

## **Opération Pasteur - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Etat d'avancement de l'opération et bilan prévisionnel au 31 mai 2010 - Avenant n° 7 à la Convention Publique d'Aménagement**

**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 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 9 juillet 2009. Depuis cette date, il est à noter les évolutions suivantes :

- la mise au point des modalités de réalisation des fouilles archéologiques et l'attribution du marché au groupement constitué du Service Municipal d'Archéologie Préventive et de l'INRAP ; en parallèle, le marché de dépollution a été attribué au groupement Extract-Ecoterres / Bonnefoy ;

- l'autorisation de fouilles signifiée par arrêté préfectoral du 7 janvier 2010 et le démarrage effectif de la première phase des fouilles le 2 février 2010 ;

- la reprise d'actions de communication fortes en direction du grand public, notamment par l'ouverture du «Point Info» dédié aux Passages Pasteur.

La création du service Archéologique municipal a permis de faciliter les démarches et la définition des conditions de réalisation du chantier.

Le déroulement de la première phase des fouilles archéologiques a nécessité un important travail de mise en place et de coordination entre les acteurs et intervenants, ainsi qu'une concertation avec les riverains pour minimiser l'impact du chantier.

La dépollution du site pendant les fouilles et le renforcement des travaux de sécurisation des avoisinants ont occasionné un surcoût. Dans le même temps, la subvention ADEME au titre du Plan de Relance et inscrite au bilan 2009 s'est vue amputée d'une partie du montant initialement annoncé, entraînant une baisse des recettes.

Ces évolutions dans le déroulement et le financement du projet ont pour conséquence une adaptation du délai final de livraison de l'opération, dont une partie sera livrée en 2014, l'autre en 2015, et un ajustement de la participation financière du concédant à l'opération, en l'absence d'apports de subventions complémentaires.

Depuis 2004, la «Convention Publique d'Aménagement» (CPA) liant la Ville (le concédant) à la sedD (l'aménageur) a fait l'objet de différents avenants portant essentiellement sur la modification de la durée de la convention et de la participation de la Collectivité à l'opération.

A ce jour, les derniers avenants signés sont :

- l'avenant n° 5 en date du 9 octobre 2008 portant principalement sur la modification de la durée de la convention, prolongée de deux ans jusqu'à 2014, du fait du décalage de l'achèvement de l'opération ;

- l'avenant n° 6 en date du 4 décembre 2009 portant sur la modification de la participation de la collectivité.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mai 2010 présente le bilan prévisionnel de la ZAC Pasteur jusqu'en 2015. 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 2010
- 2) L'état de la commercialisation
- 3) Le calendrier prévisionnel jusqu'en 2015
- 4) Le bilan financier prévisionnel au 31 mai 2010 (comptabilité arrêtée au 31 décembre 2009)
- 5) Les commentaires et propositions à adopter par le Conseil Municipal.

### **1 - Etat d'avancement physique au 31 mai 2010**

#### **1.1 Foncier**

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

Il reste à conclure de façon définitive l'acquisition des murs de la réserve de la Pharmacie MAHUT située au 6 Grande Rue pour laquelle un compromis a été signé, mais dont la signature définitive est conditionnée au démarrage des travaux par le promoteur Eiffage, soit début 2012.

Les expropriations sont achevées.

L'acquisition de la propriété MONOPRIX n'est pas du ressort de la sedD. Suite aux diverses négociations avec l'opérateur, KLEPIERRE (investisseur du centre commercial) s'est porté acquéreur de MONOPRIX. Dans ce cadre, KLEPIERRE gère également la réinstallation de MONOPRIX dans l'opération (réinstallation provisoire et définitive).

Il est à noter que KLEPIERRE rencontre deux difficultés importantes par rapport à MONOPRIX :

- 1) Le désamiantage de la surface commerciale

Un désamiantage complémentaire doit être réalisé, dans des conditions que les expertises en cours doivent fixer et pour permettre la poursuite de l'exploitation commerciale.

- 2) La date de livraison de la coque

A ce jour, KLEPIERRE n'a pas encore répercuté à MONOPRIX l'allongement du délai accordé à la sedD pour les fouilles archéologiques. Le non respect de la date de livraison pourrait amener Monoprix à demander le versement d'indemnités (pour mémoire 5 000 € par jour de retard), ce qui constitue un risque financier substantiel pour KLEPIERRE, et pourrait éventuellement amener cette dernière à appeler en garantie la sedD en tant que maître d'ouvrage des fouilles.

#### **1.2 Acquisition de l'ancien cinéma «Plazza Lumière», situé 59 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.

A ce titre, après accord du Conseil Municipal du 28 avril 2005, la sedD a acquis ce bien le 13 mai 2005 pour un montant total de 850 000 €. L'acquisition concerne un ensemble immobilier constitué de l'ancien cinéma Le Piazza Lumière et d'un logement pour une superficie totale d'environ 700 m<sup>2</sup> intégrée à une copropriété.

#### **- Travaux**

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

#### **- Le projet**

Ce bien dont il convient de maîtriser la destination future, offre par son emplacement et sa superficie un réel potentiel au cœur de l'hypercentre commercial. C'est pourquoi suite aux investigations menées par la sedD, la SEGECE s'est portée candidate dès l'été 2007 à l'acquisition de l'ensemble de l'immeuble et a signé un compromis de vente le 10 juin 2008 pour un montant de 1 200 000 €.

Le permis de construire des travaux de coque du futur local commercial a été déposé le 11 juin 2008, sur la base d'un premier projet avec une enseigne candidate. Délivré le 12 décembre 2008, le permis a fait l'objet d'un recours gracieux de Mlle Ricbourg le 8 février 2009. La Ville de Besançon a adressé une réponse le 20 mars 2009 ; le PC purgé de tout recours est définitif depuis le 20 mai 2009.

L'Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) quant à elle a été obtenue le 26 juin 2008. Sa validité est de 6 ans.

Les recherches d'implantations commerciales menées par la SEGECE et les nombreuses visites menées par la sedD et la Ville auprès de différents prospects commerciaux ont vu se succéder plusieurs projets non aboutis. Les difficultés soulevées par les preneurs potentiels ont conduit à revoir le projet. La surface utile a été diminuée et le projet décliné uniquement sur deux niveaux : un niveau RDC d'environ 450 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en vue d'accueillir des bureaux.

A ce jour, l'enseigne «Mango» est pressentie par la SEGECE, le bail devrait être signé prochainement. L'acte authentique de vente sedD/KLEPIERRE pourrait être signé au cours de l'été 2010.

#### **1.3 Contentieux et recours**

L'opération des Passages Pasteur est à ce jour dégagee de tout recours et contentieux.

#### **1.4 Etudes opérationnelles**

#### **Etudes opérationnelles menées dans le cadre de la CPA**

- Diagnostic archéologique / pollution des sols :

Suite à la découverte de pollutions lors de la campagne de diagnostic archéologique conduite par l'INRAP en 2006, une reconnaissance approfondie du site a été effectuée afin de déterminer le type de pollution et sa concentration.

Une fois les résultats connus, le diagnostic archéologique a été achevé, et ses résultats connus en juillet 2007. L'arrêté préfectoral de prescription de fouilles rédigé par la DRAC a été signé le 8 octobre 2007.

La sedD a proposé d'engager une consultation d'opérateur sous la forme d'appel d'offres prenant en compte à la fois la problématique de pollution et les fouilles archéologiques. Les résultats du premier appel d'offres du printemps 2008 ont montré la complexité de ce dossier et celui-ci a été déclaré infructueux. A l'initiative de la sedD, une phase de procédure négociée avec les candidats ainsi que de nombreuses rencontres ont eu lieu avec la DRAC et le Préfet.

Les négociations ont permis la rédaction d'un **arrêté de prescription de fouilles scientifique modificatif le 23 octobre 2008**. Cet arrêté prend en compte la présence de pollution dans le sol et permet une fouille mécanisée de la première couche de 1,50 mètre et abandonne les zones souillées par les hydrocarbures.

Les CRAC 2008 et 2009 faisaient état des difficultés rencontrées pour déterminer les modalités opérationnelles des fouilles, et notamment, malgré la modification de l'arrêté, la difficulté à obtenir des offres économiquement acceptables. La recherche de solutions s'est poursuivie au cours de l'année 2009.

Après avoir sollicité un nouveau rendez-vous en Préfecture le 13 février 2009, la sedD a obtenu du Préfet :

- de ne pas donner suite au deuxième appel d'offres,
- de solliciter le service d'Archéologie Préventive de la Ville de Besançon en cours de création à cette période,
- de relancer une consultation négociée auprès du service d'Archéologie Préventive de la Ville de Besançon et de l'INRAP.

La consultation de dépollution a également été relancée auprès de différentes entreprises dans le cadre d'une procédure négociée.

Suite à ces deux consultations, deux marchés ont été signés :

- pour les fouilles archéologiques, un marché a été signé le 5 octobre 2009 pour un montant de **3 690 368 € HT** avec le groupement constitué par :

- . le Service d'Archéologie Préventive de la Ville de Besançon (mandataire) : 2 583 813 € HT
- . l'INRAP : 1 106 555 € HT

- pour la dépollution, un marché a été signé le 10 juillet 2009 pour un montant de **1 950 000 € HT** avec Extract Ecoterres (mandataire) en groupement avec Bonnefoy.

Les travaux de dépollution se font sous MOE Ginger Environnement.

Par un arrêté du 7 janvier 2010, le Préfet a autorisé la réalisation d'une fouille archéologique préventive. La DRAC est chargée du suivi scientifique de cet arrêté.

**Les fouilles ont démarré le 2 février 2010.**

Le calendrier prévisionnel des fouilles en deux phases :

2 février 2010 - 24 septembre 2010      => **Phase 1 des fouilles** (de la cote 244 à 241)

27 septembre 2010 - 1<sup>er</sup> octobre 2010      => Mise en place de la plateforme de protection des vestiges (50 cm de tout venant)

4 octobre 2010 - 15 octobre 2010	=> Réalisation des sondages afin d'établir le diagnostic pollution au-delà de la cote 241
Mi octobre 2010 - Mi avril 2011	=> Intervention Eiffage (construction de la paroi moulée du parking + confortement des avoisinants - jet grouting)
Mi avril 2011 à début 2012	=> <b>Phase 2 des fouilles</b>

### **1.5 Travaux - Démolitions**

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

Maîtrise d'Ouvrage sedD :

- dévoiement des réseaux
- démolitions (1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> phase)
- fouilles archéologiques
- réaménagement des espaces publics.

Maîtrise d'Ouvrage privée (opérateur) :

- réalisation du parking souterrain
- démolitions (3<sup>ème</sup> phase),
- réalisation des superstructures.

**Travaux menés dans le cadre de la CPA :**

#### **a) Maintenance et sécurisation de l'îlot et du bâti**

En terme de maintenance, des travaux ont été réalisés sur les bâtiments non démolis appartenant à la sedD.

En terme de sécurisation, les diverses tentatives d'effraction et intrusions dans l'îlot ont conduit à mener de multiples et coûteuses opérations de sécurisation : murage des points de fragilité (caves, escaliers), obturation des fenêtres, mise en place d'une nouvelle porte au 10-12 Grande Rue...

Une surveillance régulière du site est assurée par la sedD, en collaboration avec la Police. Une réunion avec les riverains du 10-12 Grande Rue a été menée en 2009 sur ce thème.

- Réseaux

L'ensemble des travaux de dévoiement de réseaux nécessaires à la poursuite de l'opération (démolitions) ont été entrepris depuis juin 2004, exception faite des travaux d'assainissement dans la cour de Rosières et de l'Intendance, lesquels ont été réalisés après signature des compromis de vente (début 2006).

#### **b) Démolitions**

Les immeubles non conservés sont tous situés au cœur de l'opération. Les démolitions, qui concernent environ 10 000 m<sup>2</sup> 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 2012 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.

### **c) Chantier de fouilles / dépollution**

Depuis le démarrage des fouilles sur le site, 6 700 tonnes de terres ont été excavées, fouillées, transportées et traitées (chiffage arrêté à mai 2010). Au total, en phase 1, 14 000 tonnes de terres sont à excaver, fouiller, transporter et traiter, dont 80 % en décharge et 20 % en cimenterie.

En raison de la complexité de ce chantier et de l'imbrication des différents intervenants (Archéologues, Dépollueurs, Eiffage), **une mission d'OPC générale** a été confiée à Ginger Environnement afin de coordonner les travaux de fouilles, de dépollution et les interventions d'Eiffage sur toute la durée du chantier jusqu'à la fin des fouilles (début 2012).

### **1.6 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.

#### **a) La Place Pasteur, premier volet de la requalification des espaces publics**

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. Après quelques travaux de finition, la place a été livrée définitivement à l'été 2008.

#### **b) Les rues avoisinantes**

La requalification se poursuivra à partir de 2012 par le traitement des rues bordant l'îlot et incluses dans le périmètre de ZAC : la rue Claude Pouillet, une partie de la rue du Lycée et la ruelle du Loup. Le budget global de réaménagement des espaces publics restants a été ramené à un montant de **2 670 K€ HT au total y compris la Place Pasteur**.

## **2 - Commercialisation**

Le compromis de vente signé le 23 janvier 2006 entre la sedD et SNC «Les Passages Pasteur» (Eiffage Immobilier) **portant sur la vente de différents biens situés dans l'îlot Pasteur** a été adapté pour tenir compte des incidences relatives aux risques d'inondation sur les aspects fonciers, techniques, financiers et de programme à réaliser.

Le dernier avenant, en date du 22 juin 2009, prolonge jusqu'au **30 avril 2012** la date limite des deux dernières conditions suspensives non levées à savoir : les fouilles archéologiques et l'obtention d'une Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC).

- Rappel du programme commercial prévu et autorisé

Pour mémoire, l'ensemble commercial qui comprend environ 14 700 m<sup>2</sup> de surfaces de vente 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.

- Modalités de livraison des Passages Pasteur

Le calendrier de livraison est prévu en 3 phases :

• 1<sup>ère</sup> phase : début 2009

Livraison d'un restaurant «Le Café Louis» donnant sur la Place Pasteur en lien avec le réaménagement de la Place.

Deux projets sont en cours d'étude par la SEGECE pour le second commerce.

• 2<sup>ème</sup> phase : Septembre 2014

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

• 3<sup>ème</sup> phase : Fin 2014 - Début 2015

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

- Modalités de livraison du parking et des logements

La livraison du parking devra intervenir au plus tard en même temps que la livraison du centre commercial. Le parking comptera 330 places dont 250 publiques, le reste des places étant réservé aux habitants des logements.

**- L'Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC)**

La composition commerciale du projet a dû être revue à la baisse pour tenir compte des incidences relatives aux risques d'inondation.

L'aire de livraison et de stockage des déchets est concentrée à proximité de l'entrée du parking, rue Claude Pouillet, afin de limiter les nuisances dans le reste de l'îlot et les rues avoisinantes.

L'Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) a été obtenue le 23 juin 2007.

**En raison des retards liés aux contentieux juridiques et à la difficulté de démarrer les fouilles archéologiques, le dossier AEC sera caduc en 2012. Un nouveau dossier AEC devra donc être déposé auprès de la CDAC en 2011 afin que l'AEC soit obtenue au moins six mois avant la date de réitération fixée au 30 mai 2012.**

**3 - Communication**

La sedD en collaboration avec la Ville de Besançon a décidé début de l'année 2010 en lien avec le démarrage des fouilles d'accentuer les actions de communication avec :

- l'ouverture du local Info Pasteur, Place Pasteur,
- une nouvelle charte graphique,
- la publication de «La lettre Info Pasteur».

**Le Point Info Pasteur**

Un premier local info aujourd'hui démolé a été remplacé par le nouveau «Point Info» situé Place Pasteur. Ouvert en juin 2005, il a servi à de nombreuses manifestations (exposition sur le PLU, galerie d'art, accueil des InsTempsFestifs, Festival Musiques de Rues, expo sur le secteur sauvegardé). Utilisé comme «base vie» pendant les travaux d'aménagement de la place Pasteur, il est désormais dédié aux Passages Pasteur, afin de communiquer auprès des Bisontins sur le projet.



Inauguré le 26 février 2010 en présence de M. le Maire de Besançon et des partenaires, le Point Info propose :

- une permanence hebdomadaire assurée par la sedD ;
- des panneaux présentant le projet Pasteur, la maquette du projet et des supports audiovisuels.

#### **Information aux riverains**

La Lettre d'information aux riverains n° 3 a également été distribuée en février 2010 (boîtes aux lettres centre-ville + lieux publics).

En complément, un courrier de la Ville de Besançon annonçant le démarrage des fouilles a été adressé aux habitants impactés par le chantier. Pendant toute la durée du chantier, un numéro de téléphone spécifique, «Allo chantier», permet de traiter les difficultés rencontrées autour du site.

#### **4 - Calendrier prévisionnel**

L'année 2009 a permis la finalisation des négociations pour la mise au point du processus de fouilles. Le phasage des fouilles et l'articulation avec les travaux du parking sont maintenant déterminés avec précision, mais entraînent un décalage dans le calendrier. Ainsi, le délai de livraison prévisionnel de l'opération est partiellement maintenu sur 2014 (ouverture du centre commercial), et déborde sur 2015 (livraison définitive des commerces et des logements).

Il apparaît donc nécessaire de proroger la durée de la CPA jusqu'à fin 2015 afin de tenir compte de ce décalage.

## **II - Bilan financier prévisionnel**

### **1 - Présentation du bilan**

Le tableau ci-après comprend le bilan financier prévisionnel de l'opération CPA au 31 mai 2010 (avec arrêté comptable au 31 décembre 2009) et présente la comparaison et les écarts entre le présent bilan prévisionnel et le bilan prévisionnel au 31 mai 2009, approuvé en date du 9 juillet 2009. 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 2009 au titre de la CPA a été établi en prenant en compte :

- les dépenses réglées et recettes perçues au 31 décembre 2009,
- les dépenses et recettes constatées ou prévisionnelles pour l'année 2009,
- les dépenses et recettes prévisionnelles à engager après 2009 jusqu'à son échéance prévue en 2015.

Ce bilan prévisionnel de la CPA PASTEUR regroupe les bilans 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).

	Bilan au 31/12/2008	Comptabilité à fin 2009	Bilan au 31/12/2009	Ecart
Intitulé	Approuvé	Année	Nouveau	
<b>DEPENSES</b>	<b>35 754 566</b>	<b>20 985 715</b>	<b>36 104 664</b>	<b>350 099</b>
Acquisitions	13 216 471	10 363 614	13 247 358	30 887
Etudes	2 671 419	2 099 573	2 620 718	- 50 701
Travaux	11 643 187	3 695 410	11 720 922	77 735
Frais annexes	2 703 660	1 570 437	2 871 741	168 082
Frais financiers	2 534 291	1 811 500	2 400 200	- 134 091
Rémunérations	2 598 739	1 445 182	2 690 239	91 500
Fonds de concours versés	386 799	0	553 487	166 688
TVA payée au Trésor	0	0	0	0
<b>RECETTES</b>	<b>35 754 566</b>	<b>22 475 669</b>	<b>36 104 664</b>	<b>350 099</b>
Recettes tiers	15 030 760	5 404 080	14 533 646	- 497 114
Recettes concédant	20 337 007	17 071 589	21 017 531	680 524
Fonds de concours reçus	386 799	0	553 487	166 688
TVA remboursée par le Très.	0	0	0	0
Résultat d'exploitation	0	1 489 954	0	0

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

### DEPENSES

Le total des dépenses est établi à 36 104 K€ HT, soit une augmentation de 350 K€ HT.

Total réglé au 31 décembre 2009 : 20 985 K€ HT (58 % d'avancement).

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

#### - Acquisitions : + 30 K€

. Provision d'une indemnité pour le rachat des murs de la réserve de la pharmacie Mahut.

#### - Etudes : - 50 K€

. Minoration liée à l'avancement de l'opération, qui permet un recalage des besoins sur ce poste, et qui compense en partie l'augmentation d'autres postes du bilan.

#### - Travaux : + 77 K€ HT

. Surcoût lié à l'obligation de dépolluer le site pendant les travaux de fouilles

. Dépenses de sécurisation de l'îlot pendant les travaux

. Travaux de reprise en sous-oeuvre non décélés avant le démarrage, et surcoût liés aux procédés techniques complexes devant être mis en oeuvre

. Honoraires techniques pour les travaux de dépollution.

**- Frais annexes : + 168 K€ HT**

. consécutif à l'allongement de la durée de la concession

**- Frais financiers : - 134 K€ HT**

. dû à une baisse des taux d'intérêt et à un moindre recours à l'emprunt du fait du décalage de calendrier

**- Rémunérations : + 91 K€ HT**

. Ajustement de la rémunération de la Société directement liée à l'augmentation de la durée de la concession ; néanmoins, la sedD ne répercute que partiellement la rémunération.

**RECETTES**

Le total des recettes est établi à 36 104 K€ HT, soit une augmentation de 350 K€ HT.

Total réglé au 31 décembre 2009 : 22 475 K€ HT (62 % d'avancement).

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

**- Recettes tiers : - 497 K€ HT**

. La dépollution du site de l'îlot Pasteur pouvait être partiellement financée dans le cadre du Plan de Relance 2009, sous la rubrique «Friches industrielles polluées». Le projet a en effet été sélectionné parmi 29 autres sur le plan national.

**Après analyse et évolution des modalités d'attribution, la subvention ADEME s'est vue amputée, passant de 773 K€ à 236 K€.** Le versement de la totalité de la subvention était soumis à une obligation d'achèvement des travaux de fouilles et dépollution avant fin 2010, délai incompatible avec le calendrier des travaux, la seconde phase de fouilles ne pouvant intervenir qu'à partir du printemps 2011.

. Baisse des recettes atténuée par une augmentation des perceptions de loyers due à l'allongement de la durée de la concession.

**- Recettes concédant (Participations et remises d'ouvrage) : + 680 K€ HT**

. Le précédent CRAC et l'avenant n° 6 à la CPA précisent que *«dans le cas où la subvention ne pouvait être obtenue, la participation de la Ville sera réévaluée à due concurrence»*.

. L'allongement de la durée de la convention entraîne une augmentation des frais financiers et des charges, notamment impôts fonciers.

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

Compte tenu des éléments explicités ci-dessus et en l'absence d'apports complémentaires de subventions, la participation finale de la Ville est modifiée comme suit :

	Bilan au 31/05/2009	Bilan au 31/05/2010	Différentiel
<b>Participation</b>	17 667	18 347	680
<b>Remise d'ouvrage</b>	2 670	2 670	0
<b>TOTAL</b>	<b>20 337</b>	<b>21 017</b>	<b>680</b>

## Propositions

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan prévisionnel de l'opération ZAC Pasteur dont les dépenses prévisionnelles sont estimées à hauteur de 36 104 K€ HT ;

- approuver l'engagement du concédant à l'opération qui ressort à 21 017 K€ HT et son échéancier (montant revu et échéancier décalé), comme détaillé ci-dessous :

	Total réalisé au 31/12/2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Participation (en K€ HT)	15 507	400	904	856	537	100		18 304
Participation en nature							43	43
Remises d'ouvrages (en K€ HT)	502	669			430		1 069	2 670
<b>Total global recettes concédant</b>	<b>16 009</b>	<b>1 069</b>	<b>904</b>	<b>856</b>	<b>967</b>	<b>100</b>	<b>1 112</b>	<b>21 017</b>

- approuver l'effort financier global de la Ville

	Participation en K€ HT	Remise d'ouvrage en K€ HT	TOTAL
<b>ZAC</b>	18 347	2 670	21 017
<b>Parking en K€ HT (val. février 2007)</b>		7 536	7 536
<b>TOTAL</b>			<b>28 553</b>

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 7 à la Convention d'Aménagement portant sur la modification du délai et des dispositions financières.

**«M. Edouard SASSARD :** Je souhaite intervenir sur ce dossier important de l'opération Pasteur puisque ça évolue assez rapidement. Je pense que c'est vraiment une chance unique pour notre ville de relancer le commerce du centre-ville qui souffre. Pour ça il y a une chose indispensable, c'est arriver à attirer les grandes enseignes. Je le redis, la ZAC des Marnières sera ouverte en juin 2014 soit 6 à 7 mois avant l'Ilot Pasteur qui est prévu pour janvier 2015. Il ne faut pas oublier que le tram amènera des gens à Besançon mais est susceptible aussi d'amener des Bisontins un petit peu plus sur la périphérie comme sur la ZAC des Marnières. Donc il faut se méfier absolument des enseignes qui viendront à l'Ilot Pasteur. Dans ce cadre-là vous avez expliqué que le fait d'avoir CECECE comme aménageur est un atout puisqu'il gère les deux zones, c'est vrai. Mais je demande à ce qu'on ait un contrôle, un regard régulier sur quelles enseignes apporter à la fois à l'Ilot Pasteur et à la ZAC des Marnières. Je prends un autre exemple sur le dossier Piazza, on se rend bien compte de la difficulté de faire venir une enseigne. Je ne sais pas si finalement le magasin MANGO vient ou pas. Dans la presse j'ai cru lire que finalement ça ne se faisait pas, sur le rapport il est précisé qu'il viendrait, je voudrais avoir une confirmation aussi à ce niveau-là, mais il faut bien noter la difficulté d'amener des enseignes en centre-ville et que ça sera 6 mois après la ZAC des Marnières, donc bien faire respecter à CECECE ses engagements.

Et un dernier point, je voudrais qu'on associe plus régulièrement le quartier Battant à l'Ilot Pasteur, c'est-à-dire que quand on a fait notre réunion à l'Ilot Pasteur, on est en fait à égale distance entre la rue Claude Pouillet et la Place Pasteur, on est à égale distance avec le pont Battant et la Place Jouffroy d'Abbans. Donc à partir de là je pense qu'il faut vraiment intégrer Battant pour que ce quartier ait sa chance et soit redynamisé. On aurait pu faire finalement le trajet avec M. le Préfet à la fois sur l'Ilot Pasteur et sur Battant pour intégrer l'ensemble des quartiers et l'ensemble des commerçants, c'est toute cette zone qui doit en tirer bénéfice.

**M. Jean-Marie GIRERD** : ...puisqu'on s'interroge sur des sujets, des débats nationaux, je voudrais vous dire que pour fixer les débats, il faut savoir que le bouclier fiscal représente 560 M€ par rapport à un budget d'Etat de 450 milliards, c'est-à-dire 1 % du budget. D'autre part, il y a des choix qui ont été faits par le Gouvernement. Ces choix sont les suivants : en 2007 le budget par étudiant était de 7 000 € par an, maintenant il est de plus de 10 000 €. C'est un élément important alors que le budget d'un étudiant aux grandes écoles était de 14 000 €. On a quand même évolué, on a quand même fait des choses et des choix ont été faits. Alors évidemment gouverner c'est choisir mais là c'est factuel et je peux vous retrouver les articles sur ce sujet-là.

**Mme Catherine THIEBAUT** : On parle du bouclier fiscal, il n'y a pas que le bouclier fiscal. Il y a aussi tous les cadeaux faits sur les droits de succession et de donation aux plus riches et là ça fait encore effectivement bien plus que le bouclier fiscal. Dans la loi TEPA c'était principalement cela qui faisait les 14 milliards de cadeaux aux plus riches.

Sur l'Ilot Pasteur puisque c'est le sujet, depuis leur élection au sein de l'équipe municipale en mars 2001, les élus Verts se sont opposés à ce projet de restructuration de l'Ilot Pasteur. Deux raisons principales à cette opposition, d'abord l'effort financier très important de la Ville pour cette opération qui est conduite par de grands groupes privés, effort qui avoisinera au final les 32 M€. L'autre raison tient au parking souterrain qui engendrera un trafic automobile supplémentaire en cœur de ville à proximité des lycées et des collèges. Ce parking de 200 places qui va coûter 7,5 M€ à la Ville ne se justifiait pas en 2001 là où déjà la tendance était à la piétonnisation des centres-villes, mais aujourd'hui il se justifie encore moins avec la desserte du centre-ville par le tram. Donc comme nous le faisons d'habitude, nous nous abstenons sur cette délibération.

**M. LE MAIRE** : Je te remercie, j'ai noté que tu avais dit que le tram passait au centre-ville (incident d'enregistrement).

**M. Edouard SASSARD** : ... J'ai souligné l'importance de ce dossier-là. Et une élue Verte a montré l'effort financier pour la Ville, expliquant l'abstention de son groupe. Vous m'avez très bien écouté, j'ai parlé des enseignes, j'ai parlé du centre-ville, j'ai dit que c'est 8 mois après l'ouverture de la ZAC des Marnières, que c'est une des dernières possibilités pour que le commerce bisontin puisse s'en sortir, c'est ce point-là sur lequel j'insiste et l'élargissement sur Battant et vous ne répondez pas.

**M. LE MAIRE** : (incident d'enregistrement).

**M. Pascal BONNET** : Je voudrais juste dire qu'à partir du moment où un élu vous pose une question, que vous ne vouliez pas répondre à l'élue c'est une chose mais vous devez des réponses à la population sur la question qui a été posée.

**M. LE MAIRE** : Vous savez très bien quel intérêt je porte au quartier Battant. C'est d'ailleurs l'une des raisons pour lesquelles nous avons choisi un passage par les quais pour le tram pour redynamiser précisément ce quartier. Pour les autres questions qu'a posées M. SASSARD, je lui ai déjà répondu...

**M. Pascal BONNET** : Je n'avais pas terminé, excusez-moi. Je voudrais revenir quand même puisque je ne pense pas que vous allez rester pendant des jours et des mois sans répondre à Edouard SASSARD...

**M. LE MAIRE** : Je fais ce que je veux, vous aussi d'ailleurs.

**M. Pascal BONNET** : Je me souviens avoir été il y a quelques années l'objet du refus de répondre de votre prédécesseur...

**M. LE MAIRE** : Alors ça devient une habitude chez les maires de Besançon et peut-être que les maires de Besançon aiment bien qu'on les respecte.

**M. Pascal BONNET** : Je ne pense pas qu'il y ait un problème de respect là. Cela nous avait amenés à quitter la salle, là on ne quitte pas la salle parce qu'on est dans une logique de débat. Mais tout à l'heure, comme Jean ROSSELOT l'a rappelé, dans les propos d'Edouard SASSARD, j'ai entendu une expression assez spontanée qui ne vous mettait pas en cause vous-même mais qui mettait en cause la politique de la gauche en général.

**M. LE MAIRE** : Non, il m'a dit clairement «vous êtes à l'Ouest».

**M. Pascal BONNET** : Je n'ai pas perçu cela en direction du Maire lui-même mais en direction d'une politique générale. Après, si vous voulez personnaliser à ce point-là, ça ne va pas avancer beaucoup.

**M. LE MAIRE** : J'y ai répondu».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission n° 3 (1 contre, 5 abstentions, 3 pour), le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés [(18 abstentions des groupes UMP et Apparentés, Verts, Communiste et 1 contre du groupe MODEM (M. GONON))] décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

*Récépissé préfectoral du 8 octobre 2010.*