

Opération Pasteur - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Etat d'avancement de l'opération et bilan prévisionnel au 31 mai 2009

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 25 septembre 2008. Depuis cette date, l'année 2008 et le début de l'année 2009 ont vu :

- la poursuite des négociations avec la DRAC en vue de définir les modalités de réalisation des fouilles archéologiques, les difficultés rencontrées ayant entravé leur mise en oeuvre, et amené la DRAC à produire un nouvel arrêté prescriptif de fouilles ;
- la fin des démolitions au cœur de l'îlot ;
- l'aménagement et l'ouverture de l'un des restaurants donnant sur la place Pasteur.

Concernant le volet archéologique, des avancées ont été obtenues, sur le décapage sous surveillance archéologique des couches supérieures, à la fois polluées et d'un intérêt scientifique mineur. Le déroulement de la fouille proprement dite est en cours de finalisation ; les appels d'offres en vue de retenir les opérateurs permettront d'entériner les conditions de la réalisation, avec le souci de rester dans le calendrier de l'opération, dont l'achèvement théorique est reporté à mi-2014. Parallèlement, la création par la Ville de Besançon d'un service Archéologie vise à faciliter l'ensemble des démarches et à accompagner ces fouilles à venir.

Les évolutions du projet, notamment sur la problématique des fouilles, et les conséquences en matière de délai et de prix ont nécessité la signature d'un avenant à la Convention Publique d'Aménagement. Par délibération en date du 25 septembre 2008, le Conseil Municipal de Besançon a validé la signature de l'avenant n° 5 à la «Convention Publique d'Aménagement» (CPA) ; celui-ci porte la durée de la concession à 10 ans (soit jusqu'au 2 mars 2014), adapte la rémunération de l'aménageur et modifie la participation financière de la Collectivité à l'Opération.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mai 2009 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 31 mai 2009,
- 2°) L'état de la commercialisation,
- 3°) Le calendrier prévisionnel jusqu'en 2014,
- 4°) Le bilan financier prévisionnel au 31 mai 2009 (comptabilité arrêtée au 31.12.2008)
- 5°) Les commentaires et propositions à adopter par le Conseil Municipal.

1 - Etat d'avancement physique au 31 mai 2009

1.1 Foncier

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

Reste 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 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 a été menée à son terme. Le montant de l'indemnité a été fixé et l'acquisition rendue effective en août 2008. La sedD procède depuis ce jour à la vente du droit au bail (y compris de la licence IV) en restant propriétaire des murs.

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 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 fresque 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.

Le permis de construire des travaux de coque du futur local commercial a été obtenu le 12 décembre 2008, il a fait l'objet d'un recours gracieux de Mlle RICBOURG le 8 février 2009. La Mairie de Besançon a adressé une réponse en recommandé le 20 mars 2009. Le permis de construire est purgé de recours depuis le 20 mai 2009.

Utilisation commerciale :

Au regard des recherches d'implantations commerciales menées séparément par plusieurs investisseurs potentiels (dont la SEGECE), 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.

Au regard 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.

L'enseigne JULES, intéressée et porteuse d'un avant-projet, a finalement abandonné le projet du Piazza en novembre 2008 ; depuis, la SEGECE a relancé la prospection en vue de retenir une enseigne (restaurant ou habillement). A ce jour aucun compromis n'est signé.

1.3 Contentieux et recours

L'opération Les passages Pasteur est à ce jour dégagée de tout recours et contentieux.

1.4 Etudes - Fouilles

Etudes opérationnelles menées dans le cadre de la CPA

- 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, Festival Musiques de Rues). Ce lieu permettra par la suite de communiquer auprès des Bisontins sur l'opération Pasteur.

Utilisé comme base de vie pour les travaux de la place Pasteur, il est en cours de réaménagement afin de l'utiliser comme point information public à compter de fin 2009.

La Lettre d'info Pasteur n° 2 est parue en mai 2008 et a fait l'objet d'une large diffusion (boîtes aux lettres centre-ville + lieux publics). La suivante est prévue pour la fin d'année.

- 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.

Le CRAC 2008 faisait état des difficultés rencontrées pour déterminer les modalités opérationnelles des fouilles. La recherche de solutions s'est poursuivie au cours de l'année 2008/2009.

A la suite de l'appel d'offres du printemps 2008, le lot de fouilles archéologiques et l'appel d'offres du centre de transfert ont été déclarés infructueux et sans suite. Pour le premier, une phase de procédure négociée a été menée de mai à octobre 2008 ; elle a permis la rédaction **d'un arrêté de prescription de fouilles scientifiques modificatif envoyé le 23 octobre 2008** qui principalement prenait en compte la présence de pollution dans le sol et permettait une fouille mécanisée d'une première couche de 1,50 m et abandonnait les zones souillées par les hydrocarbures.

Malgré ces modifications et la rédaction d'un nouveau cahier des charges, les deux réponses reçues n'ont pas permis de conclure le marché :

- une offre de 6,8 M€ HT de l'opérateur Archéodunum, économiquement inacceptable ;
- le retrait de l'opérateur public INRAP.

Après avoir obtenu un nouveau rendez-vous en Préfecture le 13 février 2009, nous avons obtenu de pouvoir reprendre la négociation avec l'appui du service Archéologie de la Ville de Besançon.

L'appel d'offres de dépollution qui avait été suspendu en février 2009 a été relancé en avril 2009 (appel d'offres ouvert) et a permis de recevoir cinq offres dont l'analyse est en cours avec des offres techniquement et financièrement acceptables.

«Sur cette partie du projet, la Préfecture a informé la Ville que la dépollution du site de l'îlot Pasteur pourrait être partiellement financée dans le cadre du Plan de Relance, sous la rubrique «Friches industrielles polluées». Le projet a en effet été sélectionné parmi 29 autres sur le plan national ; l'instruction pour l'octroi de ce financement est assurée par l'ADEME».

La nouvelle configuration du projet de fouilles et dépollution du site Pasteur, et les discussions menées lors de la procédure négociée, ont permis d'estimer plus précisément le coût de ce poste dont la réévaluation à la hausse est explicitée dans la présentation du bilan prévisionnel.

- Nouveau projet consécutif aux adaptations liées au risque inondation

Le Permis de Construire de ce nouveau projet intègre l'ensemble des prescriptions arrêtées avec les services de l'Etat et le Promoteur.

Le Permis de Construire et le Permis de Démolir sont ainsi devenus 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.

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 a été réalisée en 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, réalisées par la sedD, sont à ce jour achevées.

La troisième phase, assurée par Eiffage Immobilier, est prévue pour être réalisée en 2011 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 1^{er} 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.

Les deux conditions, non levées en juin 2008 ont fait l'objet d'un avenant de prolongation entre les parties.

La mise au point de cet avenant a fait l'objet de nombreux allers et retours compte tenu des incertitudes sur le calendrier des fouilles.

La signature est intervenue le 22 juin 2009.

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

L'avenant au compromis de vente du parking approuvé par le Conseil Municipal de septembre 2008 a été signé concomitamment.

3 - Calendrier prévisionnel

Malgré les difficultés liées au processus de fouilles, le délai de livraison prévisionnel de l'opération est maintenu sur 2014. La durée de la CPA a été prorogée de 2 années supplémentaires l'an dernier dans ce but.

II - Bilan financier prévisionnel

1 - Présentation du bilan

Le tableau ci-après présente le bilan financier prévisionnel de l'opération CPA au 31 mai 2009 (avec arrêté comptable au 31 décembre 2008) et présente la comparaison et les écarts entre le présent bilan prévisionnel et le bilan prévisionnel au 30 juin 2008, approuvé en date du 25 septembre 2008. 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 décembre 2008 au titre de la CPA a été établi en prenant en compte :

- les dépenses réglées et recettes perçues au 31 décembre 2008,
- les dépenses et recettes constatées ou prévisionnelles pour l'année 2008,
- les 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 et fiscales 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 - PLAZZA» (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).

CPA PASTEUR CONSOLIDE

Opérations 1220 + 1221 + 1222 + 1223

| Ligne | Intitulé | Dernier bilan approuvé | Bilan révisé 2009 | Ecart 2008/2009 |
|----------|---|------------------------|-------------------|------------------|
| | DEPENSES | 34 169 869 | 35 754 566 | 1 584 697 |
| 1 | ACQUISITIONS | 13 206 551 | 13 215 511 | 8 960 |
| 11000 | ACQUISITION RACHAT CONCESSION | 10 993 377 | 10 992 526 | - 851 |
| 11010 | ACQUISITIONS NOUVELLE CPA | 1 596 407 | 1 605 007 | 8 600 |
| 120 | FRAIS D'ACQUISITION | 424 627 | 423 458 | - 1 169 |
| 130 | AUTRES FRAIS ET INDEMNITÉS | 192 140 | 194 520 | 2 380 |
| 2 | ETUDES | 2 667 813 | 2 671 419 | 3 606 |
| 22 | ETUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES TIERS | 935 404 | 935 404 | 0 |
| 701 | REM PRE-OP SEDD | 952 000 | 952 000 | 0 |
| 24 | ETUDES OPERATIONNELLES TIERS | 492 778 | 499 148 | 6 370 |
| 25 | FRAIS D'AVOCATS ET DE CONTENTIEUX | 168 631 | 165 867 | - 2 764 |
| 26 | ACTUALISATION ETUDES | 119 000 | 119 000 | 0 |
| 3 | CLASSE TRAVAUX | 10 187 390 | 11 643 187 | 1 455 797 |
| 30 | TRAVAUX DIVERS | 30 845 | 30 845 | 0 |
| 31 | MISE EN ETAT DES SOLS TRAVAUX OUVRAGES PARTICULIERS | 1 505 070 | 1 484 820 | - 20 250 |
| 32 | (ARCHEO + DEPOLLUTION) | 3 368 533 | 5 493 845 | 2 125 312 |
| 33 | TRAVAUX ESPACES PUBLICS | 3 525 775 | 2 670 437 | - 855 338 |
| 34 | TRAVAUX OUVRAGES PARTICULIERS | 393 617 | 390 205 | - 3 412 |
| 35 | TOLERANCE | 0 | 0 | 0 |
| 36 | ACTUALISATION TRAVAUX | 368 932 | 368 932 | 0 |
| 37 | IMPREVUS | 269 300 | 365 958 | 96 658 |
| 38 | HONORAIRES TECHNIQUES | 641 288 | 754 115 | 112 827 |
| 39 | ASSURANCES TRAVAUX | 84 030 | 84 030 | 0 |
| 5 | FRAIS ANNEXES | 2 519 924 | 2 621 433 | 101 509 |
| 51 | FRAIS DE COMMERCIALISATION ET DE VENTE | 290 267 | 290 764 | 497 |
| 52 | FRAIS DE GESTION ET DIVERS | 1 409 042 | 1 489 145 | 80 103 |
| 53 | DIVERS ET ALEAS | 820 615 | 841 524 | 20 909 |
| 6 | FRAIS FINANCIERS | 2 534 291 | 2 534 291 | 0 |
| 7 | REMUNERATIONS | 2 529 942 | 2 681 926 | 151 984 |

| Ligne | Intitulé | Dernier bilan approuvé | Bilan révisé 2009 | Ecarts 2008/2009 |
|-----------|---|------------------------|-------------------|------------------|
| 710 | REM SUR ACQUISITIONS | 260 907 | 270 894 | 9 987 |
| 711 | REM SUR CONDUITE D'OPERATION | 222 220 | 306 729 | 84 509 |
| 712 | REM SUR SUIVI OPERATEUR | 216 000 | 216 000 | 0 |
| 720 | REM DE GESTION D'OPERATION | 971 614 | 971 614 | 0 |
| 730 | REM DE GESTION LOCATIVE | 336 096 | 330 747 | - 5 349 |
| 741 | REM SUR COMMERCIALISATION | 333 000 | 331 055 | - 1 945 |
| 743 | REM CONSEIL ET ASSISTANCE VEFA PARKING | 26 403 | 26 403 | 0 |
| 744 | REM OPERATION HLM | 31 000 | 25 000 | - 6 000 |
| 745 | REM COPROPRIETES ET VOLUMES | 50 000 | 50 000 | 0 |
| 750 | REM DE CLOTURE | 82 702 | 82 702 | 0 |
| 770 | REM EXCEPTIONNELLE | 0 | 70 782 | 70 782 |
| 8 | CLASSE FONDS DE CONCOURS ET ELEMENTS EXCEPTIONNELS | 523 958 | 386 799 | - 137 159 |
| 80 | Fonds de concours et éléments exceptionnels | 523 958 | 386 799 | - 137 159 |
| 9 | TVA PAYEE AU TRESOR | 0 | | 0 |
| | RECETTES | 34 169 869 | 35 754 566 | 1 584 697 |
| 1 | RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS | 13 308 354 | 15 030 760 | 1 722 406 |
| 10 | CESSIONS | 10 555 767 | 11 065 767 | 510 000 |
| 13 | LOCATIONS | 1 643 851 | 1 888 838 | 244 987 |
| 14 | REDEVANCES | 30 834 | 30 925 | 91 |
| 15 | PARTICIPATIONS | 762 245 | 1 535 845 | 773 600 |
| 16 | PRODUITS FINANCIERS | 243 314 | 350 479 | 107 165 |
| 17 | PRODUITS DE GESTION ET DIVERS | 72 343 | 158 906 | 86 563 |
| 2 | RECETTES EN PROVENANCE DU CONCEDANT | 20 337 007 | 20 337 007 | 0 |
| 21 | CESSIONS | 3 525 775 | 2 670 437 | - 855 338 |
| 23 | PARTICIPATIONS | 16 811 232 | 17 666 570 | 855 338 |
| 30 | CLASSE FONDS DE CONCOURS ET ELEMENTS EXCEPTIONNELS | 524 508 | 386 799 | - 137 709 |
| 300 | Fonds de concours et éléments exceptionnels | 524 508 | 386 799 | - 137 709 |
| 9 | 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** : inchangé

- **Etudes** : inchangé

- Travaux : 1 455 K€ HT

- Surcoût lié à l'obligation de dépolluer le site pendant les travaux de fouilles archéologiques, l'ensemble des appels d'offres nous a conduit à réévaluer les estimations du maître d'œuvre et la procédure négociée pour l'archéologie nous a permis d'appréhender l'estimation de ce poste
- 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.

Le programme des aménagements des espaces publics sera réduit physiquement, notamment avec la suppression des travaux prévus dans la rue Emile Zola, ainsi qu'avec une ré-estimation qualitative des équipements. Un nouvel avant-projet sera établi avec la Direction Grands Travaux de la Ville de Besançon à la fin de l'année 2009, l'estimation est ramenée dans le bilan prévisionnel à 2 670 K€ HT, 1 287 K€ HT ont été réglés au 31 décembre 2008.

Ceci correspond donc à une diminution des remises d'ouvrage de 856 K€.

- Frais Annexes : + 101 K€ HT

- consécutif à l'allongement de la durée de la réalisation (assurances + charges de gestion)

- Frais financiers : inchangé**- Rémunérations : + 152 K€ HT**

- Ajustement de la rémunération de la Société sur l'augmentation du poste travaux
- Réintégration dans le bilan de l'opération de la rémunération exceptionnelle de la société liée au remboursement de TVA conformément aux dispositions de l'avenant n° 4 signé en 2008

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

- Cessions : + 510 K€ HT

- Actualisation de la vente opérateur.

- Location : + 245 K€ HT

○ recette complémentaire attachée à la location du magasin KRYS et des commerces (café Louis, Madness, vomfass ...) sur une durée augmentée par rapport aux prévisions antérieures en raison des décalages liés aux fouilles.

- Participations : + 773 K€ HT.

- montant de la subvention objet du dossier en cours d'analyse par l'ADEME.

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 augmentés des intérêts moratoires courus pour un montant de 110 975,42 €.

En contrepartie une rémunération exceptionnelle de 70 K€ a été accordée à la sedD, soit une recette nette pour la Ville de Besançon de 40 193,33 € qui ont été reversés à la Ville en 2008.

3 - Comparaisons des recettes «Concédant» avec le dernier bilan et commentaires

- Participations :

La participation finale de la Ville est sans changement.

| | Bilan au 30/06/2007 | Bilan au 30/06/2008 | Différentiel |
|------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| Participation | 16 811 | 17 667 | 856 |
| Remise d'ouvrage | 3 526 | 2 670 | - 856 |
| TOTAL | 20 337 | 20 337 | 0 |

Propositions

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 35 755 K€ HT ;

- autoriser la sedD à finaliser le dossier de demande de subvention auprès de l'ADEME, dans le cadre du plan de relance «dépollution friches industrielles», le concédant s'engageant à abonder le budget de l'opération du montant équivalent à la subvention en cas de non attribution de cette dernière ;

- 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 | 400 | 904 | 856 | 17 667 |
| Remises d'ouvrages (en K€ HT) | 0 | | 502 | 669 | | 1 500 | 2 670 |
| TOTAL GLOBAL RECETTES CONCEDANT | 12 556 | 0 | 3 453 | 1 069 | 904 | | 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€ HT (val. février 2007) | | 7 536 | 7 536 |
| TOTAL | | | 27 873 |

«**M. Pascal BONNET** : Monsieur le Maire, vous allez un peu vite, on ne va pas relancer les débats, mais sur cette opération Pasteur, dans la continuité des débats antérieurs on s'abstient, ainsi que sur la Cité des Arts.

M. LE MAIRE : Il faut être attentif».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime (4 abstentions) de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (23 abstentions : 10 groupe des Verts et Alternatifs : Mme PRESSE, M. CYPRIANI, Mme HINCELIN, Mme TISSIER, Mme MOUNTASSIR, M. ALAUZET, M. DEVESA, M. GUILLEMET, Mme THIEBAUT (2), 8 du groupe UMP et Apparentés : M. ROSSELOT, Mme BRANGET, Mme M. JEANNIN, Mme PEQUIGNOT, Mme GELIN, M. BONNET, M. SASSARD (2), 3 du groupe Communiste : M. LIME, Mme MENETRIER, Mme JOLY, 2 groupe MODEM : M. GONON, Mme FAIVRE-PETITJEAN), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 23 juillet 2009.