que les frères Wajsbrot vous auraient sollicités pour faire quoi que ce soit ? Je n'en sais rien.

M. LE MAIRE : Mais moi je vous le dis Madame. Justement vous n'en savez rien mais vous dites, le projet qui aurait pu avoir lieu là était un projet où en fait on ne changeait rien, il faut bien insister sur ce point. La

vision municipale c'est de dire : on refait au centre-ville un lieu, un centre commercial avec un parking souterrain, qui sera une locomotive pour la ville. C'était ça et c'est toujours ça notre volonté. Les personnes que vous citez voulaient réaménager, réhabiliter et refaire des boutiques mais ils ne créaient pas -ça aurait dû d'ailleurs certainement vous poser problème- de parking sous la place parce que tout le monde ici sait très bien qu'un parking à cet emplacement-là n'est pas finançable. Il n'y a que la collectivité publique qui peut le faire. Donc c'était le choix entre on réaménagement effectivement, on change les portes, les fenêtres, on démolit une partie et on refait ou alors on fait un vrai équipement de centre-ville et c'est ça que nous avons choisi mais vous n'êtes pas d'accord.

Mme Françoise BRANGET : Est-ce que je peux répondre parce que vous m'avez interrompue.

M. LE MAIRE : Excusez-moi.

Mme Françoise BRANGET : Je ne nie pas l'objectif de rechercher une locomotive commerciale pour le centre-ville mais je rappelle quand même que l'étude d'impact, si vous souhaitez orienter le débat sur les parkings, je n'en avais pas l'intention mais l'étude d'impact nécessitait quelque 900 places pour faire vivre correctement le centre commercial et aujourd'hui on arrive à 250 places et on peut le voir, même le nombre de places réservées aux appartements ne respecte pas le POS, je n'ai pas compté exactement mais je crois qu'on est en dessous du POS. Alors je veux bien qu'on dise qu'on crée des parkings mais pour 31 M€, les Bisontins sont en lieu d'attendre un retour sur investissement, s'ils l'ont un jour, et je vous rappelle quand même que cette opération va grever nos finances pendant de longues années puisque ce n'est pas amortissable sur 7 ou 8 ans, on va bien au-delà, on a demandé des autorisations au Ministère des Finances pour l'amortir bien plus longtemps. Je veux bien mais les finances de la ville sont vraiment très engagées et peut-être encore beaucoup plus.

M. LE MAIRE : Monsieur FUSTER vous voulez répondre ? Enfin, pas là-dessus parce que je ne crois pas qu'on va relancer le débat ad vitam aeternam, de toute façon, on ne sera jamais d'accord. Ecoutez, tout le monde sait que nous sommes de mauvais gestionnaires, que l'Etat gère bien, que les collectivités gèrent mal, c'est ce qu'a dit l'autre jour le Premier Ministre !

M. Vincent FUSTER : Quelques éléments de réponse tranquillement. Ce que je voudrais surtout vous dire, c'est que je regrette que toujours vous mettiez en évidence ce qui est négatif dans ce dossier, toujours, sans d'ailleurs être certains de vos affirmations. Je vous cite quelques exemples : sur le plan juridique les décisions ne sont absolument pas définitives. Vous êtes aussi bien que nous, et peut-être plus, en incapacité de dire comment se terminera la procédure judiciaire. -Laissez-moi parler Madame BRANGET, je vous ai écoutée religieusement- vous ne mettez jamais en évidence les éléments positifs. Vous ne dites pas que la DUP a été rendue, vous ne parlez pas de l'ordonnance d'expropriation qui nous donne par la loi la propriété, personne ne l'évoque. Evidemment vous dites qu'il y a des risques de... Ensuite vous nous parlez sans cesse de la FNAC. Je vous rappelle que la SEGECE KLEPIERRE, qui est à ma connaissance un groupe privé qui s'occupe de commercialiser dans toute l'Europe, nous affirme et nous montre les documents ; la FNAC a signé avec SEGECE KLEPIERRE. Elle n'a pas signé avec la Ville, elle a signé avec SEGECE KLEPIERRE. Alors nous pouvons toujours remettre tout en cause Madame mais dans ce cas-là ce n'est plus la peine de signer des documents et ce n'est plus la peine de passer devant les tribunaux. On remet toujours en cause et on fait courir des rumeurs. La FNAC a signé avec SEGECE KLEPIERRE et pas avec la Ville de Besançon.

M. LE MAIRE : Tout comme Monoprix d'ailleurs.

M. Vincent FUSTER : On n'a pas parlé de la pollution mais je vais y revenir parce que pendant des semaines il s'est dit partout que le site Pasteur était pollué et que cela allait retarder de nombreux mois encore cette opération. Nous avons fait 16 sondages dans la zone Pasteur. Les résultats ont été donnés aujourd'hui, il n'y a pratiquement pas de pollution, elle est bien en dessous mais très en dessous du taux légal accepté. Donc il n'y a pas de pollution sur le site Pasteur et le dossier ne sera pas retardé par cela.

Troisième chose, participation des opérateurs. Le Maire vous a répondu, tout de même EIFFAGE et SEGECE KLEPIERRE ce sont bien des entrepreneurs privés. Donc on a bien une opération conjointe Ville de Besançon et partenaires privés.

Sur le plan de la légalité Madame COMTE-DELEUZE, je regarderai mais on a signé une convention de servitude avec SEGECE KLEPIERRE et a priori nous sommes dans la légalité.

La DUP j'en ai parlée et en conclusion je voudrais bien quand même savoir exactement ce qu'il faut faire. On nous dit : vous prenez beaucoup de retard, vous deviez livrer en 2008, vous allez livrer en 2012, vous avez 4 ans de retard, ça c'est la première hypothèse que vous nous faites et vous nous dites en parallèle : il faut vous arrêter parce que vous n'êtes pas sûrs de pouvoir continuer, alors que nous avons un jugement qui nous dit qu'on peut continuer. Il faudrait savoir ce que vous voulez. Ou vous nous dites d'arrêter et dans ce cas-là on prend quelques années de retard ou vous nous dites de continuer et dans ce cas-là on essaie d'aller assez vite. Voilà, il faut faire des choix, le choix qu'on a fait c'est de continuer.

M. LE MAIRE : De toute façon, tu sais Vincent, si on ne faisait rien, on nous reprocherait de ne rien faire pour le centre-ville qui va mourir ; là comme nous agissons, on nous dit : ralentissez, il y a des difficultés... Monsieur ROSSELOT, vous avez déjà parlé deux fois, je viens de conclure, le débat est terminé».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables unanimes des Commissions n° 3 et du Budget, le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés (1 contre, 18 abstentions : le groupe communiste, le groupe UMP et le groupe des Verts s'étant abstenus, le groupe UDF - Société Civile (4) n'ayant pas pris part au vote), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

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

Récépissé préfectoral du 6 novembre 2006.