

ZAC Les Hauts du Chazal - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan au 31 décembre 2006

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : Le dossier de réalisation de la ZAC «Hauts du Chazal» a été adopté par le Conseil Municipal le 15 mai 2000. Cette ZAC constitue un nouveau secteur du Développement de l'Ouest bisontin, regroupant logements et activités économiques, souhaité par la Ville et les partenaires du Pôle Santé.

Au vu de l'enjeu économique du secteur d'activités de cette ZAC, la CAGB a déclaré d'intérêt communautaire, au titre de sa compétence économique, par délibération du 14 septembre 2001, les zones destinées à l'accueil d'activités économiques, soit 17 hectares cessibles. Elle a défini les modalités de ce transfert qui a pris effet au 10 janvier 2001.

Le Conseil Municipal de Besançon a entériné ce transfert par délibération du 13 décembre 2001.

Ces décisions, ainsi que les évolutions législatives relatives au régime des contrats d'aménagement, ont conduit à transformer la convention de concession initiale en convention publique d'aménagement actant d'une autorité cocontractante constituée d'une part de la Ville de Besançon et d'autre part de la Communauté du Grand Besançon (délibération du Conseil Municipal du 23 novembre 2003).

Par ailleurs, la Ville et la CAGB ont décidé de se lier par une convention de gestion commune de la ZAC dont les principes ont été arrêtés par délibération du 20 novembre 2003. Cette convention prévoit notamment la création d'un comité de pilotage composé d'élus des deux collectivités et le financement global de l'opération assuré selon une clé de répartition de principe : 57 % CAGB et 43 % Ville de Besançon.

L'implantation de l'Hôpital et de la Faculté de Médecine s'est faite en dehors de la ZAC pour des raisons de calendrier. Mais l'opération d'aménagement devra faire l'objet d'une modification de périmètre afin d'inclure notamment des terrains desservis par elle et situés en tampon de ces deux grands équipements.

Il est à noter que le programme a sensiblement évolué. En effet le travail sur la répartition typologique d'occupation des différentes zones d'une part et l'affinage du potentiel des zones d'autre part a permis, tout en gardant l'équilibre d'origine de la clé de répartition entre Ville et CAGB d'augmenter le nombre de logements de 1 000 à 1 200 unités sans densification mais par une clarification de la part de l'habitat dans les zones dites mixtes (habitat-activité).

Basé sur un principe de diversification et de mixité, le secteur logement de la ZAC comprendra au minimum 20 % de logements HLM dont un certain nombre sera comptabilisé dans la restitution de l'offre de logements dans le cadre du programme de rénovation urbaine.

Un confortement et un perfectionnement qualitatif des espaces publics a conduit à revoir l'ensemble des estimations antérieures : traitement de l'accessibilité du mail piéton, confortement du chemin de crête et des espaces urbains de frange de la ZAC.

Enfin une étude déplacement sur tout le secteur compris entre le Boulevard Flemming, la rue de Dole, la route de Franois a été conduite compte tenu des modifications sensibles qui sont apparues depuis le programme d'origine. En effet, les programmes de l'extension de l'hôpital et de l'UFR Médecine Pharmacie ont été définis précisément. Ces programmes devraient générer des déplacements de plus en plus importants dans l'Ouest bisontin. Il s'agissait au travers de cette étude de définir l'impact général de la ZAC et des équipements sur le réseau viaire existant, de définir l'impact du trafic existant (Planoise, Trépillot, SMAIBO, route de Dole...) sur la ZAC pour le dimensionnement des ouvrages et enfin de définir une stratégie globale en terme de stationnement sur ce secteur. Cette étude a été remise en juin 2006 et a été conduite en concertation avec l'Université, le Rectorat, la Région, le Département et l'Hôpital. Il a été décidé de poursuivre ce travail par une étude définissant le portage d'un ouvrage de stationnement mutualisé.

1. Bilan physique

Foncier :

La mission de la SEDD relative aux acquisitions foncières auprès des tiers privés s'est poursuivie. Il reste à acquérir :

- la propriété de M. Robert AMIOT pour une surface de 620 m²
- des terrains d'emprise des 2 giratoires prévus sur le RD 11 (consorts Siméon)
- des parcelles auprès de la Ville, du Département, pour asseoir une maîtrise complète des terrains de la ZAC (zone Sud de la ZAC).

Travaux :

- des travaux d'extension du réseau de chauffage urbain, d'eau potable et d'électricité ont été entrepris début 2006 pour la viabilisation de programmes immobiliers
- des travaux complémentaires de VRD sur les voies 2, 3 et 5 ainsi que sur le parking public P1.

Prévisions 2007 :

- finition d'une moitié du parking P2 devant SMCI
- plateformage des voies 4-6-7 et partiellement 8 et installation des réseaux d'eau et assainissement
- raccordement à la route de Franois par un giratoire
- travaux du mail paysagé entre la rue Dolto et la future voie 8.
- finalisation du dossier de conception pour la réalisation du passage inférieur en liaison avec Planoise.

2. Commercialisation

Année en cours

Actuellement 234 logements privés (sur 980 prévus) sont en cours de réalisation soit 23 % de l'ensemble du programme et 72 de ces logements devraient être livrés pour septembre 2007 (Difficultés Antis suite à une liquidation judiciaire d'entreprise : attente à ce jour d'informations).

Programme d'EHPAD Résidalia (CV signé) pour une SHON d'environ 5 250 m² et une construction à partir de janvier 2008.

Programme Vector sur 2 700 m² de Shon partiellement livré et totalement achevé au printemps 2007.

Ambulances Bonnet installées en avril 2006.

En perspective

Programmes en cours d'étude :

- programme de relogement dans le cadre du PRU avec NEOLIA pour 40 logements intermédiaire (signature CV 2007 et démarrage septembre 2007).

- programme de relogement dans le cadre du PRU avec GBH pour 35 logements intermédiaire (signature CV 2007 et phase concours rendu en octobre 2007).

- programme de relogement dans le cadre du PRU avec GBH pour 60 logements collectifs (signature CV 2007 et phase concours rendu en octobre 2007).

- une consultation lancée pour un programme de 50 maisons de ville environ (en cours d'étude)

- un contact avec JPR INVEST pour une surface d'activité (village d'entreprises) de 12 000 m² de foncier.

3. Bilan financier

Le bilan financier révisé de l'opération prend en compte les dépenses réglées et les recettes perçues au 31/12/2006, ainsi que les dépenses et recettes à engager jusqu'en 2015 (évaluation).

Ce bilan fait apparaître l'avancement financier suivant :

Dépenses* HT hors trésorerie de TVA :

Montant des dépenses	45 961 K€	
dont déjà réglées au 31.12.2006	14 619 K€	soit 32 %

Recettes* HT hors trésorerie de TVA :

Montant des recettes	45 961 K€	
dont déjà encaissées au 31.12.2006	9 301 K€	soit 20 %

Analyse des dépenses en €* :

	Bilan 2005 HT	Présent Bilan 2006 HT	Écart	Ecart en %
Acquisitions	3 305 687	3 320 167	+ 14 479	0 %
Études	339 763	410 171	+ 70 409	+ 21 %
Travaux (dont actualisation)	30 496 876	31 577 402	+ 1 080 535	+ 4 %
Frais divers	398 817	372 817	- 26 000	0 %
Frais financiers	5 946 905	5 924 690	- 22 215	0 %
Rémunération STE	3 048 517	3 147 080	+ 98 564	+ 3 %
Fond concours Temis	325 372	325 372	0	0
Participation en nature	838 033	883 337	+ 45 304	+ 5 %
Total dépenses HT	44 699 961	45 961 036	+ 1 261 075	+ 3 %

Le bilan prévisionnel de l'opération augmente par rapport à celui de l'année précédente de 1 261 K€ soit 3 %.

L'augmentation est due :

- Actualisation sur travaux à venir, compléments de réseaux d'assainissement, eau et réseaux secs, suppressions de certains travaux (station de refoulement et voie 11).

- Evolution des dépenses suite à modification de programme du passage inférieur + 505 K€ (passage des bus parvis du collège et honoraires).

- Mission d'étude confiée à la SEDD pour :

- . le portage d'un ouvrage de stationnement
- . l'aménagement de l'entrée est de la ZAC

- Diverses + et – values (- 171 K€).

Analyse des recettes en €* HT :

RECETTES	Bilan 2006 HT	Présent Bilan 2007 HT	Écarts	Ecart en %
Provenant des tiers	22 668 240	23 541 587	+ 873 347	+ 4 %
Provenant du concédant	21 186 690	21 245 682	+ 58 992	+ 0,3 %
Autres produits, produits financiers, subventions	6 998	290 430	+ 283 432	-----
Participations en nature	838 033	883 338	+ 45 305	+ 5 %
Total recettes HT	44 699 961	45 961 036	+ 1 261 075	+ 3 %

Les recettes provenant des tiers augmentent de 1 261 K€, elles prennent en compte le programme de logements suivant :

Pour les logements privés (977 logements) :

- ✕ 771 logements en habitat collectif
- ✕ 8 logements en habitat intermédiaire
- ✕ 171 logements en habitat individuel groupé (150 logements au dernier bilan)
- ✕ 27 parcelles de terrains à bâtir.

Cette modulation a pour incidence une augmentation des recettes de 500 K€ environ.

Pour les logements publics (248 logements) :

120 logements de transfert des Programmes de Rénovation Urbaine.

La surface moyenne par appartement est passée de 75 à 80 m² au regard des programmes des bailleurs.

En matière d'activité

- un montant de + 315 K€ HT (EPHAD) par rapport à l'ancien bilan approuvé.

Autres participations

- subvention de + 130 K€ provenant du SMAIBO pour participation à l'étude d'accessibilité et du CG 25 pour le parvis du collège Voltaire

Engagement des co-concédants

- l'évolution des recettes suit l'évolution des dépenses d'opération (travaux) pour un montant de + 59 K€.

* Les prix de cession indiqués ne correspondent pas obligatoirement au prix réel de cession. Ils constituent un objectif de prix plancher de cession. Ces prix feront l'objet de négociation entre commercialisateur et acquéreur.

4. Versements et participations

Les versements et participations par les concédants sont prévus selon les échéanciers ci-dessous :

En €	Avances		Participations		Vente d'ouvrages						Participation en nature	
	Versements	Remboursements	A l'équilibre	Implantation UFR	Voie Bus	Voirie	Parvis et MO passage inférieur	Chauffage urbain	Eau	Assainissement		
1 - VILLE DE BESANÇON												
Fin 2006	0	0	197 545	382 397	0	0	0	2 461 015	1 531 860	1 530 314	0	
2007	0	0	0	0	0	0	0	1 522 223	212 440	337 172	246 877	
2008	0	0	0	298 315	0	0	0	606 629	101 403	131 317	110 030	
Ultér.	0	0	0	0	0	749 278	0	4 393 382	1 281 492	2 017 296	526 431	
Sous-Total			197 545	680 712	0	749 278	0	8 983 249	3 127 195	4 016 099	883 338	
Total	0		878 257				16 875 821				883 338	
2 - TOTAL CONCEDEANTS												
Fin 2006	1 871 245	0	197 545	382 397	0	0	0	2 461 015	1 531 860	1 530 314		
2007	280 000	0	0	0	0	0	0	1 522 223	212 440	337 172		
2008	0	0	0	298 315	0	0	0	606 629	101 403	131 317		
Ultér.	0	- 2 151 245	0	0	2 498 736	1 742 506	0	4 393 382	1 281 492	2 017 296		
Total	2 151 245	- 2 151 245	197 545	680 712	2 498 736	1 742 506	0	8 983 249	3 127 195	4 016 099		
	0				Participation vente d'ouvrages : 21 246 042 € HT							
Engagement global des co-concédants : 22 129 380 € HT												

L'engagement global de la Ville de Besançon sur la totalité de l'opération s'élève à 18 637 416 € HT.

Le Conseil Municipal est appelé :

- à se prononcer sur le bilan révisé au 31 décembre 2006 pour un montant de 45 961 036 € HT
- à approuver l'engagement des co-concédants (Ville + CAGB) à l'opération à hauteur de 22 129 380 € HT dont 18 637 416 € HT pour la Ville de Besançon
- à autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 5 à la Convention d'Aménagement matérialisant ces dispositions financières.

«M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Je découvre aujourd'hui qu'on passe de 1 000 à 1 200 logements, mais ça s'est décidé quand ?

M. LE MAIRE : Ça s'est décidé dans des réunions de concertation. Vous savez que ce sont des potentiels, c'est-à-dire qu'on définit un territoire, une surface, une densité au mètre carré et on calcule à partir de cela le nombre potentiel de logements.

M. Michel LOYAT : Ce qui a été déterminé à l'institution de la ZAC c'est la SHON totale qui elle, n'a pas changé. Ensuite on peut évaluer différemment en fonction de divers critères, etc. le nombre de logements, ça reste là encore un peu indicatif.

M. LE MAIRE : Et ça peut encore changer parce que si l'on considère qu'avec une SHON déterminée on a besoin de logements plus petits par exemple, il y a la même surface, la même emprise au sol, les logements étant plus petits, il est clair qu'on en fera beaucoup plus. La SHON c'est la surface hors d'œuvre nette.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Au départ on vendait à la SHON. Néanmoins on était intervenu à plusieurs reprises sur ce dossier parce qu'on trouvait qu'il y avait une densification assez importante déjà. Alors même si on s'autorise un nombre de mètres carrés de SHON presque illimité, on fait ce qu'on veut, mais on ne souhaite pas qu'il y ait une densification très très importante. Je sais que vos amis écologistes eux sont plutôt pour une densification assez serrée. L'expérience de certains projets de lotissements l'a prouvé puisqu'il a fallu revenir à plusieurs reprises sur certains, je pense à celui du chemin de Vieilley. Je rappelle quand même qu'on a eu l'expérience de densification importante et je pense au projet de la Mouillère où on s'est opposé à la densification importante et on s'aperçoit aujourd'hui que les bâtiments sont extrêmement serrés et que les immeubles ne sont pas beaux du tout. Finalement on n'avait pas tort et on avait prévenu M. ANTONY et le Maire à l'époque là-dessus. Alors je ne souhaiterais pas la même chose sur les Hauts du Chazal où sur certains points on n'était pas d'accord, on trouvait que c'était déjà assez dense.

M. LE MAIRE : Je vais réexpliquer ce qu'a pourtant très bien expliqué Michel LOYAT. Quand vous avez 100 m² de SHON, vous pouvez faire un logement de 100 m²...

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Ou 10 de 10 !

M. LE MAIRE : Ou 4 de 25, ça ne fait pas plus de surface construite. Michel LOYAT vous a dit que la SHON n'avait pas augmenté, donc il n'y aura pas plus de surface bâtie, les immeubles ne vont pas fondamentalement changer, on adapte à la demande. Et puis je vous rappelle à vous toutes et à vous tous, la plupart d'entre vous ont certainement un logement, qu'il y a sur la France entière, sur Besançon un manque important de logements et quand on construit une zone avec un hôpital et quelque 5 000 employés, un établissement français du sang, une université avec une faculté de médecine, de biologie et de pharmacie, demain certainement un institut fédératif régional du cancer, des entreprises qui vont s'implanter dans le génie biomédical qui devient avec les microtechniques notre spécialité, il n'est pas totalement idiot à proximité de tous ces pourvoyeurs d'emplois, au terminus d'une ligne de transport en commun en site propre, à côté d'une halte ferroviaire possible, il n'est pas idiot pour limiter les

déplacements travail-logement, d'essayer de faire sur cette zone qui s'y prête, des logements. Ce n'est pas totalement idiot en terme économique aussi.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Je n'ai pas dit que c'était idiot.

M. LE MAIRE : En plus vous savez très bien que dans ce type d'opération, quand elles ne sont pas équilibrées, ce sont les collectivités qui paient, ce sont les contribuables qui paient. Alors on manque de logements ; il suffit de voir comment aux alentours de l'hôpital par exemple, la demande est grande, la vitesse à laquelle les appartements construits ces derniers temps par des promoteurs ont été vendus. Avant même d'être construits ou au début de la construction, ils étaient déjà quasiment tous vendus. On va donc répondre à la demande de personnes qui veulent venir ici car il est important qu'on puisse accueillir les gens qui veulent venir travailler ici. Honnêtement Jean-Paul je ne te comprends pas. Si on avait multiplié la SHON par 1,5 je comprendrais. Là on a tout, les emplois, les transports en commun, la voie ferrée, la proximité de la zone commerciale de Châteaufarine.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Il ne faut pas non plus que ce soit moche comme à la Mouillère.

M. LE MAIRE : Ce n'est pas parce qu'on va faire deux T2 à la place d'un T4 que le bâtiment va devenir moche. Le bâtiment est moche si la construction est moche. Quand je rencontre les promoteurs avec Catherine HATON-PERREZ, la Directrice de l'Urbanisme, on leur demande de faire des efforts en matière d'architecture puisque c'est vrai qu'il faut qu'on enrichisse notre architecture ici. Puis le développement durable, ça ne peut pas être que des discours. J'étais ce matin à Paris aux assises de la ville où on a beaucoup parlé de développement durable, on va en reparler au Grenelle de l'environnement. On est tellement mauvais en matière de développement durable que le Gouvernement organise même un Grenelle de l'environnement à Besançon et je peux vous dire que je m'en félicite ! On va y participer et tout faire pour que ça réussisse parce que le développement durable c'est une cause nationale et ce n'est pas parce que c'est le Gouvernement et M. BORLOO qui l'organisent qu'on va tout faire pour que ça capote, on va tout faire au contraire pour que ça se passe bien. Il ne peut donc pas avoir des grands discours sur le développement durable et puis vouloir continuer suivant les moments à dédensifier. Quand on met des logements sur un secteur, ça permet aux alentours de mettre un peu de surface, de vie et puis on fait des économies en matière d'énergie, de transport, tout cela est très cohérent. Vous n'êtes pas obligé de me croire, mais ce matin il y avait des témoignages de maires de villes de gauche et de droite ; quand j'ai entendu les expériences menées par un certain nombre de grandes villes (beaucoup d'ailleurs n'ont pas l'agenda 21), de participation dans les quartiers, de démocratie participative d'agenda 21, on s'aperçoit qu'on n'est pas à la traîne à Besançon. Quand j'entends qu'on va lancer par exemple la déconstruction des bâtiments, je dis c'est bien, mais à Besançon cela fait quand même déjà 4-5 ans qu'on le fait, qu'on va lancer des opérations pour financer les récupérations des eaux de pluie, je dis c'est bien mais on le fait, qu'on va mettre des panneaux solaires pour faire fonctionner les voitures électriques, je dis à mes voisins qu'on n'est pas si mauvais que cela. Pour revenir au rapport, la SHON est la même, on fait un peu plus de logements et ça peut encore changer Jean-Paul. Ce que je vois surtout c'est qu'il y a de la demande pour construire là-bas et cela m'intéresse car demain lorsque les gens viendront travailler à l'hôpital, des universitaires à l'Université, des employés dans les entreprises de micromécanique, il faudra qu'on puisse les loger et pour l'instant il y a des problèmes.

Mme Claire CASENOVE : Monsieur le Maire, permettez-moi un cavalier d'autant que vous avez évoqué le problème il y a 5 minutes. Avez-vous des informations quant à la halte ferroviaire de Planoise ?

M. LE MAIRE : Non. Pour l'instant on a des chiffrages qui sont très très élevés. Vous savez qu'une étude avait été faite pour le positionnement ou sur Franois ou sur Planoise ; l'étude conclut à un positionnement sur Planoise. Là aussi il va falloir phaser parce que vous savez qu'on va devoir financer dans les années à venir, ce qui est capital, la liaison entre les deux gares Besançon Viotte Auxon-Dessus, le TCSP par voie ferrée entre Miserey et la gare Viotte, l'ensemble des autres haltes ferroviaires. Là il y a une difficulté due au terrain, c'est qu'il y a un dénivelé de 10 mètres entre la voie ferrée et le dessus et le coût estimatif de la gare pour l'instant est 10 M€ donc il va falloir là aussi phaser, on ne pourra pas tout faire en même temps. Des études ont donc été faites mais il n'y a pas eu de décision prise parce que c'est quelque chose qui doit être fait entre autres avec la Région et c'est un coût très très élevé. Quand on fait

une gare à Morre, cela coûte 500 000 € et il y a du monde. Là ça coûte 10 M€, par contre il y a un potentiel important avec l'hôpital. Donc c'est quelque chose qui est pour l'instant en cours d'étude mais on ne s'est pas prononcé sur la réalisation parce qu'il y a un problème évident de coût.

Mme Claire CASENOVE : Merci.

M. LE MAIRE : Merci de votre question, ça me permet de le préciser.

M. Benoît CYPRIANI : Je voulais répondre à M. RENOUD-GRAPPIN à propos de la densité dont il se sert un petit peu comme d'un épouvantail. C'est vrai que le terme densité, densification ça fait peur et c'est peut-être un argument électoral important mais l'appliquer à la Mouillère quand même c'est un peu risible. La Mouillère on peut dire que ce n'est pas trop joli mais il ne faut pas confondre esthétique et densité. Cela aurait pu être deux fois plus dense et si cela avait été bien fait, tout à fait acceptable, tout à fait vivable, tout à fait bien. On ne peut pas raisonner pour la Mouillère qui est au centre-ville comme pour une zone dans un village. La Mouillère qui est dans le prolongement d'une avenue avec des maisons en front de rue, je ne vois vraiment pas pourquoi on dit que c'est trop dense.

M. LE MAIRE : Cela dit sur la Mouillère, je pense que ce n'est pas génial génial mais il ne faut pas en faire trop non plus, ce n'est pas quand même l'horreur, cela ne défigure pas Besançon. Que ce ne soit pas une immense réussite architecturale, je vous l'accorde. Ça manque d'originalité, simplement sachez que pour les deux derniers bâtiments dont j'ai la responsabilité en tant que Maire, on a veillé à ce que l'architecture soit plus riche. Je reconnais que ce n'est pas très original, ce n'est pas du Jean NOUVEL ou Kengo KUMA mais il ne faut pas non plus en rajouter.

M. Jean ROSSELOT : Mais Monsieur le Maire il n'y a pas un déterminisme à ce que ce ne soit pas très beau. Il y a une volonté politique, vous avez tous les pouvoirs juridiques pour faire en sorte qu'il y ait une réorientation architecturale.

M. LE MAIRE : C'est ce que j'ai fait cher ami pour les deux derniers bâtiments. Ne m'accusez pas de ce que je n'ai pas décidé.

M. Jean ROSSELOT : Oui mais il suffit de vouloir imposer, imposer ce n'est pas non plus affliger...

M. LE MAIRE : Sauf qu'il faut être au pouvoir, vous le dites assez souvent, pour pouvoir imposer.

M. Jean ROSSELOT : Justement vous l'êtes.

M. LE MAIRE : A cette époque, je n'y étais pas.

M. Jean ROSSELOT : Pour la Mouillère d'accord mais si on prend le boulevard Diderot à côté, vers la place des Déportés, c'est devenu les attiques, c'est Fréjus, c'est la dénaturation, la caserne et le PMU mais c'est vraiment les blocs, les attiques, c'est Fréjus, sans le climat bien sûr. Ça c'est vous.

M. LE MAIRE : Vous le direz aux militaires, ils vont être contents.

M. Jean ROSSELOT : Ça n'a rien à voir avec les militaires.

M. LE MAIRE : De quels bâtiments boulevard Diderot parlez-vous ?

M. Jean ROSSELOT : Du bâtiment qui s'est substitué à la caserne boulevard Diderot.

M. LE MAIRE : Oui, ce sont les militaires.

M. Jean ROSSELOT : Et puis le PMU qui était au bout qui a été démolé.

M. LE MAIRE : C'est la SNI qui a construit.

M. Jean ROSSELOT : La question n'est pas là. Il y avait des volumes qui étaient en harmonie avec ces quartiers, mais il faut voir maintenant ce sont des blockhaus. Alors c'est bien beau de célébrer l'architecture...

M. LE MAIRE : On peut revenir à l'ordre du jour mon cher Jean ?

M. Jean ROSSELOT : D'accord mais c'est un cavalier comme disait Claire. C'est bien beau de célébrer Vauban mais si vous laissez faire tout en désharmonie autour, ce n'est pas terrible et là vous avez les pouvoirs d'imposer qu'il n'en soit pas ainsi. Le collègue Lumière c'est pareil, c'est le blockhaus aussi alors qu'on a du Vauban. Ce qu'il fallait faire c'était demander à EDF d'harmoniser avec un toit et demander que le collègue s'intègre avec le patrimoine de la Boucle. Ça vous aviez la possibilité de le faire.

M. LE MAIRE : Je ne dirai rien là-dessus. Vous faites des cavaliers, mais il faudrait que vous changiez un peu de cheval de bataille parce que là je vais vous dire ça devient un peu lourd. Simplement une précision : lorsqu'en 1998-1999 on a cherché des promoteurs pour venir à la Mouillère, personne ne voulait venir. Je vous rappelle ce qu'il y avait à la Mouillère avant ; si vous ne vous rappelez pas on peut vous envoyer les photos de la friche que c'était. Aucun promoteur bisontin n'a voulu venir, ce qui nous a conduit à solliciter les promoteurs à l'extérieur. Peut-être parce qu'ils venaient vraiment avec beaucoup de réticence parce que l'opération a failli «capoter» quand même, peut-être qu'à ce moment-là il y a eu un manque d'exigence, peut-être ! Maintenant il y a beaucoup de demandes pour construire sur ce site.

M. Michel LOYAT : La Mouillère c'est souvent évoqué ici comme ça à l'emporte pièce et la plupart du temps je ne dis rien mais là j'ai quand même un peu envie de réagir. Jean ROSSELOT dit souvent et finalement à juste titre, en partie en tout cas, que le renouvellement urbain c'est important, qu'il y a par exemple des friches ou en tout cas des emprises militaires et qu'il convient de les transformer en habitat, en tout cas en quartier de ville, c'est une orientation sur laquelle nous travaillons et là c'est un exemple de renouvellement urbain. Il ne faut pas toujours donner des orientations générales et puis dire le contraire. C'est là un exemple de renouvellement urbain et quand on travaille sur des friches, qu'elles soient industrielles, qu'elles soient ferroviaires ou sur des emprises militaires, etc. c'est un peu plus difficile que quand on travaille sur une prairie. Alors effectivement il y a des contraintes, je n'ai pas les chiffres comme ça en tête mais on pourra vous les donner, par exemple en matière de dépollution. On pourra vous donner également parce que rien n'a été caché, le prix qu'a demandé RFF, le terrain n'a pas été gratuit loin de là. Il y avait des contraintes extrêmement fortes. Une première opération n'a pas abouti et on aurait pu continuer à avoir une friche très durablement. J'ai quand même en tête que beaucoup ici disent «les Prés de Vaux ça dure», mais c'est quoi les Prés de Vaux sinon une friche industrielle qu'on a bien du mal à reconverter. Là c'est une friche que l'on a reconvertie et qui sera quand même globalement une réussite, c'est déjà la première réalité avec toutes les contraintes : dépollution, prix du terrain, etc. Le Maire l'a rappelé, les promoteurs, notamment les promoteurs locaux, n'ont pas voulu venir. Il a fallu dans un premier temps effectivement créer une SARL. Dans cette SARL, qui est l'actionnaire majoritaire ? C'est la SEDD. Alors quand on parle de volonté là aussi ce n'est pas tout à fait le fruit du hasard, ce n'est pas un promoteur parisien qui est venu qui est l'aménageur. Non, il y a bien derrière cela une volonté publique et qui a pris le risque ? Quand on va chercher des promoteurs, parce que c'était quand même ça la réalité, effectivement il ne peut pas y avoir la même exigence architecturale et les premiers bâtiments manquent d'élégance, je crois qu'on en convient assez aisément. Il y a une élégance qui devient plus nette avec les bâtiments qui sont construits maintenant et les tout derniers bâtiments pour lesquels nous avons eu le choix effectivement entre une quinzaine de projets qui seront je crois élégants.

Quand on parle maintenant de densité, j'ai en tête les bâtiments qui sont à côté, le bâtiment des Eaux Vives où là franchement je pense qu'on peut comparer et puis il y en a un autre, plus haut en tout cas que les bâtiments que l'on construit à la Mouillère, je ne connais pas son nom, situé à l'angle de l'avenue Droz et du boulevard Diderot, je ne le trouve pas particulièrement moche, je le trouve même plutôt élégant, c'est dans l'entre deux guerres je crois qu'il a été construit. Cela montre quoi ? Ce n'est pas de la pierre, ce n'est pas en tout cas du matériau, ça montre que l'on peut combiner ou en tout cas que l'on a pu le faire peut-être plus que dans les années effectivement passées, que l'on peut combiner hauteur, densité et qualité architecturale et on pourrait citer d'autres exemples. On pourrait citer aussi des exemples de bâtiments qui sont à R+2 ou R+3 dans une rue et qui ne sont pas non plus franchement des

exemples à la fois d'intégration et de qualité. Et l'un des défis c'est bien cela, c'est de combiner la densité appropriée au site et la qualité et nous sommes de plus en plus exigeants en matière de qualité mais je le rappelle on ne peut pas d'un côté dire qu'il faut faire du renouvellement urbain et puis faire comme s'il n'y avait pas de contraintes associées à ce renouvellement urbain.

M. Jean ROSSELOT : Je dirai simplement qu'il faut aller au bout. Il n'y a pas que les augmentations comme disait un personnage célèbre, tout est dans l'exécution et rien ne vous empêche dans des conditions par exemple à déterminer un toit tout simplement, le bâtiment que vient de citer Michel LOYAT a un toit, d'autant plus que le Maire dit toujours que ce qui est important c'est la cinquième façade, c'est-à-dire le toit.

M. LE MAIRE : Il n'y a pas que cela mais oui, c'est important.

M. Jean ROSSELOT : La truëlle fait le contraire de ce que dit la voix du Maire et le Maire a tous les moyens de faire faire à la truëlle ce qu'il a envie de lui faire faire. C'est ça qui est incompréhensible.

M. LE MAIRE : Qu'est-ce que j'ai comme pouvoirs ? Excuse-moi je répondais à un appel de mon ami Alain BAYROU le Maire UMP de Briançon. Je lui ai dit : je vais te rappeler car je suis en Conseil Municipal avec tes amis qui sont un peu difficiles, et c'est vrai en plus !

M. Jean ROSSELOT : C'est vrai aussi ce que je dis.

M. Jean-Claude ROY : J'ajouterai quand même que ce quartier s'est singulièrement embelli puisqu'en même temps nous y avons conduit des opérations de renouvellement complet de voirie. Je pense qu'aujourd'hui la rue des Fontenottes a complètement transformé cet aspect du quartier avec une voirie dédiée aux modes doux, une voirie qui permet maintenant la traversée sous voie donc qui relie le quartier de Bregille au centre-ville. Nous sommes en train d'effectuer la contre allée qui vient du passage sous voie et qui viendra vers Micaud, les travaux ont démarré cette semaine, et dès le printemps 2008 sera réalisée la traversée sous le boulevard Diderot qui permettra de relier ce quartier à Micaud dans des conditions apaisées mais avec tout un espace vert qui a déjà été présenté à ce Conseil Municipal, amélioré, aménagé qui va compléter cet aménagement d'îlot Mouillère que je vous invite à regarder d'un autre œil dès l'année prochaine.

M. LE MAIRE : Est-ce que je pourrais vous demander à tous ici, majorité et opposition confondues, afin que nous avançons, de rester sur le sujet, d'essayer de ne pas faire trop de cavaliers ?».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables unanimes des Commissions n° 7 et du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

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

Récépissé préfectoral du 20 septembre 2007.