

Opération Pasteur - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - État d'avancement de l'opération et bilan prévisionnel au 30 mai 2007 - VEFA Parking - Avenant

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 26 octobre 2006. Depuis cette date, l'opérateur s'est essentiellement concentré sur les négociations avec la DRAC pour définir les modalités des fouilles archéologiques, la préparation des travaux sur la place Pasteur et la résolution du conflit avec les Consorts WAJSBROT.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 30 mai 2007 présente le bilan prévisionnel de la ZAC Pasteur jusqu'en 2012. Il comprend le bilan prévisionnel au titre de la CPA.

I - Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

Ce CRAC mentionne successivement :

- l'état d'avancement physique au 30 mai 2007,
- l'état des contentieux en cours,
- les études,
- les travaux.

1 - État d'avancement physique au 30 mai 2007

* La maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à la réalisation de l'opération est complète.

Restent à conclure de façon définitive :

- la réserve de la Pharmacie MAHUT pour laquelle un compromis a été signé mais dont la réalisation est conditionnée par la réalisation des travaux par le promoteur EIFFAGE,
- l'acquisition des lots des copropriétés du 6 et du 10/12 rue Claude Pouillet laquelle ne pourra être effective qu'après la vente de l'ensemble des biens Monoprix,

Par contre l'expropriation de la SARL EWAN est à ce jour définitive et achevée après versement de l'indemnité consignée qui a été augmentée de 34 191,43 € à la suite du jugement d'appel en date du 16 septembre 2006.

* Le Cinéma Piazza

Après études et négociations avec divers occupants potentiels, les locaux pourraient être prochainement vendus pour être un usage commercial. Le volume supérieur plus difficilement utilisable pour du commerce pourrait être séparé et desservi par un accès indépendant.

2 - État des contentieux

A/ Contentieux judiciaires

Demande d'annulation des ventes WEIL/Ville et Ville/SEDD et demande de cessation des opérations d'aménagement.

Par arrêt du 26 septembre 2006, la Cour d'Appel de Besançon a :

- prononcé la nullité des contrats de vente conclus entre les Consorts WEIL et la Ville de Besançon d'une part et d'autre part entre la Ville et la SEDD et a renvoyé en conséquence les parties dans l'état où elles se trouvaient avant la conclusion desdits actes,

- confirmé le jugement du Tribunal de Grande Instance rejetant la demande des consorts WAJSBROT aux fins de faire interdire la poursuite de toute opération d'aménagement.

Ainsi la SEDD a bien été autorisée à poursuivre l'opération d'aménagement de l'îlot Pasteur, la Cour d'Appel rappelant à cet égard que les «premiers juges ont 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, mais par l'effet d'une ordonnance d'expropriation postérieure.

L'ordonnance d'expropriation rendue le 6 janvier 2003 au profit de la SEDD pour conforter ses droits en cas d'annulation des ventes étant désormais devenue définitive, la SEDD est donc bien propriétaire des biens WEIL, ce que confirment d'ailleurs différents Centres de Recherche d'Information et de Documentation Notariales (CRIDON de Paris et Lyon) ainsi que divers conseils. EIFFAGE pour sa part est plus réservée sur le caractère incommutable de la propriété de la SEDD.

La SEDD, quant à elle, va procéder à la validation de la publication de l'ordonnance d'expropriation auprès du Bureau des Hypothèques afin que celle-ci se substitue aux actes définitivement annulés.

B/ Contentieux administratifs

a) Les Frères WAJSBROT ont sollicité l'annulation des huit délibérations du Conseil Municipal du 18 janvier 2004 relatives à l'engagement de l'opération ; le Tribunal Administratif par jugement du 20 juillet 2006 a rejeté cette requête.

Les requérants ayant interjeté appel, l'affaire n'a pas encore été jugée par la Cour Administrative d'Appel de Nancy.

b) Par requête du 9 mars 2007, les Consorts WAJSBROT ont sollicité l'annulation du permis de démolir accordé le 7 novembre 2006 et du permis de construire délivré le 15 décembre 2006. Cette requête a été rejetée par ordonnance du Président du Tribunal Administratif du 23 avril 2007.

c) Démarche amiable avec les Consorts WAJSBROT

Plusieurs rapprochements amiables ont été amorcés entre la SEDD, la Ville et les Consorts WAJSBROT depuis les recours engagés par ces derniers.

Une nouvelle tentative entre EIFFAGE, la SEGECE et les consorts WAJSBROT s'est déroulée le 21 mai 2007. Un accord amiable est toujours recherché dans l'objectif d'une finalisation définitive à l'automne 2007. Des négociations sont encore en cours.

Bien que les premières décisions judiciaires rendues soient favorables et renforcent la légitimité des actions entreprises par la Ville et la SEDD, l'insécurité juridique ne pourra toutefois être levée qu'à l'issue de procédures longues et complexes, les Consorts WAJSBROT engageant régulièrement des recours et faisant appel des décisions de justice, et pouvant contester sans cesse nos futurs actes. L'aboutissement d'un accord amiable avec ces derniers permettrait de lever toute cette incertitude juridique.

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 au second semestre 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 par la SEDD et la première phase de travaux de «jet-grouting» par EIFFAGE afin de démarrer la première phase des fouilles archéologiques.

3 - Les études

1 - L'année 2005/2006 avait été marquée par la problématique du PPRI. Cette année ce sont les problèmes liés au diagnostic archéologique et pollution des sols qui ont retardé les décisions opérationnelles.

En effet, lors de la première campagne de sondage pour la réalisation du diagnostic archéologique en juillet 2006, l'INRAP a découvert des traces de pollution, ce qui a entraîné d'une part un arrêt de leurs travaux et d'autre part l'engagement par la SEDD d'une série d'analyses de cette pollution :

- juillet - août 2006 : analyse de la pollution par la SEDD. Résultat négatif.
- septembre 2006 : réalisation d'une nouvelle phase de démolition par la SEDD (phase 1 bis)
- septembre à octobre 2006 : réalisation d'une vaste campagne de sondages sur la totalité du site disponible afin d'identifier la pollution.
- 6 novembre 2006 : présentation des résultats du diagnostic pollution à la DRAC et à l'INRAP :
 - * Concentrations en Hydrocarbures dans les sols non significatives d'une pollution
 - * Contamination des sols en métaux (Arsenic, Plomb, Cuivre, Mercure), mais seul le plomb présente des valeurs supérieures à la valeur limite de définition d'un déchet inerte.
- novembre à décembre 2006 : engagement d'une étude des risques sanitaires par la SEDD. (analyse toxicologique de la pollution par rapport à une exposition des archéologues sur le site pendant 18 mois).
- 11 janvier 2007 : présentation des résultats de l'analyse des risques sanitaires à la DRAC et l'INRAP.
- 16 janvier 2007 : rencontre entre le Maire et le Préfet (les services de l'État s'engagent à obtenir les conclusions de l'inspection générale pour fin janvier et finaliser le diagnostic archéologique pour février 2007).

- 29 mars 2007 : la DRAC, au vu des conclusions de l'Inspection Générale du 05/02/2007, accepte de reprendre le diagnostic archéologique et demande à la SEDD de faire une recherche de cuve à hydrocarbure sur le site.

- début avril 2007, la SEDD réalise une investigation de sol. Aucune présence de cuve.

- du 21 au 31 mai 2007, finalisation du diagnostic archéologique par l'INRAP avec près d'un an de retard.

- fin juin 2007, achèvement du rapport définitif du diagnostic archéologique.

A la suite des conclusions du rapport de ce diagnostic préventif par la DRAC, une consultation sera ensuite engagée afin de préciser les coûts d'intervention archéologique et le délai des fouilles et ainsi lever l'incertitude pesant encore sur le calendrier prévisionnel. (lesdites fouilles devraient être réalisées courant 2008/2009)

2. Le permis de construire

Le projet intégrant l'ensemble des contraintes liées à l'inondabilité est devenu définitif le 20 février 2007.

Le recours tardif en annulation devant le Tribunal Administratif des Frères WAJSBROT a été rejeté par ordonnance du 23 avril 2007.

3. Espaces publics

La réalisation des travaux de requalification de la Place ont débuté le 21 mai 2007 et devraient s'achever fin 2007.

4 - Les travaux

La première phase de démolition est achevée, la dernière partie a été réalisée en novembre 2006.

La deuxième phase est prévue fin 2007, elle concerne la partie arrière du Monoprix. Elle sera engagée après acquisition des biens et installation précaire de Monoprix dans l'ex local «Bersot».

La troisième phase sera réalisable après la première campagne de fouille.

Commercialisation et calendrier

Le compromis de vente signé le 23 janvier 2006 entre la SEDD et SNC «Les Passages Pasteur» est soumis à plusieurs conditions suspensives dont deux d'entre elles devaient être levées au plus tard le 31 décembre 2006.

Ces deux conditions, non levées au 31/12/2006, ont fait l'objet d'une prolongation au 30 juin 2007 matérialisée par un avenant.

Compte tenu des difficultés rencontrées pour trouver un accord amiable avec les Consorts WAJSBROT et l'absence du jugement au 30 juin de la Cour d'Appel sur le recours contre les 8 délibérations du Conseil Municipal du 19 janvier 2004, un second avenant sera signé fin juin pour prolonger à nouveau ce délai de 4 mois, soit jusqu'au 31 octobre 2007.

Modalités de livraison du centre commercial

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

1^{ère} phase : 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 : début 2012

Livraison de l'ensemble du centre commercial excepté les nouvelles boutiques situées dans l'espace actuel de MONOPRIX.

3^{ème} phase : fin 2012

Livraison 3 mois après livraison des 3 dernières boutiques.

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 début 2012.

II - Bilan financier prévisionnel 2007

Le tableau ci-après présente le bilan financier prévisionnel de l'opération CPA au 30/05/2007 (avec arrêté comptable au 31 décembre 2006) et présente la comparaison et les écarts entre le présent bilan prévisionnel et le bilan prévisionnel au 30/06/2006, approuvé en date du 26 octobre 2006. Ces derniers sont établis sur la base de l'ensemble des dépenses HT et recettes HT exprimées en K€.

Le présent bilan prévisionnel au 30/05/2007 au titre de la CPA a été établi en prenant en compte :

- les dépenses réglées et recettes perçues au 31 décembre 2006,
- les dépenses et recettes constatées ou prévisionnelles pour l'année 2007,
- ainsi que les dépenses et recettes prévisionnelles à engager après 2007 jusqu'à son échéance prévue en 2012.

Ce bilan prévisionnel de la CPA Pasteur regroupe les bilans 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 dénommée «Ilot PASTEUR - Secteur Distinct» (OP 1222),
- Opération commerciale dénommée «CPA Pasteur - Piazza» (OP 1223).

Toutefois, la présente délibération présente le bilan consolidé qui regroupe l'ensemble de 4 sous-bilans. Les lignes «fonds de concours versés» et «fonds de concours reçus» correspondent aux nécessaires transferts inter opérations comptables (en charge et produits).

OPÉRATION PASTEUR

| | Bilans prévisionnels CPA en K€ HT | | |
|---|---|---|---|
| | Bilan prévisionnel CPA au 30/05/2007 | Bilan prévisionnel CPA au 30/06/2006 | Différentiel entre le bilan au 30/05/2007 et le bilan au 30/06/2006 |
| Dépenses | | | |
| Acquisitions : | | | |
| Principal | 12 592 | 12 439 | 153 |
| Frais d'acquisition | 535 | 501 | 34 |
| Autres frais et indemnités | 190 | 179 | 11 |
| Total des acquisitions | 13 318 | 13 119 | 199 |
| <i>dont secteur distinct</i> | 2 742 | 2 742 | |
| <i>dont opération PLAZZA Lumière</i> | 862 | 864 | - 2 |
| Études | | | |
| Total des études | 2 615 | 2 585 | 30 |
| Travaux et honoraires | | | |
| Total des travaux et honoraires | 5 335 | 4 555 | 780 |
| Espaces publics | | | |
| Total des espaces publics | 3 526 | 3 526 | 0 |
| Frais annexes | | | |
| Total des frais annexes | 1 527 | 1 457 | 0 |
| Frais financiers | | | |
| Total des frais financiers | 2 486 | 2 402 | 0 |
| Rémunération opérationnelle société | | | |
| Total de la rémunération société | 2 277 | 2 237 | 40 |
| Imprévus | | | |
| Total provision pour imprévus | 374 | 374 | 0 |
| Actualisation | | | |
| Total provision pour actualisation | 518 | 483 | 35 |
| TOTAL DÉPENSES | 31 976 | 30 738 | 1 239 |
| Fonds de concours versé (Op. ZAC vers sous-op.) | 348 | 348 | 0 |
| TOTAL INVESTISSEMENTS | 32 324 | 31 085 | 1 239 |

| | Bilans prévisionnels CPA en K€ HT | | |
|--|---|---|---|
| | Bilan prévisionnel CPA au 30/05/2007 | Bilan prévisionnel CPA au 30/06/2006 | Différentiel entre le bilan au 30/05/2007 et le bilan au 30/06/2006 |
| Recettes | | | |
| Recettes tiers : | | | |
| Charge foncière | 5 600 | 5 600 | |
| Réfaction de charge foncière pour travaux supplémentaires | - 1 000 | - 1 000 | |
| Charge foncière initiale | 4 600 | 4 600 | |
| Charge foncière complémentaire | 1 215 | 1 215 | |
| Réfaction de charge foncière suite PPRI | - 300 | - 300 | |
| Charge foncière | 5 515 | 5 515 | 0 |
| Modification de programme | - 152 | - 152 | 21 |
| Opération HLM | 147 | 126 | |
| Droit d'entrée | 762 | 762 | |
| Participation de l'opérateur aux études | 33 | 33 | |
| Secteur distinct | 2 875 | 2 855 | 20 |
| Cessions autres | 1 365 | 981 | 384 |
| Bilan de gestion compris locations tiers | 1 473 | 1 370 | 103 |
| Actualisation | 301 | 301 | |
| Autres recettes tiers | 6 804 | 6 277 | 527 |
| Total des recettes tiers | 12 319 | 11 792 | 0 |
| Recettes concédant | | | |
| Participation | 16 131 | 15 421 | 710 |
| Total des participations | 16 131 | 15 421 | 0 |
| Remise d'ouvrage | 3 526 | 3 526 | 0 |
| Total des remises d'ouvrage | 3 526 | 3 526 | 0 |
| Total recettes concédant | 19 657 | 18 947 | 710 |
| TOTAL RECETTES | 31 976 | 30 739 | 1 239 |
| Fonds de concours reçu (par sous-op. de op. ZAC) | 348 | 348 | 0 |
| TOTAL RECETTES | 32 324 | 31 085 | 1 239 |

Comparaisons des dépenses et recettes «Tiers» avec le dernier bilan et commentaires.

DÉPENSES : Les principaux postes de dépenses HT ayant subi des variations sont :

- **Acquisitions** : + 198 K€ HT

* immeuble situé 19 rue Claude Pouillet : Rachat du fonds de commerce (+ 150 K€) et provision complémentaire pour acquérir les murs dont le prix sera fixé par le juge de l'expropriation.

- **Etudes** : + 30 K€ HT

* réinvestissement dans l'étude de l'agencement du dernier niveau du Piazza Lumière.

- **Travaux** : + 815 K€ HT

* surcoût lié à l'obligation de dépolluer le site pendant les travaux de fouilles archéologiques (600 K€)

* réinvestissement pour les travaux d'aménagement du dernier niveau du Piazza Lumière (130 K€)

* actualisation des travaux (décalage démolitions et fouilles archéologiques +1 an)

* honoraires techniques pour les travaux de dépollution.

- **Frais Annexes** : + 70 K€ HT

* Ajustement de la provision pour impôt non bâti

- **Frais Financiers** : + 84 K€ HT

* Ajustement des frais financiers sur 3 ans liés au portage du cinéma Piazza Lumière.

- **Rémunérations** : + 40 K€ HT

* Ajustement de la rémunération de la Société sur l'augmentation du poste travaux (+ 29 K€)

* Provision sur rémunération de commercialisation du Piazza Lumière.

RECETTES : Les principaux postes de recettes HT ayant subi des variations sont :

- **Cessions** : + 425 K€ HT

* immeuble situé 19 rue Claude Pouillet : Revente du fonds de commerce (+ 150 K€). Opération neutre.

* vente du dernier niveau du cinéma Piazza Lumière (195 K€)

* diminution de la probabilité de portage des biens annexes ainsi que de la durée entraînant une diminution de la moins value de cession attachée.

- **Location** : + 50 K€ HT

* recette complémentaire attachée à la location du magasin KRYSS

- **Produit de gestion** : + 53 K€ HT

* Rachat par EIFFAGE Immobilier des études PPRi et du local transfo EDF.

4.2.4. Comparaisons des recettes «Concédant» avec le dernier bilan et commentaires

- **Participations** : + 710 K€ HT

* augmentation de la participation Ville de Besançon de (+710 K€) par rapport au bilan prévisionnel de juin 2006.

| | Bilan au 30/06/2006 | Bilan au 30/05/2007 | Différentiel |
|------------------|------------------------|------------------------|--------------|
| Participation | 15 421 | 16 131 | 710 |
| Remise d'ouvrage | 3 526 | 3 526 | 0 |
| TOTAL | 18 946 | 19 657 | 710 |

La charge supplémentaire pour la Ville de 710 K€ en 2007 est couverte par les recettes exceptionnelles de remboursement de TVA résultant de l'arrêt de la Cour de Justice des Communautés Européennes du 06/10/2005 qui place les participations d'équilibre hors champ de la TVA.

Le montant de la participation Ville 2007, prévu à 2 200 K€ TTC, passe donc à 2 551 K€, hors TVA, d'où un ajustement budgétaire limité à 350 K€.

A ce jour, la restitution rétroactive de la TVA acquittée par la Ville est évaluée à environ 1 409 K€.

III - Le Parking - Avenant au compromis de vente en état futur d'achèvement (VEFA)

Le coût du parking public de 250 places validé par le compromis de vente entre la Ville et EIFFAGE est de 6 390 K€ HT valeur mai 2003 révisable selon l'indice BT 01 (actualisé à 7 536 K€ HT - valeur février 2007).

Le projet de parking intègre des dispositifs de protection contre l'inondation (cf. contraintes PPRI) intégrés dans le permis de construire devenu définitif et dans le dossier loi sur l'eau dont l'autorisation a été délivrée par arrêté préfectoral le 31 mai 2007.

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

Compte tenu de ce qui précède (cf. contentieux - et commercialisation calendrier), le compromis de vente en état futur d'achèvement du parking doit faire l'objet d'un avenant qui acte, d'une part de la prorogation jusqu'au 31 octobre 2007 des conditions suspensives relatives à la propriété incommutable et au caractère définitif des délibérations du 19 janvier 2004, et d'autre part des modifications intervenues qui changent les dates de livraison prévisibles de l'ouvrage et par conséquent décalent le calendrier de financement.

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le présent bilan prévisionnel de l'opération ZAC Pasteur dont les dépenses prévisionnelles sont estimées à hauteur de 32 324 K€ HT,

- approuver l'engagement du concédant à l'opération qui ressort à 19 657 K€ HT et son échéancier (montant et échéancier conforme au dernier bilan approuvé), comme détaillé ci-dessous :

| EN K€ HT | Total réalisé au 31/12/2004 | Total réalisé au 31/12/2005 | Total réalisé au 31/12/2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 et au-delà | TOTAL |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------|--------------|----------|--------------------|---------------|
| Participation | 8 041 | 2 675 | 1 840 | 2 551 | 1 024 | 0 | 0 | 16 131 |
| Remises d'ouvrages | 0 | 0 | 0 | 502 | 669 | 0 | 2 355 | 3 526 |
| Total global recettes concédant | 8 041 | 2 675 | 1 840 | 3 053 | 1 693 | 0 | 2 355 | 19 657 |

- approuver l'effort financier global

| | Participation | Remise d'ouvrage | TOTAL |
|-----------------------------|---------------|------------------|---------------------|
| ZAC | 16 131 K€ HT | 3 526 K€ HT | 19 657 K€ HT |
| Parking valeur février 2007 | | 7 536 K€ HT | 7 536 K€ HT |
| TOTAL | | | 27 193 K€ HT |

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant au compromis de vente de la VEFA du parking, faisant état de l'évolution du projet et du nouveau planning de réalisation et de paiement.

«M. Michel JOSSE : Monsieur le Maire, tout en étant d'accord sur l'aménagement de l'îlot Pasteur, nous ne sommes pas d'accord sur la façon dont a été traité le dossier. En effet, la Cour d'Appel de Besançon par arrêt du 26 septembre 2006 a prononcé la nullité des contrats conclus entre les Consorts WEIL et la Ville d'une part et d'autre part entre la Ville et la SEDD et a renvoyé les parties dans l'état où elles se trouvaient avant la conclusion desdits actes. En effet, la Ville avait utilisé son droit de préemption de façon abusive selon le Tribunal. La Ville n'avait pas une motivation suffisante pour user de ce droit. Or à ce jour, l'ordonnance d'expropriation a été publiée sous réserve de l'annulation de cette vente. L'Association est comme moi, comme mon analyse, réservée sur la propriété des biens par la SEDD. L'argument relève sans nul doute d'une dramatisation pour amener la Ville à négocier avec les Frères WASJBROT, ce que le Maire a refusé (voir article de l'Est Républicain du 26 octobre 2006), «nous n'avons, vous disiez, spolié personne, nous ne leur devons rien». Or à ce jour des négociations sont en cours, je les avais demandées. Pourquoi avoir attendu si longtemps ? A ce jour, les Consorts WASJBROT sont en position de force pour négocier au prix fort puisqu'ils peuvent rester propriétaires dans le cas où la justice leur donnerait raison et remettre le projet en cause. Nous avons donc demandé à plusieurs reprises depuis septembre 2006 de suspendre l'avancement tant qu'une négociation n'était pas conclue. Cela en tout état de cause aura un surcoût qui n'est pas provisionné et que les Bisontins devront assumer. Nous regrettons que cette affaire n'ait pas été assez pointue sur le plan juridique car la Ville n'est pas au-dessus des lois. En conséquence les élus de l'UDF et de la Société Civile ne pourront approuver le bilan prévisionnel de l'opération compte tenu de cet élément non provisionné qui surenchéra le coût. Combien cela coûtera-t-il aux contribuables bisontins ?

M. LE MAIRE : S'il y a des négociations, elles ne sont pas le fait du Maire, elles sont le fait de la CEGECE et de l'autre promoteur et cela ne coûtera donc rien au promoteur bisontin.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : C'est un petit peu sur le même point parce que vous consacrez tout un paragraphe sur la démarche amiable avec les Consorts WASJBROT donc c'est au sein du Conseil Municipal même si vous dites que cette tentative est faite par EIFFAGE et CEGECE, mais ce que je voudrais savoir c'est en quoi consiste cet accord amiable recherché, que vous apportent-ils et qu'allez-vous leur apporter ? Et je voulais avoir un exemple, quel était le contenu de la dernière proposition refusée en l'occurrence par les Consorts WASJBROT ?

M. Vincent FUSTER : Je voulais apporter simplement un élément de réponse à Michel JOSSE, cela fait déjà un petit moment que nous rencontrons les Frères WASJBROT. On n'a pas attendu l'interpellation ici en Conseil Municipal pour essayer d'avoir des négociations amiables et justement comme on ne souhaitait pas faire n'importe quoi on a donc arrêté les négociations à notre niveau car il ne nous semblait pas possible de répondre à leur sollicitation. Concernant la négociation qui se déroule aujourd'hui entre des privés, évidemment on n'en a pas le contenu. Simplement on sait que les deux opérateurs dont parlait le Maire, la CEGECE KLEPIERRE et EIFFAGE ont repris contact avec les

WASJBROT depuis 5 ou 6 mois et qu'ils sont aujourd'hui en phase de négociation, on n'a pas d'autres éléments à vous fournir dans ce cadre-là.

Sur le CRAC proprement dit, vous avez pu remarquer que c'était un CRAC assez complet qui reprenait le bilan complet de l'opération à l'instant T aujourd'hui, concernant le foncier, les procédures administratives, les négociations qu'il y a on vous en a parlé, ensuite on vous parle des différents travaux qui ont eu lieu cette année, vous pouvez voir que la SEDD a beaucoup travaillé avec les opérateurs cette année particulièrement sur les fouilles archéologiques qui sont très compliquées. On arrive d'ailleurs en fin de diagnostic, je tiens à vous le signaler et on devrait avoir le résultat dans les jours qui viennent, ce qui nous permettra justement de lever une des dernières interrogations concernant la durée des fouilles et leur prix.

Ensuite vous avez également l'état d'avancement des travaux. Sur le parking on vous a rappelé la livraison en même temps que le reste du centre commercial et puis enfin on vous parle du bilan financier avec une augmentation de 710 000 € de la participation de la Ville qui est en grande partie due justement aux découvertes de pollution et au surcoût des fouilles. Voilà Monsieur le Maire très rapidement brossé ce dossier.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : ...sur ce point précis de la future propriété même éventuelle de l'ensemble du terrain, je m'étonne quand même que vous ayez pu vous entourer en temps voulu des consultants, des experts, des avocats, des urbanistes qu'il fallait, vous auriez pu être sûr à 200 % de l'aspect juridique et des bons fondements de votre opération et on voit aujourd'hui que finalement rien n'est sûr. Alors on peut s'étonner que par le passé tout ait été fait un petit peu à la légère.

M. LE MAIRE : Non !

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Si cela avait été fait correctement, vous nous diriez aujourd'hui, comme vous nous le dites toujours d'ailleurs, on a confiance en la justice. Si vous êtes sûr à 200 % d'avoir raison, il n'y a aucun problème, alors pourquoi engager des négociations ? Parce qu'aujourd'hui ces négociations vont quand même se retourner sur quelqu'un, il va y avoir une compensation financière au final même si ce ne sont pas les Bisontins qui la paient, il va quand même falloir que quelqu'un sorte l'argent. Donc il faut nous expliquer aujourd'hui qui va payer, ce sera peut-être au final les chaînes qui vont acheter, qui paieront plus cher que ce qu'il faut, qui auront peut-être des loyers plus importants, je n'en sais rien, mais il y aura quand même bien une somme d'argent qui sera à verser et ce que je ne comprends pas, c'est cette incertitude aujourd'hui. On nous dit aujourd'hui, voilà finalement on fait un peu marche arrière, on n'est pas sûr, il faut qu'on négocie, qu'est-ce que cela va coûter ? Qu'est-ce que demandent les Consorts WASJBROT aujourd'hui ? Je vous demande un chiffre.

M. LE MAIRE : Il y a des négociations en cours. Il me semble que vous êtes suffisamment au fait de cela Me RENOUD-GRAPPIN pour savoir que cela ne se passe pas sur la place publique, d'ailleurs ce n'est pas nous qui menons ces négociations. Lorsqu'elles seront connues, bien entendu le Conseil Municipal en sera informé. Ce sont des négociations à caractère privé entre des partenaires privés, donc nous n'avons pas à les mettre sur la table, d'autant plus que nous ne les connaissons pas. D'autre part, quand vous dites «si vous avez raison allez-y», s'il y a au moins quelqu'un qui ici le sait c'est bien vous, que dans ce domaine c'est d'ailleurs pour cela qu'il y a des juridictions d'appel et qu'ensuite il y a des juridictions de cassation, vous savez très bien qu'il y a une appréciation à un moment T, une autre juridiction peut avoir un avis à un moment T + 1, une autre à un moment T + 2. Vous le savez très bien, donc il y a une négociation actuellement engagée pas par le Maire mais par les partenaires entre eux, ce sont eux qui décideront, peut-être effectivement gagneront-ils un peu moins d'argent, je ne sais pas. Lorsque la négociation sera terminée, certainement dans les mois à venir, à ce moment-là vous en serez informés en même temps que moi.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : L'indemnisation va être chaude.

M. LE MAIRE : Ne dites pas cela avant de savoir ! Je sais que cela vous arrangerait mais...

Mme Annie MENETRIER : Les élus communistes s'abstiendront sur les rapports 8 et 9.

M. Pascal BONNET : Les élus UMP vont s'abstenir aussi dans la continuité des débats antérieurs, on ne va pas allonger le débat. J'aurais simplement une question peut-être anecdotique mais que signifient des travaux de «jet-grouting» ?

M. LE MAIRE : Quand vous avez des parois qui sont fragiles, pour éviter qu'elles ne tombent, on injecte du ciment et le «jet-grouting», cela signifie injecter sous terre bien sûr, on pourrait trouver un mot français, je vous l'accorde. C'est du confortement de fondation, on l'a fait déjà au Marché Beaux-Arts, il y avait une poutre en chêne tricentenaire, on a retiré la poutre qui était pourrie et on l'a remplacée par du béton solide. C'est ça le «jet-grouting» et cela coûte très cher. M. CYPRIANI va nous demander si le bois était du bois éco certifié ?

M. Benoît CYPRIANI : Monsieur le Maire, quand vous saurez lire dans mes pensées, je pense que les poules auront des dents ! (rires).

M. LE MAIRE : Ce n'est pas demain la veille !

M. Benoît CYPRIANI : Effectivement. Pourtant vous devriez savoir que je vais dire qu'on va s'abstenir, ce n'est quand même pas compliqué.

M. LE MAIRE : Je le savais cela.

M. Benoît CYPRIANI : Et ceci pour des raisons que tout le monde connaît depuis bien longtemps.

M. LE MAIRE : Oui, tu nous l'as déjà expliqué.

M. Benoît CYPRIANI : Je peux les redire si vous voulez (rires).

M. LE MAIRE : Non, merci on les connaît, elles sont totalement légitimes».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, et sur avis favorable de la Commission du Budget (1 contre, 1 abstention), le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés (4 contre : groupe UDF - Société Civile, 19 abstentions : groupe Communiste, groupe les Verts et groupe UMP), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

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

Récépissé préfectoral du 13 juillet 2007.