

Cession de terrain au profit de GBH 29, avenue de Montrapon

M. FOUSSERET, Maire, Rapporteur : La commune est propriétaire de la parcelle sise 29, avenue de Montrapon cadastrée section HP n° 24 d'une surface de 5 900 m². Cette parcelle supportait l'école maternelle Viancin aujourd'hui désaffectée.

Dès novembre 2005, la Municipalité s'est prononcée en faveur de la vente de cette propriété, au profit de Grand Besançon Habitat, en vue de la réalisation d'une «résidence de studios», et d'un promoteur en vue de la réalisation d'un programme de logements collectifs comprenant au moins 20 % de logements sociaux.

Aujourd'hui, la commune est en mesure de procéder à la première cession au profit de GBH, soit une surface d'environ 1 200 m² à prendre dans la parcelle HP n° 24. Le projet de résidence porté par GBH comprend la création de 12 studios pour une Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) totale de 545 m².

Ce terrain classé en zone UC du PLU a été estimé par France Domaine à 80 €/m². Il est toutefois proposé de le céder au prix de 74,50 €/m² soit un montant global d'environ 89 400 €. Cette adaptation est justifiée par la configuration de la parcelle cédée, très étroite, qui limite fortement la SHON constructible.

Un procès-verbal de délimitation parcellaire en cours d'élaboration précisera la surface exacte à céder.

Les modalités de la transaction proposées sont donc les suivantes :

- cession au profit de GBH d'une surface de terrain d'environ 1 200 m² à prendre dans la parcelle cadastrée section HP n° 24 au prix de 74,50 €/m²

- prise en charge des frais d'acte par l'acquéreur.

La recette sera imputée au chapitre 77.824.775.501.30100.

Cette parcelle est enregistrée à l'inventaire comptable sous le n° BAT-B 76701.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver cette cession aux conditions ci-dessus énoncées,
- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'acte à intervenir.

«Mme Martine JEANNIN : M. GIRARD a dit tout à l'heure qu'il aimait sa ville, tous ici on aime notre Ville de Besançon n'est-ce pas ? On aime notre ville, on aime nos quartiers, on aime les habitants, on s'aime tous (réactions), mais quand les habitants font une demande...

M. LE MAIRE : On ne va peut-être pas si loin !

Mme Martine JEANNIN : Ce n'est pas un projet de grande envergure, on est peut-être dans le détail mais il s'agit quand même de 460 riverains qui s'opposent une fois de plus à la construction et qui demandent que ce tout petit bout de terrain reste en l'état de jardin public. J'ai fouillé quand même dans le PLU et j'ai dans les conclusions du PLU une phrase très intéressante sur le thème de l'environnement préservé, -et là je m'adresse aux écolos- qui mentionne que le tissu urbain doit être complété par des parcs, des jardins publics et privés de proximité, représentant autant de lieux d'agrément et d'espaces de respiration pour les Bisontins, rechercher de nouveaux espaces verts qui font cruellement défaut pour les habitants de la première couronne. C'est ce que j'ai vu sur le PLU et j'ai vu également dans les conclusions, les préconisations du CDP que les habitants doivent être consultés avant tout projet de

construction. Donc on est vraiment dans le cas-là et les habitants ne sont ni entendus ni écoutés, c'est vrai que lors de la réunion du conseil de quartier ils vous ont dit un petit peu vertement ce qu'ils pensaient.

M. LE MAIRE : Pas du tout !

Mme Martine JEANNIN : Dans ce quartier de Montrapon, on vient d'en parler, il est prévu 600 logements à la place de la caserne Vauban, 250 à la place de l'ancienne usine WEIL. Il est prévu aussi 80 logements en lieu et place de l'ancien cinéma Montjoye, tant et si bien que l'avenue de Montrapon va devenir une avenue de grande circulation, impossible. Je rappelle également que la grange Huguenet est tout à côté, et la grange Huguenet citée au patrimoine de la Ville, c'est un lieu touristique et historique. J'ai envoyé à chacun d'entre vous une photo du site pour que vous ayez bien en tête ce petit bout de terrain.

M. LE MAIRE : Prise depuis votre appartement ?

Mme Martine JEANNIN : Non depuis l'adresse mail Besançon, pour que chacun voie ce que c'est. Il y a donc 25 arbres qui vont être rasés n'est-ce pas ? Et puis je souhaiterais une fois de plus vous demander si vous pouviez revenir sur votre projet à moins que vous ne soyez tellement engagé que vous ne puissiez plus faire marche arrière.

M. LE MAIRE : Madame, vous vous donnez des verges pour vous faire fouetter, car vous dites qu'il faut garder des espaces verts et vous rappelez vous-même qu'il y a une réserve naturelle à environ 150 mètres de là.

Mme Martine JEANNIN : Je ne vous parle pas de réserve, c'est un bâtiment.

M. LE MAIRE : Simplement je vais vous répondre une nouvelle fois très clairement. Notre décision est prise, les bâtiments vont être construits, je l'ai expliqué là-bas dans le secteur. Je conçois que cela puisse vous ennuyer parce que c'est en face de chez vous, mais je n'ai pas l'habitude de prendre en compte les intérêts particuliers donc ce projet se fera.

Mme Martine JEANNIN : Mais au niveau de la circulation automobile...

M. LE MAIRE : Ce projet se fera même s'il vous dérange.

M. Jean ROSSELOT : Je trouve là aussi que sur la forme ça ne vaut pas le coup de nous réunir. L'ironie qui s'empare de votre majorité quand on dit des choses est totalement intolérable. Deuxièmement le mépris affiché pour dire à quelqu'un «je comprends c'est en face de chez vous», il y a quand même eu 460 signatures de personnes qui vous ont demandé de changer votre fusil d'épaule. Troisièmement ce quartier dit populaire qui subit déjà tellement de nuisances avec la proximité du boulevard devrait, à quelqu'un qui a la sensibilité politique sociale comme vous l'avez, vous faire penser qu'il n'y a pas que Micaud pour l'Helvétie, qu'un quartier qui a tant de nuisances pourrait profiter d'une opportunité, d'une occasion qu'on ne retrouvera évidemment jamais, 60 ares de terrain avec de beaux arbres que vous allez d'ailleurs pour certains couper, qu'est-ce que c'est que cela, bien figurés, bien centrés au milieu de toutes ces habitations HLM, tout cela qui pourrait encore une fois profiter aux habitants de ce quartier. Je ne comprends pas cette réception de la part de quelqu'un qui se dit social et socialiste, cette réception que vous avez du problème et que vous n'accordiez pas à ce quartier qui le mérite bien, avec toutes les nuisances qu'il a, un petit peu d'aménagement paysager.

M. LE MAIRE : Je vous demanderai un petit peu de respect, s'il vous plaît. Je suis socialiste et je n'accepte pas ce type de remarque.

M. Jean ROSSELOT : C'est bien pour cela que je la fais. Vous êtes socialiste de parole mais pas d'acte. Où sont les actes ? Heureusement qu'on est là ...

Mme Françoise PRESSE : Je voulais intervenir sur le quartier de Montrapon et son aménagement. Cette densification est voulue, on l'a souhaitée dans le PLU mais ce n'est pas pour cela que nous nous désintéressons des espaces verts. Il est prévu tout à fait à côté deux aménagements, un

que nous avons déjà voté il y a deux séances du Conseil Municipal, il s'agit de la Combe Haag, d'un aménagement de cette combe et la doline elle-même qui fonctionne déjà en tant qu'espace vert mais c'est un espace qui mérite un aménagement parce que c'est un peu désuet à l'heure actuelle, et d'autre part l'espace supérieur à cette combe avec une aire de jeux. D'autre part derrière Brossolette un aménagement est prévu autour du bâtiment rose avec un aménagement de bancs et d'espaces détente. Ça c'est pour le haut du quartier et on peut reconnaître la critique indiquant qu'il y avait un déficit d'espaces verts sur le haut du quartier mais on entend bien ainsi y remédier. Sur le bas du quartier il y a effectivement le square Coluche et comme vous l'avez indiqué vous-même de grands espaces naturels réservés qui sont propriété privée et auxquels on ne touche pas.

D'autre part avec Fanny GERDIL-DJAOUAT lors d'une prochaine réunion du conseil consultatif des habitants de ce quartier, nous présenterons l'ensemble de ces projets de manière à ce que les habitants puissent faire des remarques sur les propositions qu'on amènera.

Mme Fanny GERDIL-DJAOUAT : Je voulais simplement préciser à Mme JEANNIN que le conseil consultatif des habitants s'est réuni pour la première fois il y a deux jours à Montrapon. Les sujets qui ont été évoqués n'étaient absolument pas le projet Viancin mais les perspectives d'avenir pour ce quartier et notamment comment intégrer mieux le campus de la Bouloie sur Montrapon, et évidemment le sujet qui nous préoccupe aujourd'hui, la déconstruction de Fontaine Ecu. Evidemment les habitants seront sensibles à la venue de Françoise PRESSE et ils l'ont demandée pour voir de quelle manière on peut mieux aménager les espaces verts à Montrapon mais il ne s'agit en aucun cas de ce que vous avez dit Martine, il ne s'agit pas du tout d'une rébellion des habitants. Lors du CCH d'avant-hier ça n'a absolument pas été évoqué, pourtant j'ai cité l'ensemble des projets qui allaient transformer le quartier. La deuxième chose que je tenais à préciser concernant la réunion que vous avez citée tout à l'heure, réunion au cours de laquelle le Maire a présenté les grands enjeux du quartier au mois de décembre, il s'agissait d'une poignée d'irréductibles qui étaient venus délibérément semer la zizanie dans cette réunion pour faire part de leur petit intérêt particulier et je crois que la réaction de la salle a été à la hauteur de la démesure de leurs propos donc on ne peut pas laisser dire au Conseil Municipal que cette réunion a été exclusivement contre le projet Viancin, bien au contraire.

M. Jean ROSSELOT : Epuisons le débat. On n'a que le mot proximité à la bouche. Aussi quand on nous renvoie au square Coluche, c'est trop loin. Les personnes âgées dans les tours aiment sortir, faire quelques dizaines de mètres mais pas forcément plus. Il y avait de quoi leur donner vraiment quelque chose qui les rende heureux dans ce petit coin, 60 ares, qui se présentaient bien, une bonne configuration. Franchement Fanny et les autres, ce n'est franchement pas généreux et ce n'est pas ce qu'on est en droit d'attendre de personnes qui pourtant se disent généreuses. C'était vraiment dans cet endroit un petit havre de paix. J'ai fait une réunion là-bas, j'ai vu des gens venir de partout, des tours environnantes et des villas qui sont là. Vous parlez d'un combat d'arrière garde, de quelques irréductibles. Franchement comme vous êtes un véritable rouleau compresseur, on ne peut même plus aller dans les quartiers, alors de guerre lasse les gens restent chez eux. Finalement vous les avez à l'usure.

M. Pascal BONNET : Je voudrais savoir puisque là on a un premier exemple du fonctionnement des CCH si, au cours du mandat on aura à chaque fois, quand il y aura une juste revendication dans un quartier exprimée par des habitants éventuellement relayée par des élus qui connaissent leur territoire, le CCH pour dire que la Mairie a raison.

M. LE MAIRE : Il y a dans les CCH des personnes de votre liste municipale qui sont des personnes de qualité n'ayant pas été tirées au sort et que j'ai moi-même nommées pensant qu'il fallait qu'il y ait de la diversité et surtout parce qu'elles avaient, malgré des oppositions généralement politiques, fait preuve de beaucoup de bon sens. Elles siègent donc au CCH et j'en suis très heureux car je sais qu'elles travailleront bien. Maintenant les conseils des CCH sont libres de leur expression, ils disent ce qu'ils veulent, il n'y a pas de censure.

M. Michel LOYAT : Je ne comptais pas tellement intervenir puisqu'on avait déjà abordé cette question plusieurs fois mais là je crois qu'il y a trop de choses fausses qui sont dites et donc je vais faire un petit retour en arrière. Conseil de quartier de Montrapon, il y a eu plusieurs réunions. Il y en a une je me souviens où il y avait Christophe LIME et d'autres élus, je pense à Françoise FELLMANN, où l'on a indiqué

quelles étaient les orientations, on les a présentées et on en a discuté. On a présenté des orientations sur plusieurs sites : le Montjoye où l'on a dit que notre orientation c'était de vendre le Montjoye, ce qui permettra de construire quelque chose de qualité mais aussi d'avoir des recettes. Sur le quartier il y a un besoin en terme de locaux associatifs, donc là c'est Renée ROSE. C'est ce qui a été fait, mais ça n'a pas été fait à la petite semaine ou à la petite économie, c'est vraiment un bel équipement.

Troisième chose concernant non pas ce qui était un jardin d'enfants ou un jardin public, c'était l'école Viancin avec deux bâtiments, là on a indiqué «l'orientation c'est d'avoir un programme». On n'avait pas un programme précis, on a dit plutôt de la construction, enfin de la construction mixité. Dans notre idée, c'était à la fois de l'accession et du logement social. Qu'a-t-on fait et qu'a-t-on proposé ensuite en affinant les choses ? Précisément il y aura de l'accession, il y aura du locatif social et il y a donc ce qui est présenté ici. Puisque vous faites référence au plan local d'urbanisme, il y a eu quand même plusieurs réunions et on ne peut pas dire qu'on n'ait pas écouté. Il y a eu des réunions spécifiques face aux riverains parce qu'il y a eu des riverains effectivement qui sur le mode nous ne souhaitons pas des constructions, etc., ça va être trop dense, etc. Donc nous avons fait des réunions. Que dit le PLU ? On est dans quel zonage ? On est en zone UC qui permet un certain type de construction et qu'est-ce qui va être fait là par exemple pour la parcelle qui est vendue ? La construction va consommer à peu près la moitié des possibilités ouvertes par le PLU, là je parle des foyers de ces 12 studios, c'est-à-dire qu'il y a une possibilité d'à peu près 1 200 m², et là c'est 500 et quelque m² qui vont être construits.

M. LE MAIRE : On pourrait nous reprocher de ne pas faire assez haut.

M. Michel LOYAT : Pour la hauteur, ça sera à peu près 10 mètres, je parle pour ces studios alors que le PLU permet de faire davantage. De grâce dans la rubrique «de ma fenêtre» parce que finalement c'est quand même un peu ça, il y a une tour, elle existe on ne va pas reprocher le fait qu'il existe une tour avec 11 ou 12 étages mais enfin voilà, la photo est prise de là, il y aura des constructions, il y aura des voisins effectivement, il y a des nouvelles constructions. Très franchement je trouve que de la part d'élus ce n'est pas très responsable d'attiser des crispations que je qualifierais quand même de crispations égoïstes, voilà je ne vais pas plus loin. Vous avez parlé d'ironie, moi je n'ai pas eu le sentiment qu'il y avait eu de l'ironie face à vos propos. On a eu dans un premier temps une attitude assez zen, je n'avais pas envie d'intervenir et puis là ça ne se voit pas tellement mais je ne suis pas loin de l'indignation et pas de l'ironie.

M. Abdel GHEZALI : Par rapport à ce sujet, on a l'impression que l'opposition se soucie des habitants du quartier et que la majorité est là pour bétonner. Moi j'y suis né, j'y habite encore. Vous dites il y a 450 signatures, oui mais il y a 13 000 habitants sur Montrapon Fontaine Ecu, tout est relatif. Je ne vous ai pas entendu parlé Madame JEANNIN de la déconstruction sur Fontaine Ecu où là il y a vraiment un besoin et vous, vous êtes venue dans cette réunion pour parler de ces personnes-là mais sur Fontaine Ecu les habitants nous disent : construisez des logements, on a besoin de logements. Vous êtes les premiers à nous dire après que les écoles et les commerces ferment. Vous parlez de l'avenue de Montrapon, les gens demandent du logement, pas n'importe comment. Michel LOYAT vous a expliqué qu'on a pris en considération les demandes. Vous parlez d'espaces verts, il y a le square Coluche, il y a beaucoup d'endroits sur Montrapon Fontaine Ecu où on a quand même des espaces verts. Selon M. ROSSELOT il faudrait descendre de chez soi puis avoir son petit espace vert mais vous essayez de communautariser ce secteur-là. Il y a des déconstructions qui se font à Montrapon avec NEOLIA et de la construction et les habitants de Montrapon sont contents. Ils ont envie de vivre dans des logements moins hauts et qu'on leur offre les logements dont ils ont besoin. Aujourd'hui, on doit attendre plus d'un an pour obtenir un logement sur Besançon. Donc oui on est fier de notre majorité, on construit, on écoute les habitants mais en même temps les habitants de Montrapon à défaut de ce que vous nous dites Madame JEANNIN, ne se préoccupent pas tant que cela de la construction qui va se faire sur Viancin mais simplement de savoir si ça se fait dans les règles et dans le respect en apportant des habitants sur le quartier, car ce qui compte c'est bien cela et de faire vivre le commerce. Vous connaissez bien l'avenue de Montrapon ? Le commerce est en train d'y mourir. Avec l'apport de nouveaux habitants, les commerçants seront contents. Les habitants de Fontaine Ecu et de Montrapon demandent qu'on construise mais en les écoutant et pas des bâtiments de 7 - 8 ou de 10 étages. Voyez on s'en préoccupe autant que vous.

M. Pascal BONNET : Michel LOYAT nous demande en tant qu'élus responsables de ne pas attiser. J'espère, dans ce cas, que les élus de la majorité sauront ne pas attiser la manifestation anti-gouvernementale par sens des responsabilités aussi.

M. LE MAIRE : Il n'y a pas besoin d'attiser, ça s'attise tout seul.

M. Pascal BONNET : Je réponds aussi. Monsieur le Maire vous dites que vous avez souhaité respecter un petit peu la représentativité de la Ville en faisant en sorte que des gens qui ne votent pas pour vous soient au CCH, c'est une bonne chose mais heureusement parce que l'objectif des CCH c'est qu'ils représentent la totalité de la ville. Cela on ne le nie pas. Après, le fait majoritaire dans ce CCH et ce qu'il en est redit aujourd'hui déjà pour nier ce qui peut être dit par des élus d'opposition, c'est autre chose et ce que j'ai constaté dans les conseils de quartiers c'est que vous avez eu des présidents de conseil de quartier assez indépendants de vous comme de nous et quand les gens sont trop indépendants, ça ne convient pas. Et les CCH tels qu'ils sont aujourd'hui, leur but n'est pas l'indépendance, c'est ce que je vois ce soir car quand il y a des oppositions, on nous répond que le CCH a dit le contraire. Donc je vous demandais simplement si ce sera le cas tout au long du mandat.

M. LE MAIRE : Je ne rentrerai pas dans ce débat-là. Les CCH sont autonomes, ils décident entre eux. Chacun sera libre et jugera s'ils sont totalement indépendants.

Mme Elisabeth PEQUIGNOT : Je me réjouis que Fanny GERDIL-DJAOUAT présente une situation où visiblement on va être amené à réfléchir sur l'ensemble du quartier en intégrant la Bouloie, en tout cas les résidences universitaires. Simplement à la suite de ce que dit M. GHEZALI, Mme JEANNIN attire votre attention et en tant qu'élue, il faut quand même aussi qu'elle fasse passer le message. Elle est au contact d'habitants, elle a une pétition effectivement de plusieurs centaines de signatures, elle ne peut pas se taire sinon à quoi servirait-elle en tant qu'élue. Donc voilà un petit peu la difficulté.

Tout à l'heure il était question qu'on puisse travailler ensemble, mais quand on essaie de faire des propositions c'est très compliqué, il faut se rendre compte de cela. C'est très compliqué parce que, hors Conseil Municipal, à plusieurs reprises par rapport à ce quartier-là on vous a saisi sur d'autres questions au-delà du problème qu'évoque Mme JEANNIN, notamment le problème justement de l'Université qu'il faut intégrer, le problème du stationnement. Quand on est saisi par les habitants, on vous saisit directement, on vous fait part de cela et les réponses qui nous sont données c'est : ne vous inquiétez pas, tout est réglé, on a déjà tout bien fait. Alors à un moment donné il faut bien qu'on trouve un lieu pour poser des questions, pour obtenir quand même une amélioration par rapport aux situations qui ne nous semblent aujourd'hui pas toujours parfaites. On sait que tout est perfectible, on ne dit pas que rien n'a été fait mais par contre il y a peut-être de temps en temps possibilité de se faire entendre et de faire passer le message des habitants».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission n° 3 (1 abstention et 1 contre), le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés [(8 contre du Groupe UMP et Apparentés : M. ROSSELOT, Mme BRANGET, M. BONNET, Mme GELIN, M. OMOURI, M. SASSARD, Mme PEQUIGNOT, Mme M. JEANNIN) - (1 abstention du Groupe MODEM : Mme FAIVRE-PETITJEAN)] adopte les propositions du Rapporteur.

M. LOYAT, Mme HINCELIN, Mme POISSENOT, Mme MENETRIER et M. ALLEMANN n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 25 mai 2009.