

Opération Pasteur - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan prévisionnel au 31 mai 2008 - Avenant n° 5 à la Convention Publique d'Aménagement - Avenant n° 2 - VEFA parking

M. l'Adjoint LOYAT, 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, de même que la durée de la convention, et doit être révisée par avenant au vu du rapport établi ci-après et du bilan révisé.

Le dernier bilan a été présenté le 5 juillet 2007. Depuis cette date, l'année 2007 et le début de l'année 2008 ont vu :

- la réalisation des travaux d'aménagement de la Place Pasteur, dont l'inauguration s'est déroulée le 14 décembre 2007 ;
- la poursuite des négociations avec la DRAC, concernant les modalités de réalisation des fouilles archéologiques, avec la nécessité, suite à l'arrêté de prescription de fouilles pris par le Préfet le 19 octobre 2007, de revoir les conditions de conciliation entre le projet scientifique, le volet dépollution, et l'économie générale du projet Pasteur ;
- l'inauguration en octobre 2007 de l'immeuble de Grand Besançon Habitat, rue Claude Pouillet, sur un programme de 15 logements publics ;
- la poursuite des démolitions au coeur de l'îlot ;
- la signature d'un protocole d'accord entre les consorts Wajsbrodt et les investisseurs du centre commercial, qui comprend un retrait des procédures engagées à l'encontre de la ville et de la SEDD, marquant ainsi la fin d'un long épisode juridique.

Les difficultés liées au volet archéologique et la durée des négociations ayant permis la signature du protocole ont nécessité un ajustement du calendrier de réalisation de l'opération, dont l'achèvement théorique est reporté à mi-2014.

En conséquence, la Convention Publique d'Aménagement, signée entre la Ville et la SEDD, et notifiée le 3 mars 2004, doit faire l'objet d'un avenant pour prolonger la durée de concession, de 2012 à 2014.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mai 2008 présente le bilan prévisionnel de la ZAC Pasteur jusqu'en 2014. Il comprend le bilan prévisionnel au titre de la CPA.

I - Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

Ce CRAC mentionne successivement :

- 1°) L'état d'avancement physique au 30 juin 2008,
- 2°) L'état de la commercialisation,
- 3°) Le calendrier prévisionnel jusqu'en 2014,

4°) Le bilan financier prévisionnel au 30 mai 2008 (comptabilité arrêtée au 31.12.2007)

5°) Les commentaires et propositions à adopter par le Conseil Municipal.

1 - Etat d'avancement physique au 31 décembre 2007

1.1 Foncier

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

Restent à conclure de façon définitive :

- l'acquisition des murs de la réserve de la pharmacie Mahut, pour laquelle un compromis a été signé, mais dont la signature définitive est conditionnée au démarrage des travaux par le promoteur Eiffage ;
- la finalisation de la procédure d'expropriation du bar Le Madness, engagée antérieurement à la décision d'exclure ce bien du périmètre opérationnel, du fait des contraintes liées au PPRI ; le juge devrait fixer rapidement l'indemnité, après la visite des lieux faite le 22 mai 2008.

La vente d'une partie du magasin Monoprix à l'investisseur du centre commercial a été signée le 30 mai 2008 ; dans le même temps a été conclue la revente à la SEDD de la partie à démolir.

Dans ce cadre, l'investisseur assure la gestion des réinstallations provisoires et définitives du magasin Monoprix dans l'opération.

1.2 Acquisition de l'ancien cinéma «Plazza Lumière», situé rue des Granges

- Rappel de l'accord de la Ville :

La Convention Publique d'Aménagement de la ZAC Pasteur, signée le 27 janvier 2004, entre la Ville de Besançon et la Société d'Equipement du Département du Doubs (SEDD), prévoit que l'aménageur peut acquérir la propriété de biens immobiliers situés en dehors de périmètre de la ZAC lorsqu'elle s'avère nécessaire à la réalisation de l'opération. Dans cette hypothèse, la convention prévoit que la Ville de Besançon donne un accord préalable pour que la SEDD procède à la cession à un tiers des biens concernés.

C'est à ce titre que le Conseil Municipal, dans sa séance du 28 avril 2005, s'est prononcé favorablement pour :

- autoriser la SEDD à acquérir les biens concernés
- autoriser la SEDD à revendre les biens à des tiers
- autoriser le cas échéant la SEDD à effectuer à l'occasion de cette revente des travaux et prestations pour le compte d'un tiers.

Ce bien dont il convient de maîtriser la destination future, offre un réel potentiel au cœur de l'hypercentre commercial. C'est pourquoi la SEDD a poursuivi ces investigations pour trouver un acquéreur et une enseigne, et à l'été 2007 la SEGECE s'est portée acquéreur de l'ensemble de l'immeuble avec une enseigne prête à s'installer au rez-de-chaussée avec une surface de vente d'environ 400 m².

- Acquisition :

Le compromis de vente qui concernait le cinéma PLAZZA Lumière et un logement situé au 2 rue Morand a été signé par la SEDD, les 28 et 31 janvier 2005 sous la condition suspensive d'accord de la Collectivité.

La SEDD a signé l'acte le 13 mai 2005 pour un montant total de 850 000 €.

- Travaux :

Immédiatement après la signature de l'acte de vente, la SEDD a mis en sécurité le site et a effectué un nettoyage complet de la façade agrémenté d'une palissade photographique en impression numérique.

Le dossier de CDEC a été déposé en Mairie en février 2008, le compromis de vente avec la SEGECE a été signé le 10 juin 2008 et le permis de construire a été déposé le 11 juin 2008. L'autorisation d'équipement commercial a été obtenue le 26 juin 2008.

- Etudes :

Suite à cette acquisition, la SEDD a engagé plusieurs études à savoir :

- une étude de relevé du bâti existant afin de connaître avec exactitude les surfaces aménageables ;
- une étude auprès d'un cabinet d'architectes / BET afin d'appréhender la faisabilité technico-financière d'une réhabilitation commerciale.

Au regard des dernières informations transmises par la DIREN et la DDE, ce bâti n'est plus touché par le futur PPRI.

- Utilisation commerciale :

Des recherches d'implantations commerciales menées séparément par plusieurs investisseurs potentiels (dont la SEGECE) depuis 18 mois à la demande de la SEDD, et des nombreuses visites menées par la SEDD et la Ville auprès de différents prospects commerciaux, il s'avère que ce dossier est plus difficile à traiter que prévu. En effet, les principaux handicaps relevés par les enseignes consultées sont :

- pour certaines, une taille de projet trop petite pour leur concept (rappel : environ 1 000 m² de surface utile) ;
- pour d'autres, une utilisation commerciale sur la base de trois niveaux commerciaux.

Compte tenu de ces éléments, la surface utile a été revue et le projet décliné uniquement sur deux niveaux : un niveau RDC d'environ **450 m²** en vue d'accueillir un commerce (le sous-sol pouvant être gardé pour des réserves ou des locaux techniques), et un étage d'environ **150 m²** en vue d'accueillir des bureaux.

Au 30 décembre 2007 et au vu des orientations commerciales formulées par la Ville de Besançon, la SEDD a reçu un engagement de l'investisseur SEGECE pour **1 200 000 €**, pour l'ensemble de l'immeuble. Une enseigne du groupe «Jules» (équipement de la personne) s'est montré intéressée pour un bail commercial, et a déjà présenté un Avant-Projet d'aménagement en vue d'un dépôt de demande d'autorisation de travaux avant la fin de l'été 2008.

1.3 Contentieux et recours

- Les recours

Pour rappel, le projet faisait l'objet de plusieurs recours introduits par les consorts Wajsbrot, acquéreurs évincés suite aux décisions de préemption des biens Weil.

- Deux recours auprès du Tribunal de Grande Instance, l'un en 2001, portant sur l'annulation des ventes, l'autre en 2004 visant à interdire la poursuite de l'aménagement et les reventes. Après un rejet des demandes par le TGI, les Wajsbrod ont fait appel, entraînant une décision de la Cour d'Appel qui ne permettait pas d'assurer une sécurité juridique suffisante.
- Un recours devant le Tribunal Administratif, en vue de contester les délibérations de la ville prises le 19 janvier 2004. Suite au rejet de la demande, les Wajsbrod ont également fait appel, entraînant un délai important d'attente de la décision finale.

Malgré des décisions de justice favorables et renforçant la légitimité des actions entreprises par la Ville et la SEDD, les multiples recours, appels et risques de recours futurs par les Wajsbrod ont rendu nécessaire la recherche d'un accord amiable. Une telle issue devait permettre de lever définitivement l'insécurité juridique, dont la résolution par la voie judiciaire n'aurait été obtenue qu'à l'issue de procédures longues et complexes, les décalages de calendrier induits pesant sur l'économie globale du projet.

- Rapprochement amiable avec les conjoints Wajsbrod

Plusieurs rapprochements amiables ont été amorcés et menés, pour aboutir en début d'année 2008 à la signature d'un protocole d'accord le 19 février 2008 entre la SEGECE et les conjoints WAJSBROT auquel la ville n'était pas partie dans lequel ces derniers ont déclaré :

- renoncer à se prévaloir du jugement du Tribunal Administratif du 24/02/2000 et de l'arrêt de la cour de la Cour Administrative d'Appel des 24/02/2004 relatifs à l'annulation de la préemption.
- renoncer à se prévaloir de l'arrêt de la Cour d'Appel du 26/09/2006 prononçant nullité des actes de vente.
- renoncer à se pourvoir contre les ordonnances d'expropriation du 06/01/2003 (et rectificatif) et 17/04/2003.
- se désister de l'appel contre les 5 délibérations du 19/01/2006 (en réalité les 8 délibérations du 19/01/2004).
- ce désistement a été constaté par une ordonnance de donné acte de la Cour Administrative d'Appel de Nancy le 25/03/2008.

L'opération «Les passages Pasteur» est donc à ce jour dégagee de tout recours et contentieux.

1.4 Etudes - Fouilles

Etudes opérationnelles menées dans le cadre de la CPA

1.4.1 - Communication - Information au public :

Le premier local info aujourd'hui démolé a été remplacé par un nouveau «Point Info» situé Place Pasteur. Inauguré en juin 2005, il a servi à de nombreuses manifestations (exposition sur le PLU, galerie d'art, accueil des Instempsfestifs). Ce lieu permettra par la suite de communiquer auprès des Bisontins sur l'opération Pasteur et l'aménagement de la place. Ce local a été utilisé comme base vie pour les travaux de la Place Pasteur. Il est prévu de le réaménager pour l'utiliser comme point information public à compter de fin 2008 / début 2009.

1.4.2. - Diagnostic archéologique / pollution des sols :

Suite à la réalisation des sondages de pré-reconnaissance archéologique, le cahier des charges scientifique de ces fouilles a été transmis le 25 février 2004 par la DRAC ; il définit l'implantation des sondages à réaliser. Ceux-ci étaient prévus dans des zones construites nécessitant une première phase

de démolition importante. Préalable à cette démolition partielle, l'ensemble des travaux de dévoiements de réseaux nécessaires à la poursuite de l'opération a été entrepris depuis juin 2004, exception faite des travaux d'assainissement dans la cour de Rosières et de l'Intendance qui ont été réalisés après la signature des compromis de vente.

La convention pour la réalisation du diagnostic archéologique a été signée le 17 mai 2006.

L'intervention des archéologues de l'INRAP a débuté le 19 juin 2006 pour se terminer théoriquement le 31 juillet 2006.

Le 17 juillet 2006, l'INRAP a découvert une trace de pollution lors de la réalisation de l'avant-dernier sondage.

La découverte de cette pollution a fait l'objet d'un point à l'ordre du jour du Comité d'Hygiène et de Sécurité Spéciale de la direction interrégionale du 19 juillet 2006 de l'INRAP. Leur décision a été de replier immédiatement le chantier archéologique sans terminer les sondages prévus par la convention.

- juillet - août 2006 : analyse de la pollution aux hydrocarbures 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 sondage sur la totalité du site disponible.
- 6 novembre 2006 : présentation des résultats du diagnostic pollution à la DRAC et 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 :
 - risques acceptables pour un opérateur homme ou femme dans le cadre de fouilles archéologiques sur 1 an et demi en appliquant certaines mesures de protection des travailleurs sur le chantier.
 - possibilité pour l'INRAP de réaliser le dernier sondage dans un sol vierge de toute pollution (fenêtre très réduite).
- 16 janvier 2007 : rencontre entre le Maire et le Préfet (les services de l'Etat 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 05/02/07, 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.
- fin juin 2007, achèvement du rapport définitif du diagnostic archéologique.

Le diagnostic a été remis à la DRAC le 19 juillet 2007 et celle-ci a publié son arrêté de prescriptions des fouilles le 8 octobre 2007 avec un délai de réalisation de 500 jours. Cet arrêté, uniquement scientifique, ne prend pas en compte la problématique de pollution.

La SEDD a dû proposer à la DRAC un process spécifique d'appels d'offres :

- Montage d'un dossier de consultation de fouilles archéologiques en site pollué avec la recherche d'un groupement d'entreprise de fouilles archéologiques et de dépollution dont l'opérateur est le mandataire du groupement (un appel d'offres restreint a été envoyé en mars 2008 aux deux opérateurs s'étant portés candidats).
- Montage d'un dossier de consultation d'un «centre de transfert» afin de permettre la gestion des sédiments archéologiques et de la dépollution des sols sur le site de Brulard.

Ce montage a été validé par les services de la DRAC.

Le 21 janvier 2008, lors d'une réunion en présence du Préfet et de M. le Maire, ont été signifiées au Préfet la complexité de ce dossier et les craintes en terme de respect des enveloppes budgétaires fixées dans le bilan, et du respect d'un délai pouvant bouleverser l'équilibre économique du projet «Passages Pasteur».

Il avait été signalé à cette occasion la difficulté à obtenir des réponses satisfaisantes relatives à l'appel d'offres, compte tenu des conditions fixées par l'arrêté de prescription de fouilles, sur lequel la Ville et la SEDD ont sollicité sans succès des amendements.

C'est donc sur la base de l'arrêté du 8 octobre 2007 que la consultation a été organisée et le délai de remise des offres était fixé au 15 mai 2008 avec :

- aucune offre de la part des deux opérateurs scientifiques de fouilles archéologiques
- trois offres pour la mise en place du centre de transfert.

Le 28 mai 2008 une réunion s'est tenue avec le Directeur Régional des Affaires Culturelles, suite à une saisine de la SEDD, signifiant le blocage de l'opération de fouilles archéologiques.

M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles a pris l'engagement de simplifier la phase de fouilles archéologiques des couches polluées supérieures et attend l'accord de l'Inspection Générale des Services le 3 juin pour confirmer cette décision et modifier l'arrêté en conséquence. **Toute la phase de négociation avec les opérateurs se déroulera pendant l'été avec l'objectif de finaliser un avenant à l'arrêté susvisé du 8 octobre 2007 en septembre 2008.**

La SEDD a proposé de déclarer infructueux le lot de fouilles archéologiques et d'effectuer une procédure de marché négocié avec les deux opérateurs. L'appel d'offres du centre de transfert sera lui aussi déclaré infructueux et sans suite.

L'ensemble des études complémentaires, adaptations des marchés, consultations spécifiques liées aux conditions délicates de mise en oeuvre du futur chantier de fouilles, dans une configuration relativement inédite, entraîne un surcoût financier, explicité plus loin dans la présentation du bilan prévisionnel.

1.4.3. - Nouveau projet consécutif aux adaptations liées au risque inondation

Le Permis de Construire du projet modifié intègre l'ensemble des prescriptions arrêtées avec les services de l'Etat et le Promoteur. L'instruction du dossier Permis de Construire par le service instructeur de la Ville de Besançon a débuté le 19 juin 2006.

Délivré le 15 décembre 2006 et affiché le 20 décembre 2006, le permis de construire devait être définitif le 20 février 2007 (voir ci-après).

Un recours en annulation a été enregistré au Tribunal Administratif de Besançon le 9 mars 2007. Le recours, engagé par les consorts WAJSBROT, s'est avéré incomplet et hors délai ; le 23 avril 2007, le TA de Besançon a rendu une ordonnance de rejet.

Le Permis de Construire et le Permis de Démolir sont devenus ainsi définitifs après le délai légal de la procédure d'appel soit au 23 juin 2007.

1.5 Espaces publics

La démarche de revalorisation du centre-ville, poursuivie au travers de la mise en oeuvre de ce projet, ne serait pas complète sans la requalification des espaces publics alentour. C'est une condition de la réussite de l'opération Pasteur.

Le premier temps important de requalification a consisté dans le lancement en 2005 du concours de maîtrise d'oeuvre pour la requalification de la place Pasteur.

Dans sa séance du 14 mars 2006, le Jury a désigné comme lauréat du concours:

- PASSAGERS des VILLES : architecte, urbaniste et paysagiste - mandataire de l'équipe.
- LEA : conception lumière, éclairage
- EGIS Aménagement (ex-SERALP) : bureau d'études techniques.

Le précédent CRAC présentait la démarche, la consultation et les phases d'études. L'année 2007 a vu la phase effective de réalisation des travaux de réaménagement de la place.

Des travaux préalables ont été réalisés durant le premier trimestre 2007. Ils ont consisté à déplacer le poste EDF (nouveau poste de 700 kva) et les armoires France Télécom et éclairage public.

Pour les travaux de requalification de la place, le jury de la CAO du 6 avril 2007 a attribué les marchés de travaux aux entreprises suivantes :

- Lot 1 : Déconstruction et désamiantage : CARDEM
- Lot 2 : Voirie et assainissement : ISS espaces verts
- Lot 3 : Mise en lumière : SPIE

Une clause d'insertion professionnelle a été intégrée au marché de la place Pasteur (lot 2). Cette clause, volontariste, engage les entreprises à réaliser une action d'insertion de personnes sans emploi, rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles particulières.

Afin de faciliter la mise en oeuvre de cette démarche d'insertion, la SEDD a mis en place une procédure spécifique d'accompagnement gérée par le PLIE (Grand Besançon).

Les travaux de réaménagement ont débuté le 21 mai 2007 et se sont achevés par l'inauguration de la place le 14 décembre 2007.

La dernière finition est programmée pour septembre 2008, avec la pose de la grille d'arbre, dont la conception et le dessin ont fait l'objet d'un partenariat avec le lycée «Pasteur» (préparation au BTS Arts Appliqués), ainsi que la réalisation d'assises complémentaires sous l'arbre prévues au projet.

1.6 Travaux - Démolitions

Le montage retenu pour la mise en oeuvre des travaux de l'opération Pasteur est le suivant :

Maîtrise d'Ouvrage publique (SEDD) :

- dévoiement des réseaux,
- démolitions (1^{ère} et 2^{ème} phases),
- fouilles archéologiques,
- réaménagement des espaces publics.

Maîtrise d'Ouvrage privée (opérateur) :

- réalisation du parking souterrain,
- démolitions (3^{ème} phase),
- réalisation des superstructures.

Travaux dans le cadre de la CPA

- Les démolitions :

Les immeubles non conservés sont tous situés au cœur de l'opération. Les démolitions, qui concernent environ 10 000 m² de SHOB, se déroulent en trois phases.

Les deux premières phases sont réalisées par la SEDD :

- la première est achevée ;
- la deuxième phase de démolitions a débuté le 24 avril 2008.

Cette phase de démolitions nécessaire pour la réalisation des fouilles archéologiques concerne la partie arrière des biens MONOPRIX (une partie de la surface de vente et des réserves). L'installation précaire de MONOPRIX est effective depuis janvier 2008 et l'acquisition définitive des biens de MONOPRIX a été signée le 13 juin 2008. Les démolitions seront terminées en septembre 2008.

La troisième phase, assurée par Eiffage Immobilier, est prévue pour être réalisée en 2010 par le Promoteur, après les fouilles archéologiques.

Elle concerne la démolition des autres biens de MONOPRIX dont le quai de déchargement. Elle ne pourra être engagée qu'après signature de l'acte de vente de la charge foncière au Promoteur.

2 - Commercialisation

- Le programme commercial prévu et autorisé :

Le précédent CRAC détaille la composition commerciale du projet, adapté et réduit pour tenir compte des incidences liées au risque inondation.

Pour mémoire, l'ensemble commercial qui comprend environ 14 700 m² de surfaces (surfaces GLA) est donc conçu sur 4 niveaux :

- le rez-de-chaussée et le premier étage accueillent les espaces de vente, dont certaines moyennes surfaces sur deux niveaux,
- l'entresol abrite les réserves commerciales et les locaux techniques,

- le premier sous-sol est partiellement occupé par la moyenne surface alimentaire Monoprix ; cette surface de vente sera accessible par le rez-de-chaussée du magasin.

- Les opérateurs :

Le compromis de vente signé le 23 janvier 2006 entre la SEDD et SNC «Les Passages Pasteur» est soumis à plusieurs conditions suspensives dont sept d'entre elles ont été levées en février 2008, à la suite de l'accord avec les Consorts WAJSBROT.

Les deux conditions, non levées en juin 2008, feront l'objet d'un avenant de prolongation.

A ce jour, seules les deux conditions suspensives concernant les fouilles archéologiques restent à lever.

- Modalités de livraison du centre commercial

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

- 1^{ère} phase : fin 2008 et courant 2009

Livraison des façades et des deux restaurants donnant sur la Place Pasteur en lien avec le réaménagement de la Place (Bail signé avec DCCL - CAFE Louis, pour une unité de restauration).

La prospection est en cours pour la seconde unité de restauration.

- 2^{ème} phase : fin 2013

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

- 3^{ème} phase : courant 2014

Livraison de l'ensemble du centre commercial et des logements.

- Modalités de livraison des parkings et des logements :

Le parking dont 250 places seront publiques fait l'objet d'un compromis de vente Eiffage/Ville.

La livraison du parking devra intervenir au plus tard en même temps que la livraison du centre commercial, soit fin 2013.

Le compromis de vente (VEFA Parking) doit également faire l'objet d'un avenant pour intégrer les nouveaux délais.

3 - Calendrier prévisionnel

Compte tenu du décalage de la signature des différents compromis de vente suite à la problématique PPRi, à la résolution des recours WAJSBROT et des fouilles archéologiques, la fin prévisionnelle de l'opération est désormais prévue en 2014.

C'est pourquoi il est nécessaire de proposer de proroger la durée de la CPA de 2 années supplémentaires (de 2012 à 2014).

II - Bilan financier prévisionnel

1 - Présentation du bilan

Le tableau ci-après présente le bilan financier prévisionnel de l'opération CPA au 30/06/2008 (avec arrêté comptable au 31 décembre 2007) et présente la comparaison et les écarts entre le présent bilan prévisionnel et le bilan prévisionnel au 30/06/2007, approuvé en date du 5 juillet 2007. Ces derniers sont établis sur la base de l'ensemble des dépenses HT et recettes HT exprimées en K€.

Le présent bilan prévisionnel au 31/12/2007 au titre de la CPA a été établi en prenant en compte :

- des dépenses réglées et recettes perçues au 31 décembre 2007,
- des dépenses et recettes constatées ou prévisionnelles pour l'année 2008,
- des dépenses et recettes prévisionnelles à engager après 2008 jusqu'à son échéance prévue en 2013.

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

- **Opération d'aménagement dénommée «ZAC Pasteur» (OP 1220 - opération mère),**
- **Opération de gestion dénommée «Ilot Pasteur - Gestion des biens immobiliers» (OP 1221),**
- **Opération d'acquisitions d'opportunité et reventes 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 des 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).

PASTEUR - Bilan consolidé

	Dernier bilan approuvé	Bilan révisé 2008	Ecart 2007 / 2008
DEPENSES	32 324 255	34 169 869	1 845 614
ACQUISITIONS	13 317 509	13 206 551	- 110 958
ACQUISITION RACHAT CONCESSION	10 994 227	10 993 377	- 850
ACQUISITIONS NOUVELLE CPA	1 597 948	1 596 407	- 1 541
FRAIS D'ACQUISITION	535 133	424 627	- 110 506
AUTRES FRAIS ET INDEMNITES	190 200	192 140	1 940
ETUDES	2 764 155	2 667 813	- 96 342
ETUDES PREOPERATIONNELLES TIERS	935 404	935 404	0
REM PRE-OP SEDD	952 000	952 000	0
ETUDES OPERATIONNELLES TIERS	522 251	492 778	- 29 473
FRAIS D'AVOCATS ET DE CONTENTIEUX	205 500	168 631	- 36 869
ACTUALISATION ETUDES	149 001	119 000	- 30 001
CLASSE TRAVAUX	9 229 239	10 187 390	958 151
TRAVAUX DIVERS	30 845	30 845	0
MISE EN ETAT DES SOLS	1 536 074	1 505 070	- 31 004
TRAVAUX OUVRAGES PARTICULIERS (ARCHEO + DEPOLLUTION)	2 400 000	3 368 533	968 533
TRAVAUX ESPACES PUBLICS	3 525 776	3 525 775	- 1
TRAVAUX OUVRAGES PARTICULIERS	349 031	393 617	44 586
TOLERANCE	78 000	0	- 78 000
ACTUALISATION TRAVAUX	368 932	368 932	0
IMPREVUS	191 000	269 300	78 300
HONORAIRES TECHNIQUES	637 582	641 288	3 706
ASSURANCES TRAVAUX	112 000	84 030	- 27 970
FRAIS ANNEXES	1 901 444	2 519 924	618 480
FRAIS DE COMMERCIALISATION ET DE VENTE	267 000	290 267	23 267
FRAIS DE GESTION ET DIVERS	1 086 443	1 409 042	322 599
DIVERS ET ALEAS	548 000	820 615	272 615
FRAIS FINANCIERS	2 486 250	2 534 291	48 041
REMUNERATIONS	2 277 380	2 529 942	252 562

	Dernier bilan approuvé	Bilan révisé 2008	Ecart 2007 / 2008
REM SUR ACQUISITIONS	243 171	260 907	17 736
REM SUR CONDUITE D'OPERATION	202 466	222 220	19 754
REM SUR SUIVI OPERATEUR	216 000	216 000	0
REM DE GESTION D'OPERATION	878 993	971 614	92 621
REM DE GESTION LOCATIVE	341 000	336 096	- 4 904
REM SUR COMMERCIALISATION	288 751	333 000	44 250
REM CONSEIL ET ASSISTANCE VEFA PARKING	26 000	26 403	403
REM OPERATION HLM	31 000	31 000	0
REM COPROPRIETES ET VOLUMES	50 000	50 000	0
REM DE CLOTURE	0	82 702	82 702
CLASSE FONDS DE CONCOURS ET ELEMENTS EXCEPTIONNELS	348 278	523 958	175 680
Fonds de concours et éléments exceptionnels	348 278	523 958	175 680
TVA PAYEE AU TRESOR	0		0

RECETTES	32 324 257	34 169 869	1 845 612
RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS	12 318 898	13 308 354	989 456
CESSIONS	10 077 223	10 555 767	478 544
LOCATIONS	1 375 850	1 643 851	268 001
REDEVANCES	0	30 834	30 834
PARTICIPATIONS	762 245	762 245	0
PRODUITS FINANCIERS	1 454	243 314	241 860
PRODUITS DE GESTION ET DIVERS	102 126	72 343	- 29 783
RECETTES EN PROVENANCE DU CONCEDANT	19 657 081	20 337 007	679 926
CESSIONS	3 525 775	3 525 775	0
PARTICIPATIONS	16 131 306	16 811 232	679 926
CLASSE FONDS DE CONCOURS ET ELEMENTS EXCEPTIONNELS	348 278	523 958	175 680
Fonds de concours et éléments exceptionnels	348 278	523 958	175 680
TVA REMBOURSEE PAR LE TRESOR	0		0
RESULTAT D'EXPLOITATION	0		0

2 - Comparaison des dépenses et recettes «Tiers» avec le dernier bilan et commentaires

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

- Acquisitions : - 111 K€ HT

- Ajustement des coûts des acquisitions déjà réalisées et restant à réaliser.

- Etudes : - 96 K€ HT

- Diminution des frais d'avocats et de contentieux.

- Travaux : + 960 K€ HT

- Surcoût lié à l'obligation de dépolluer le site pendant les travaux de fouilles archéologiques, estimation du maître d'œuvre. Le marché est en cours de négociation et il reste par ailleurs à déterminer le niveau de la pollution au-delà du plancher de la fouille.
- Réinvestissement pour les travaux de sécurisation de l'entrée du 14 Grande Rue
- Actualisation des travaux (décalage démolitions et fouilles archéologiques + 1 an)
- Honoraires techniques pour les travaux de dépollution.
- Avenant du marché de démolition suite prolongation des délais

- Frais annexes : + 618 K€ HT

- Taxe sur participation et taxe Organic
- Report des impôts fonciers sur ce poste

- Frais financiers : + 48 K€ HT

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

- Rémunérations : + 253 K€ HT

- Ajustement de la rémunération de la Société sur l'augmentation du poste travaux (36 K€), allongement de deux ans du suivi opérateur calculé sur un an uniquement, rémunération intégrée au bilan.
- Provision sur rémunération de commercialisation de commerces et de Monoprix.
- Intégration de la rémunération de clôture, qui n'avait pas été valorisée jusqu'à ce jour.

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

- Cessions : + 480 K€ HT

- Actualisation de la vente opérateur.
- Vente du cinéma Piazza Lumière (+ 56 K€)

- Location : + 268 K€ HT

- recette complémentaire attachée à la location du magasin KRYS et des commerces (café Louis, ...)

Evolution fiscale / Récupération de la TVA sur les participations versées depuis 2004

Prenant en considération les circulaires fiscales parues en 2006, la SEDD est intervenue auprès des Services Fiscaux pour obtenir le remboursement de la TVA payée par la Ville de Besançon au titre des participations d'équilibre payées de 2004 à 2006. Elle a permis d'obtenir le recouvrement de 1 409 141,68 € en principal, restitués à la Ville, et augmentés des intérêts moratoires courus pour un montant de 110 975,42 €.

En contrepartie, une rémunération exceptionnelle de 70 782,09 € a été accordée à la SEDD, conformément à la délibération du 17 décembre 2007, soit une recette nette versée à la Ville de Besançon de 40 193,33 €.

3 - Comparaisons des recettes «Concédant» avec le dernier bilan et commentaires**- Participations : + 680 K€ HT**

- Augmentation de la participation Ville de Besançon de (+ 680 K€) par rapport au bilan prévisionnel de juin 2007.

Montant en K€	Bilan au 30/05/07	Bilan au 30/06/08	Différentiel
Participation	16 131	16 811	680
Remise d'ouvrage	3 526	3 526	0
TOTAL	19 657	20 337	680

III - Parking - Avenant au compromis de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

La livraison du parking étant prévue en concomitance avec la livraison de l'ensemble commercial, un avenant au compromis de vente de la VEFA, reprend les conditions de livraison de celui-ci et les dates d'engagement.

Le reste du compromis, notamment les conditions de prix, est inchangé.

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 34 170 K€ HT,

- approuver l'engagement du concédant à l'opération qui ressort à 20 337 K€ HT et son échéancier (montant et échéancier conforme au dernier bilan approuvé), comme détaillé ci-dessous :

	Total réalisé au 31/12/2006	2007	2008	2009	2010	2011	TOTAL
Participation (en K€ HT)	12 556		2 951	624	680		16 811
Remises d'ouvrages (en K€ HT)	0		502	669		2 355	3 526
Total Global Recettes concédant	12 556	0	3 453	1 293	680		20 337

- approuver l'effort financier global :

	Participation en K€ HT	Remise d'ouvrage en K€ HT	TOTAL
ZAC	16 811	3 526	20 337
Parking en K€ (val. fév. 2007)		7 536	7 536
TOTAL			27 873

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant au compromis de vente en l'état futur d'achèvement du parking, faisant état de la réalisation et des modalités des conditions suspensives 2 et 9 et du nouveau planning de réalisation et de paiement,

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 5 à la CPA prenant en compte l'évolution du calendrier prévisionnel de l'opération, et prorogeant la CPA de 2 années, jusqu'à 2014.

«M. Philippe GONON : Sans relancer le débat Monsieur le Maire, juste quelques questions pour notre compréhension du dossier qui est complexe. Une interrogation d'ordre financière : le budget total, j'ai cru comprendre qu'en fin de compte en 2014 il serait aux alentours de 90 M€. Est-ce que vous pouvez dire quelle serait à ce moment-là la participation de la Ville, à quelle hauteur la Ville a-t-elle envie ou doit-elle ou peut-elle aller en terme de participation ? Deuxième interrogation sur la partie commerciale du dossier, pouvez-vous nous dire où en est la commercialisation, y a-t-il des intentions signées, des compromis signés, peut-être même déjà des ventes signées avec les noms prestigieux qui ont été annoncés, est-ce que ça s'est concrétisé ou est-ce que cela va se concrétiser bientôt ? Et puis juste une interrogation, ce n'est même pas une interrogation, c'est une inquiétude sur les flux autour de cette zone et notamment sur les flux aux alentours du collège et du lycée permettant l'accès si je puis dire au futur parking. Il nous semble d'après les plans qui nous ont été montrés, que le principal accès de ce parking passera devant ces deux établissements. Alors est-ce que c'est prudent, est-ce qu'il n'y a pas un risque en multipliant des flux importants parce que 350 places ça va générer un flux colossal dans d'aussi petites rues fréquentées par tant d'adolescents, est-ce que ce n'est pas presque une hérésie de créer un tel flux à cet endroit-là ?

M. Michel LOYAT : L'engagement de la Ville, c'est indiqué dans le rapport, l'effort financier global c'est 20 337 000 € pour la ZAC et concernant le parking qui naturellement sera notre propriété, c'est 7 500 000 €.

M. Philippe GONON : 2014, ça fait 27 M€ c'est cela ?

M. LE MAIRE : Non, ça fait 20 + 7 ce n'est pas pareil parce que le parking c'est autre chose. Vous savez chaque mois, chaque jour qui passe ça coûte plus cher.

M. Philippe GONON : Oui, tout à fait.

M. LE MAIRE : C'est pour cela que nous nous battons aussi avec entre autres le soutien de M. le Préfet pour que les choses avancent. Cette opération nous pensions l'inaugurer en 2001. J'avais prévu l'inaugurer en 2006. On ne l'a pas inaugurée en 2006 maintenant je voudrais quand même bien l'inaugurer en 2014.

M. Philippe GONON : En février !

M. LE MAIRE : Voilà, on fait tout pour (rires), pour lancer une campagne électorale ce serait bien.

M. Philippe GONON : Ma question était simple : en 2014, c'est combien la Ville et combien global ?

M. LE MAIRE : Monsieur GONON on vous a répondu 20 + 7 pour le parking, voilà. Ce que je veux vous dire c'est que chaque jour qui passe coûte plus cher. Nous avons eu des péripéties, vous le savez ; le

plan de prévention contre les risques d'inondation nous a beaucoup retardés, maintenant il y a les fouilles qui n'en finissent plus. On a lancé des appels d'offres même en international pour faire fouiller cela par entre autres une société suisse, je ne sais pas où cela en est, c'est très très très compliqué. Alors cela dit, j'en parle souvent à la SEGECE dont vous avez évoqué le nom tout à l'heure qui me dit : «vous savez Monsieur le Maire, Boulogne ça a pris 20 ans». Donc on est encore dans les temps. Les opérations au centre-ville sont excessivement compliquées mais elles sont aussi absolument nécessaires, c'est pour cela que dès le départ l'Union des Commerçants et la Chambre de Commerce nous avaient soutenus dans cette opération-là car on a besoin d'une locomotive au centre-ville.

Pour les grandes enseignes, je sais que Monoprix a signé pour doubler sa surface. Parmi les autres enseignes, mais c'est la SEGECE qui gère tout cela, il y a entre autres la FNAC vous savez qui est toujours intéressée. On a parlé aussi de Zara. Il y a deux restaurants dont l'un devrait ouvrir prochainement, au printemps. Voilà ce que j'en sais pour l'instant. Pour le problème des flux de circulation, je passe la parole à Michel LOYAT. Tout cela a été quand même calculé et validé par nos bureaux d'études. Vous savez, quand on est en centre-ville c'est toujours des situations de compromis effectivement.

M. Michel LOYAT : Concernant les flux de circulation, on a quand même plusieurs exemples qui peuvent nous éclairer. Ce qui est le plus gênant ce sont les flux de transit, c'est lorsque les automobiles ou d'autres véhicules passent pour aller d'un point à un autre et notamment sur longues distances. On a quand même l'exemple du parking de la Mairie où il y a bien un flux de voitures, c'est incontestable le parking est très important. Il y a aussi des flux piétonniers, vous les constatez notamment à certaines heures, les deux flux se croisent et ça se passe sans problème. Donc je crois que c'est cela qu'il faut bien prendre en compte. De la même manière lorsqu'il y a des habitations, souvent j'entends dire qu'il y a 150 logements ou 100 logements donc ça fait 250 voitures ou 200 voitures, oui mais ça ne se passe pas ainsi, là il y aura 71 logements, peut-être qu'il y aura 140 voitures mais la plupart seront garées, elles ne sortiront pas toutes en même temps... Je le répète, c'est vraiment le transit qui crée le plus de problème.

M. LE MAIRE : C'est là-dessus qu'on doit travailler, surtout sur le transit.

Mme Françoise BRANGET : On a déjà dit beaucoup de choses sur l'Ilot Pasteur, je ne vais pas recommencer tous les débats que nous avons eus au fil des années. Il est dommage qu'on voit l'aboutissement au bout de 15 ans...

M. LE MAIRE : Je le déplore avec vous Madame BRANGET.

Mme Françoise BRANGET : ...puisqu'on en parlait déjà il y a une dizaine d'années. Il y a quand même eu quelques erreurs au départ. Je pense qu'on a sous-estimé les actions en justice qui étaient menées et on a voulu les ignorer alors qu'on aurait dû effectivement négocier depuis le début. Ceci dit, je vais poser une question à M. LOYAT : les 7,5 M€ du parking, c'est le rachat des places à la société ou cela comprend également tout le socle du parking, enfin l'entourage du parking qui est mis à disposition de la société ? Est-ce que les 7,5 M€ c'est tout compris parce que le prix ce n'est pas cela sinon, puisqu'il y avait une mise à disposition ?

M. Michel LOYAT : Non, ce n'est pas une mise à disposition, on l'achète.

Mme Françoise BRANGET : Je parle de l'historique du dossier. Au départ, le soutènement des immeubles, l'entourage du parking étaient à la charge de la Ville puis il y avait mise à disposition à la société qui faisait les parkings et les revendait ensuite à la Ville.

M. Michel LOYAT : Non, c'est une acquisition en volume, on achète le parking.

Mme Françoise BRANGET : Vous achetez les parkings ?

M. Michel LOYAT : Oui.

Mme Françoise BRANGET : C'est bien ce que je dis, vous achetez les parkings d'accord mais est-ce que vous intégrez dedans le fait que vous avez fait la boîte du parking ?

M. LE MAIRE : Oui bien sûr.

M. Michel LOYAT : Oui, on n'achète pas que le vide, on achète le plein et le vide.

M. LE MAIRE : Madame BRANGET je vois ce que vous voulez dire, mais bien sûr qu'on intègre cela. Si vous saviez combien ont duré les négociations !

Mme Françoise BRANGET : Soit c'est dans les 7,5 M€, soit c'est dans les 20 M€ mais c'est une opération qui va coûter extrêmement cher à la collectivité.

M. LE MAIRE : Catherine BALLOT va nous dire qu'elle ne va pas refaire le débat non plus.

Mme Catherine BALLOT : Je suis intervenue sur ce dossier pour le groupe des élus Verts durant tout le mandat précédent et si effectivement je ne vais pas refaire le débat, je vais quand même rappeler brièvement le point de vue des élus Verts pour les nouveaux élus parce qu'il y a quand même un certain nombre de nouveaux élus, donc je veux quand même rappeler quelques points.

Tout d'abord nous étions et nous sommes toujours contre la création du parking souterrain de plusieurs niveaux sous le centre commercial. Ce parking va ramener bien sûr des véhicules supplémentaires en centre-ville, à proximité des lycées, des collèges alors que la tendance est plutôt à l'augmentation des zones piétonnes de centre-ville. Ce parking va effectivement coûter 7,5 M€ à la Ville, l'opérateur ne voulant pas le conserver bien entendu parce que les parkings en ouvrage sont toujours déficitaires en exploitation. En plus du centre commercial, l'opérateur va construire et vendre 75 logements de standing sans mixité sociale dans ces 75 logements puisque celle-ci est assurée par 15 logements sociaux qui sont déjà réhabilités et qui seront situés, puisque l'entrée n'est pas encore construite, juste à l'entrée et à la sortie du futur parking rue Claude Pouillet, donc ce n'est pas un endroit qui est quand même merveilleux. Pour cette opération, l'effort de la Ville consenti, les aides consenties aux opérateurs privés parking compris, -ce parking je le rappelle a été exigé par les opérateurs-, donc le montant de l'effort de la Ville tout compris s'élèvera certainement à plus de 32 M€ que j'avais chiffrés en 2006 du fait de l'allongement de la durée de réalisation qui va être au moins 2014.

Cet îlot avait besoin d'une réhabilitation bien évidemment mais pas à ce coût pour la collectivité et pour l'environnement. Je vous remercie et comme la fois précédente les élus verts s'abstiendront sur ce point.

M. Christophe LIME : Comme d'habitude les communistes seront courts et concis, donc nous nous abstiendrons sur ce dossier comme depuis le début du mandat».

Après en avoir délibéré et sur avis défavorable de la Commission n° 3 (4 contre 2 abstentions), le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés [23 abstentions dont le groupe des Verts, groupe communiste, groupe UMP et apparentés, 2 contre (groupe MODEM)], décide d'adopter les propositions qui lui sont soumises.

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

Récépissé préfectoral du 8 octobre 2008.