

25 - Opération Pasteur - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mai 2011 - Etat d'avancement de l'opération et bilan prévisionnel au 31 décembre 2010

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 (CPA).

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 Convention Publique d'Aménagement, 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 30 septembre 2010. Depuis cette date, l'année 2010 et le début de l'année 2011 ont vu :

- l'achèvement fin septembre 2010 de la première phase de fouilles archéologiques, réalisée par le groupement constitué du Service Municipal d'Archéologie Préventive et de l'INRAP,
- la construction par Eiffage de la paroi moulée du futur parking, ainsi que le confortement des fondations des immeubles avoisinants,
- la mise au point et le démarrage d'une étude complémentaire d'archéologie du bâti, formalisée par un arrêté modificatif signé par le Préfet le 20 décembre 2010,
- 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 des fouilles,
- la poursuite et le renforcement d'actions de communication en direction du grand public, qu'il s'agisse d'événements (Journées Portes Ouvertes en mai 2011) ou de nouveaux supports (maquette virtuelle et film présentant l'opération, ouverture du site internet dédié au projet).

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. Cet effort de coordination des intervenants et d'information des riverains s'est poursuivi pendant la phase de construction de la paroi moulée du parking.

Compte tenu de la complexité de mise en œuvre des travaux, des solutions innovantes ont été recherchées pour articuler fouilles et dépollution, et atténuer les difficultés de ce chantier réalisé en milieu urbain dense. Il en résulte des coûts supplémentaires, y compris pour la sécurisation de l'îlot, qui subit régulièrement des effractions et tentatives de squat.

La poursuite de l'opération a amené en outre à la mise au point d'une étude complémentaire d'archéologie du bâti, qui cible particulièrement les immeubles situés rue du Loup. Cette étude complémentaire entraîne un surcoût sur la ligne archéologie.

Dans le même temps, les démarches entreprises en matière de demande de subventions ou financements portent leurs fruits. Une prise en charge au titre du Fonds National pour l'Archéologie Préventive a été attribuée à l'opération.

Celle-ci vient abonder les recettes de l'opération et compenser les dépenses supplémentaires explicitées plus haut.

Par conséquent, le présent bilan annuel ne nécessite aucun ajustement de la participation financière du concédant à l'opération.

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 ; le dernier avenant en date du 19 novembre 2010 a prolongé la durée de la convention jusqu'à fin 2015.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mai 2011 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 2011,
- 2°) L'état de la commercialisation,
- 3°) Le calendrier prévisionnel jusqu'en 2015,
- 4°) Le bilan financier prévisionnel au 31 mai 2011 (comptabilité arrêtée au 31 décembre 2010),
- 5°) Les commentaires et propositions à adopter par le Conseil Municipal.

1 - Etat d'avancement physique au 31 mai 2011

1.1 Foncier

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

Monoprix :

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).

La sedD se tient informée régulièrement et participe à la recherche des solutions avec un conseil juridique.

L'acquisition de l'ancien cinéma «Plazza Lumière», 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 le 13 mai 2005 pour un montant total de 850 000 € un ensemble immobilier constitué de l'ancien cinéma Le Plaza Lumière et d'un logement pour une superficie totale d'environ 700 m² 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 :

En raison des difficultés de commercialisation du site, la Ségécé a renoncé à l'acquisition du Plaza. La reprise de contacts avec des investisseurs a abouti à la signature le 25 février 2011 d'un compromis de vente avec le Groupe Eurinvest pour un montant de 1 108 272 €. Le différentiel par rapport au prix négocié initialement avec la Ségécé est compensé par le versement de la clause pénale liée à la rupture du compromis.

Deux boutiques seront créées par Eurinvest, une à l'angle de la rue Morand et de la rue des Granges, l'autre dans l'ancienne Chapelle des Dames de Battant. Un PC modificatif est en préparation, avec une livraison prévue 2^{ème} semestre 2012. L'autorisation d'exploitation commerciale (AEC), obtenue le 26 juin 2008, reste valide 6 ans.

1.2 Etudes opérationnelles

Etudes opérationnelles menées dans le cadre de la CPA

- Diagnostic archéologique / pollution des sols :

Après de longues négociations pour déterminer les modalités opérationnelles des fouilles, obtenir la modification de l'arrêté de prescription de fouilles, obtenir des offres d'entreprises économiquement acceptables, et relancer les consultations en procédure négociée, les marchés ont été signés en 2009 :

- Le marché de fouilles d'un montant de 3 690 368 € HT a été signé le 5 octobre 2009 avec le groupement constitué par le Service Municipal d'Archéologie Préventive de la Ville de Besançon (mandataire) et l'INRAP,

- Le Marché de dépollution 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 du présent arrêté.

La première phase de fouilles s'est déroulée du 2 février au 27 septembre 2010.

La seconde phase, après la construction de la paroi moulée du parking, a démarré le 20 avril 2011 pour s'achever fin février 2012.

- Etude d'archéologie du bâti :

L'arrêté préfectoral du 8 octobre 2007 portant prescription de fouilles archéologiques mentionne, outre la fouille du périmètre du parking, la réalisation d'analyses d'archéologie du bâti sur certains des édifices concernés par les travaux de réhabilitation.

Un arrêté modificatif signé par le Préfet le 20 décembre 2010 a entériné la liste ciblée d'études archéologiques et la méthodologie définies en accord avec le service Régional d'Archéologie de la DRAC Franche-Comté.

Compte tenu des conditions de réalisation de cette étude complémentaire, de son lien étroit avec les prestations archéologiques mises en places lors de la fouille principale, de sa durée et de son coût limités (inférieur à 5 % du montant du marché de fouilles principal), la mission a été confiée par voie d'avenant au groupement réalisant la fouille du sous-sol, à savoir le Service Municipal d'Archéologie et l'INRAP. Cette solution contribue par ailleurs à des économies d'échelle minimisant le coût, sans contraindre l'objectif de connaissance scientifique.

1.3 Travaux - Démolitions

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

Maîtrise d'Ouvrage 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.

1.3.1 - Travaux menés dans le cadre de la CPA.

- 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, notamment cour de Rosières et de l'Intendance, 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. Des contacts fréquents avec les occupants et riverains maintiennent une veille sur les problèmes internes à l'îlot.

- 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).

- 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 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.

- Chantier de fouilles / dépollution

Depuis le démarrage des fouilles sur le site, 6 700 tonnes de terres ont été excavées, fouillées, transportées et traitées (chiffrage arrêté à mai 2010).

Au total en phase 1 des fouilles, 13 000 tonnes de terre ont été excavées, fouillées, transportées et traitées, dont 85 % en décharge et 15 % en cimenterie pour les terres polluées. Ces dernières, rendues inertes, sont valorisées en clinker, composant du ciment.

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).

1.3.2 - Travaux sous maîtrise d'ouvrage Eiffage

D'octobre 2010 à avril 2011, Eiffage a réalisé :

- la construction de la paroi moulée du futur parking souterrain
- le confortement des immeubles avoisinants avec la technique du jet-grouting.

1.4 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.

- 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.

- 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

- Les opérateurs :

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).

- Modalités de livraison des Passages Pasteur

Le calendrier de livraison est prévu en 3 phases :

- 1^{ère} phase : début 2009 - novembre 2010

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

Le second commerce a été livré en novembre 2010, l'enseigne «Doubs Direct», installée au bout de la place Pasteur, à l'entrée de la rue Pasteur, propose des produits régionaux et une petite restauration en terrasse.

- 2^{ème} phase : Novembre 2014

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

- 3^{ème} 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 a été obtenue le 23 juin 2007.

Les nouvelles dispositions législatives, en particulier la Loi de Modernisation de l'Economie (du 4 août 2008) et son décret d'application, paru le 23 avril 2010, ont fait évoluer les délais de péremption des autorisations d'exploitation commerciale.

En l'occurrence, l'autorisation délivrée pour le centre commercial Pasteur sera toujours valide à l'ouverture en novembre 2014, ce que confirme une étude juridique menée début 2011.

3 - Communication

Depuis 2010 la sedD, en collaboration avec la Ville de Besançon, a renforcé les actions de communication avec :

- l'ouverture du local «Point Info Pasteur», situé place Pasteur,
- une nouvelle charte graphique,
- la mise au point d'un Plan de Communication global jusqu'à l'achèvement de l'opération.

Les supports et outils de communication mis en place

- Le Point Info Pasteur, rénové

Il est 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 est ouvert :

- . chaque mercredi, avec des horaires étendus
- . ponctuellement, lors d'événements liés au projet, et notamment lors des Journées Portes Ouvertes les 21 et 22 mai dernier
- La mise en ligne d'un site internet dédié au projet, passagespasteur.besancon.fr
- pour les fouilles : Journées Portes Ouvertes et publication de brochures présentant les premiers résultats des fouilles archéologiques
- la réalisation d'une plaquette présentant le projet (sortie prévue à l'automne 2011)
- la réalisation d'une maquette virtuelle en 3D et d'un film en images virtuelles présentant les Passages Pasteur achevés.

L'ensemble des supports créés sont disponibles sur le site internet.

L'information aux riverains

La Lettre d'information aux riverains n° 4 a été distribuée en mai 2011 (boîtes aux lettres centre-ville + lieux publics).

En complément et à chaque phase sensible du chantier (démarrage des fouilles, convois exceptionnels, difficultés de stationnement...), un courrier de la ville est adressé aux riverains.

En outre, le numéro de téléphone «Allo chantier» reste disponible afin de traiter les difficultés rencontrées autour du site.

4 - Calendrier prévisionnel

Suite à la mise au point du processus de fouilles en 2009 et au recalage du calendrier, l'année 2010 a vu la réalisation de la première phase de fouilles, ainsi que la construction de la paroi moulée par Eiffage, dans des délais conformes aux prévisions.

Ainsi, le délai de livraison prévisionnel de l'opération reste comme annoncé lors du précédent bilan :

- livraison partielle sur 2014 (ouverture du centre commercial),
- achèvement sur 2015 (livraison définitive des commerces et des logements).

II - Bilan financier prévisionnel

1 - Présentation du bilan

Le tableau ci-après comprend le bilan financier prévisionnel de l'opération CPA au 31 mai 2011 (avec arrêté comptable au 31 décembre 2010) et présente la comparaison et les écarts entre le présent bilan prévisionnel et le bilan prévisionnel au 31 mai 2010, approuvé en date du 30 septembre 2010. 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 2010 au titre de la CPA a été établi en prenant en compte :

- les dépenses réglées et recettes perçues au 31 décembre 2010,
- les dépenses et recettes constatées ou prévisionnelles pour l'année 2010,

- les dépenses et recettes prévisionnelles à engager après 2010 jusqu'à son échéance prévue en 2015.

Ce bilan prévisionnel de la CPA PASTEUR regroupe les bilans (jointes 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

	Bilan au 31/12/2009	Comptabilité à fin 2010	Bilan au 31/12/2010	Ecart
Intitulé	Approuvé	Année	Nouveau	
DEPENSES	36 104 664	23 937 928	36 304 193	199 529
ACQUISITIONS	13 247 358	10 363 610	13 227 358	- 20 000
ETUDES	2 620 718	2 138 031	2 597 338	- 23 380
TRAVAUX	11 720 922	6 231 294	12 018 628	297 706
FRAIS ANNEXES	2 871 741	1 777 032	2 853 183	- 18 558
FRAIS FINANCIERS	2 400 200	1 817 590	2 338 200	- 62 000
REMUNERATIONS	2 690 239	1 610 371	2 715 999	25 760
FONDS DE CONCOURS VERSES	553 487	0	553 487	0
TVA PAYEE AU TRESOR	0	0	0	0
RECETTES	36 104 664	23 822 754	36 304 193	199 529
RECETTES TIERS	14 533 646	5 847 168	14 733 175	199 529
RECETTES CONCEDANT	21 017 531	17 975 588	21 017 531	0
FONDS DE CONCOURS REÇUS	553 847	0	553 487	0
TVA REMBOURSEE PAR LE TRESOR	0	0	0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION	0	- 115 174	0	0

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

Le total des dépenses est établi à 36 304 K€ HT, soit une augmentation de 199 K€ HT.

Total réglé au 31 décembre 2009 : 23 937 K€ HT (66 % d'avancement).

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

- Acquisitions : - 20 K€

- Diminution de la provision pour acquisitions, liée à une réévaluation à la baisse des prix de cession potentiels pour tenir compte de l'évolution actuelle du marché immobilier.

- Etudes : - 23 K€

- Minoration liée à l'avancement de l'opération, qui permet un recalage des besoins sur ce poste.

- Travaux : + 297 K€ HT

- Dépenses de sécurisation de l'îlot pendant les travaux
- Complément au coût des fouilles pour intégrer la mission d'étude d'archéologie du bâti
- Surcoût lié aux procédés techniques complexes devant être mis en oeuvre
- Renforcement du poste aléas travaux.

- Frais annexes : - 18 K€ HT

- Baisse indexée sur la baisse du poste acquisition (frais de vente, ...).

- Frais financiers : - 62 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 : + 25 K€ HT

- Commercialisation du Plaza au groupe Eurinvest.

RECETTES

Le total des recettes est établi à 36 304 K€ HT, soit une augmentation de 199 K€ HT.

Total réglé au 31 décembre 2009 : 23 822 K€ HT (66 % d'avancement)

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

- Recettes tiers : + 199 K€ HT

- L'opération a bénéficié d'une prise en charge au Titre du Fonds National pour l'Archéologie Préventive, finançant une partie des postes fouilles et dépollution
- Réévaluation à la baisse des produits de cessions éventuelles dans le secteur distinct pour tenir compte de l'évolution du marché immobilier (cf. ligne acquisitions dans le volet dépenses).

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

- Participations :

Compte tenu des éléments explicités ci-dessus, **la participation finale de la Ville ne connaît aucune modification sur le présent exercice :**

	Bilan au 31/05/2009	Bilan au 31/05/2010	Différentiel
Participation	18 347	18 347	0
Remise d'ouvrage	2 670	2 670	0
TOTAL	21 017	21 017	0

II - VEFA Parking

Le coût du parking public en ouvrage de 250 places validé par le Compromis de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement entre la Ville et Eiffage est de 6 390 K€, valeur avril 2003. Ce montant est actualisable selon l'indice BT 01 conformément aux termes fixés dans le Compromis.

La valeur actualisée liée au dernier indice en vigueur à la date des versements effectués à Eiffage début 2011 est portée à 8 349 868 € HT (valeur octobre 2010).

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 36 304 K€ HT ;

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

	Total réalisé au 31/12/2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Participation (en K€ HT)	16 810	856	538	100		18 304
Participation en nature					43	43
Remises d'ouvrages (en K€ HT)	1 165			430	1 075	2 670
CONTRAT GLOBAL RECETTES CONCEDANT	17 975	856	538	530	1 118	21 017

- approuver l'effort financier global :

	Participation en K€ HT	Remise d'ouvrage en K€ HT	TOTAL
ZAC	18 347	2 670	21 017
Parking en K€ HT (val. octobre 2010)		8 349	8 349
TOTAL			29 366

«**M. Michel LOYAT** : Vous avez comme chaque année plusieurs CRAC, les comptes rendus annuels à la collectivité. Ce que je vous propose c'est de ne pas présenter chaque CRAC puisque vous avez des délibérations qui reprennent dans le détail. Quelques remarques générales, pour toutes ces CRAC. Ce qui caractérise ces CRAC cette année c'est qu'il y a une stabilité d'un point de vue financier, stabilité de l'engagement de la collectivité, c'est quand même toujours quelque chose que l'on regarde parce que c'est important, stabilité voire même une légère diminution de cet engagement de la collectivité, c'est le cas pour les Hauts du Chazal, ce n'est pas considérable mais c'est quand même une diminution du fait à la fois d'une légère diminution des dépenses, donc là on est en budget prévisionnel, et également une augmentation des subventions. C'est également le cas pour Vallon du Jour, donc je dirais que de ce point de vue c'est une bonne tendance et on aimerait que chaque année pour les années suivantes on ait également cette stabilité ou cette diminution de l'engagement financier.

Vous avez sur table des documents illustratifs. Vous voyez là quelques photos, quelques vues qui permettent de montrer que pour plusieurs opérations nous sommes passés d'un chantier à un quartier, c'est le cas des Hauts du Chazal, avec des aménagements très réussis. Je pense au passage sous la rue de Dole, je pense au mail inauguré courant de l'année. Actuellement c'est vraiment un quartier habité qui certes est encore en construction mais nous sommes passés donc à une nouvelle étape et la communication qui est faite va dans ce sens.

Concernant Vallon du Jour, les aménagements sont pratiquement terminés et je vous conseille d'aller apprécier vous-mêmes directement les aires de jeux et les aménagements de ce site avec un nom quand même très évocateur, celui d'espace de la sieste champêtre, espace très apprécié des habitants et des promeneurs et nous avons donc pratiquement terminé les aménagements.

Concernant les Passages Pasteur, nous n'en sommes pas à la même étape. Néanmoins les travaux sont maintenant engagés. Nous ne sommes pas uniquement sur du projet, les fouilles sont bien avancées. Vous savez également que les parois moulées du futur parking ont été réalisées donc là nous sommes dans la phase travaux. En matière de communication également nous sommes à une nouvelle étape. Citons par exemple l'opération Portes Ouvertes d'un week-end, à la fois pour les fouilles et pour ce projet Pasteur ; 400 personnes sont passées dans le local d'information des Passages Pasteur, ce qui montre bien l'intérêt de la population pour cette opération. Pour les Passages Pasteur nous sommes maintenant à une nouvelle étape de communication. Le calendrier se précise, le centre commercial devrait ouvrir et ça nous pouvons l'affirmer fin 2014, la totalité de l'opération pouvant être achevée courant de l'année 2015. On voit là d'ailleurs que cela coïncide avec le tramway, c'est un peu un effet du hasard, ça n'a pas été calculé comme tel mais il est quand même intéressant de le signaler.

Puisque je parle de communication, là nous avons un petit film que je vous propose de regarder ensemble, un petit film qui montre ce que seront ces Passages Pasteur en 2015 après leur inauguration. Là c'est un rappel sur l'importance de ce projet de ce centre commercial en cœur de ville pour la redynamisation du centre-ville. On situe bien l'ensemble du projet dans le cœur de ville avec les deux trajets qui traversent complètement ce projet. Vous savez que ce seront des passages publics avec 4 accès, une centaine de logements complétant ce centre commercial. Nous pouvons visiter en suivant une personne grâce au procédé virtuel. Là nous avons je crois que cela s'appelle un écorché, le parking souterrain avec 11 niveaux, ce sera 6 niveaux de parking. Nous allons maintenant suivre la personne avec le tee-shirt rose ou violet dans le trajet d'accès depuis la Grande Rue au cœur du site. Nous arrivons dans la première cour dite de l'intendance où se trouve Monoprix qui sera déplacé au cœur d'îlot avec une surface doublée ; puis il y a un second passage sous porche pour accéder à la cour centrale. Ce survol permet de distinguer par la couleur des toits les parties neuves à gauche des parties restaurées à droite. Une vue que nous connaissons déjà place Pasteur nous mène à un second accès, via la cour des rosières. Là on a la terrasse intérieure du Café Louis, le magasin Doubs Direct dont la surface sera doublée donc tel qu'il sera. Nous sommes à nouveau dans la cour centrale au croisement des deux trajets et à partir de là nous déambulons devant les vitrines des boutiques. Toutes seront directement accessibles au rez-de-chaussée y compris les 5 grandes surfaces commerciales qui se développent au premier étage.

En suivant la cour centrale vers la rue du Lycée nous arrivons dans l'une des 5 grandes boutiques, celle dédiée à la culture et aux loisirs en l'occurrence c'est la FNAC, celle-ci étant organisée sur deux niveaux avec un escalator intérieur. Les personnages, maintenant qu'ils se sont retrouvés, quittent la partie commerçante, accèdent par l'ascenseur aux logements neufs. Ils empruntent la terrasse aménagée sur le toit des boutiques, se rendent dans un duplex avec son rez-de-jardin dont on voit la localisation. Le personnage quitte à présent les immeubles neufs pour se rendre dans un logement restauré ; donc là c'est la cour de rosiers et le logement restauré à partir de la cour de rosiers ; ce sont également des logements spacieux, agréables. Petite vue sur la place Pasteur avec le chêne qui s'est légèrement développé puisqu'on est en 2015 mais qui reste égal à lui-même.

Ce film de communication a été cofinancé par les différents partenaires de l'opération et notons que c'est une société bisontine, Héritage Virtuel, qui l'a réalisé, c'est un film de qualité (applaudissements).

M. LE MAIRE : Les applaudissements sont pour Michel ou pour Héritage Virtuel ?

M. Michel LOYAT : Je le prends pour la Société Héritage Virtuel d'abord.

M. Pascal BONNET : C'est un projet qu'on suit depuis assez longtemps et sur lequel l'opposition depuis plusieurs mandats s'est régulièrement abstenue, ce qui ne nous empêche pas de suivre avec attention l'évolution de ce projet. On a pu récemment en Commission Commerce avoir une présentation assez complète qui permet d'avoir une idée et là on a une présentation assez claire et intéressante. J'aurais quelques questions et quelques remarques. Dans le projet quelque chose est déjà abouti, vous l'avez rappelé à plusieurs reprises, pas forcément ce soir mais c'est la place Pasteur et j'ai toujours été un peu perplexe sur ce choix purement minéral, même s'il y a un arbre, alors qu'il y a déjà un choix purement minéral place de la Révolution. J'y passais encore récemment et je ne suis pas très enthousiasmé par la place Pasteur. Il y aura plus de végétations sur les toits apparemment, ce n'est pas mal.

Je voudrais revenir aussi sur une question qui avait été soulevée, je ne suis pas son porte-parole mais je me souviens que cela avait été soulevé en commission par Philippe GONON donc je lui laisse la paternité de cette question. A-t-on réfléchi, a-t-on analysé les causes de l'échec relatif du Centre Saint-Pierre avant de réfléchir à ce projet, sachant qu'il me semble que dans ce projet on a quand même des atouts qu'il n'y a pas au Centre Saint-Pierre en terme de flux potentiel des publics puisqu'au Centre Saint-Pierre on n'est pas forcément tenté de traverser si on n'a pas d'achats à y faire alors que là, avec les différentes entrées, on peut imaginer qu'il y aura du flux naturel. Puis il y a des enseignes attractives qu'il n'y a peut-être plus forcément en d'autres lieux.

Ensuite j'aurais une question sur les engagements des enseignes que vous avez déjà ; vous avez évoqué la FNAC de façon affirmative ; en commission on nous a dit que les choses avançaient. Au-delà de Monoprix, de la FNAC, y a-t-il déjà des enseignes qui sont précisément choisies ?

M. LE MAIRE : Non. Monoprix est là et je pense restera. La FNAC à l'heure où nous vous parlons et d'après ce que je sais est d'accord pour venir, mais tant qu'ils n'ont pas signé ce sont eux qui décident. Je vous rappelle que nous avons confié l'aménagement de tout cela à la CEGECE qui négocie avec eux, ce n'est pas la Ville qui négocie en direct. Lors des derniers contacts que j'ai eus et qui remontent à trois mois avec la CEGECE, j'ai posé la question et la réponse était oui. Mais je n'appelle pas chaque jour le successeur de Daniel BUISSON à ce sujet pour savoir où cela en est.

Quant au Centre Saint-Pierre et les raisons de son échec, c'est sûr vous l'avez dit vous-même, je crois que celui-là est mieux placé. Je crois simplement à une chose simple, c'est que pour qu'un centre commercial fonctionne bien, pour que les commerces fonctionnent bien il faut que dans les commerces il y ait des commerçants ; après chacun analyse cela comme il veut. Il faut des gens dont c'est le métier, qui ont l'envie, qui ont la compétence, ce n'est pas facile d'être commerçant, ça ne s'improvise pas.

J'observe, et c'est un des premiers effets du tramway, que des entreprises, enfin des personnes importantes de cette ville se manifestent, et apparemment sont en train de réfléchir à une redynamisation du Centre Saint-Pierre car elles ont bien compris que le tramway allait amener là à leur porte des centaines et des milliers de clients. Je pense et, c'est un pari que je fais, que le Centre Saint-Pierre,

lorsque le tramway sera là, redeviendra ce qu'il aurait dû toujours être, c'est-à-dire un centre commercial très attractif. Je peux me tromper mais c'est ce que je pense.

M. Jacques MARIOT : Un petit mot sur la commercialisation des Passages Pasteur. Vous savez que c'est la CECECE KLEPIERRE qui commercialise également les Marnières, donc nous allons débiter cette phase de commercialisation, cette pré-recherche à partir de septembre avec Michel LOYAT, CECECE KLEPIERRE et également la CCI de manière à ne pas retrouver sur la zone des Marnières les enseignes qui viendront sur Passages Pasteur. Ce travail va commencer car il y a déjà des contacts avec certaines enseignes.

Mme Catherine THIEBAUT : Evidemment la présentation, le joli film animé c'est très très séduisant, c'est joli, ce sont de belles images virtuelles mais vous connaissez tous la position des élus d'Europe Ecologie Les Verts sur ce projet et nous nous abstenons. Vous connaissez notre opposition au parking en silo sur 6 niveaux à l'heure où il est de plus en plus archaïque, compte tenu du tramway et de la piétonisation des centres villes et de la place moindre de la voiture en ville maintenant. Vous connaissez nos inquiétudes fortes sur l'impact budgétaire financier, sur le budget de la Ville, plus de 30 M€ au final, alors c'est très très joli mais c'est très très très très cher. De plus, suite à une question posée par Benoît CYPRIANI en commission, nous avons découvert qu'il est prévu par l'opérateur de climatiser tout l'espace sous la grande verrière qui couvre les deux grandes cours, c'est ce qui est prévu dans le cahier des charges, la climatisation de ce grand espace. Ce que nous souhaitons, c'est que le projet, comme d'autres projets, soit modifié et adapté aux nouvelles normes pour respecter les préconisations du Grenelle quant aux consommations d'énergie. Nous souhaitons donc que la Ville incite fortement l'opérateur à travailler sur d'autres solutions que la climatisation par exemple sur une ventilation naturelle, on insiste là-dessus, que ce ne soit pas climatisé c'est vraiment inadapté à nos nouvelles normes.

M. LE MAIRE : On va insister auprès de l'opérateur pour qu'il prenne cela en compte, mais l'opérateur est chez lui et le permis de construire a été accordé avec une climatisation. C'est vrai que beaucoup de magasins encore sont climatisés mais là, puisque c'est en cours de construction, on peut peut-être trouver autre chose, en tout cas la demande a été faite. Vous savez je crois très clairement que s'il existe une autre solution moins chère que la climatisation qui coûte de l'argent à entretenir, je ne parle même pas de l'aspect consommation énergétique, si les techniques ont suffisamment évolué pour faire en sorte qu'on fasse différemment, je pense que l'opérateur le fera. Après nous nous ne pouvons avoir qu'un rôle d'incitateur.

Je visitais hier pour la troisième fois de la semaine la gare d'Auxon-Dessus plus communément appelée maintenant Besançon/Franche-Comté et par exemple, la SNCF était très fière de nous montrer les puits canadiens, on va vous le savez chercher de l'air sous la terre qui est un peu plus frais l'été et qui viendra rafraîchir la gare, et un peu plus chaud l'hiver, où il la réchauffera ; donc il y a des technologies auxquelles on ne pensait même pas il y a 10 ans.

M. Pascal BONNET : Je voulais revenir sur la durée du projet. Il y a eu quand même un certain nombre d'aléas que la Ville a dû affronter ; il y a eu des questions juridiques au départ, il y a eu la question du PPRI ensuite, il y a eu la question de la pollution donc il y a eu du retard en rapport. A-t-on évalué dans le coût global, puisqu'on nous a parlé du coût global, la part due aux aléas du fait de ce choix de site ?

M. LE MAIRE : Non je ne pense pas mais c'est vrai qu'il y a eu beaucoup d'aléas et le projet aujourd'hui n'est plus le même que celui d'origine parce qu'il y a eu le PPRI qui est venu là et qui en a complètement modifié l'économie. Ce projet est un projet très long mais lorsque je m'en suis inquiété un jour auprès d'un des dirigeants de KLEPIERRE en lui faisant remarquer que sur mon programme en 2001 je disais déjà qu'on allait inaugurer en 2006 et que je n'étais même pas sûr de l'inaugurer avant la fin du présent mandat, il m'a répondu qu'à Boulogne-Billancourt ça a duré 25 ans. Il m'a précisé que les projets en centre-ville c'est terrible. Par contre je dois dire qu'à l'époque déjà l'Union des Commerçants et la Chambre de Commerce avaient bien compris l'intérêt du projet, parce qu'on ne peut pas en permanence avoir un discours qui est de dire qu'il faut revitaliser le commerce au centre-ville, ce que vous dites d'ailleurs à juste titre souvent comme nous, il faut redonner de l'essor, il faut booster le commerce au centre-ville, et parallèlement à cela critiquer un projet, ce qui n'était d'ailleurs pas le cas de vos collègues au mandat précédent, qui justement va amener une attractivité nouvelle sur la ville.

Ce qui est important, c'est que le centre-ville, ce qui est le vœu du Maire, ce qui est le vœu des adjoints, spécialement l'Adjoint au Commerce ou l'Adjoint à l'Urbanisme, garde son attractivité mais c'est très compliqué. Il y a eu le contentieux W pour ne pas citer le nom, vous connaissez les raisons. Il y a eu les fouilles archéologiques où si nous n'étions pas intervenus à l'époque avec M. le Préfet BARTHELEMY, d'une façon assez forte, on en serait peut-être encore à se demander comment faire ces fouilles. Souvenez-vous, parce qu'il y avait une légère pollution dans le sol, les opérateurs ne voulaient pas fouiller. Il nous a fallu deux ans pour régler ce problème ! Quant au PPRI, si le Préfet, M. REBIERE, n'avait pas demandé une nouvelle analyse, il n'aurait pas été modifié et on n'aurait rien pu faire dans le centre. Donc tout cela s'est effectivement ajouté au fil des ans mais vous savez quand on fait un centre commercial ce n'est pas facile, tout comme quand on fait un tramway d'ailleurs, c'est pareil, c'est compliqué. Mais quand le centre commercial sera terminé et que le tramway circulera, je peux vous dire que je serai fier d'aller me balader avec mon petit-fils ou mes petites-filles pour leur montrer ce que nous avons fait ensemble et dont nous pourrions être fiers. Oui cela m'arrive d'aller au centre-ville avec mes petits-enfants qui me posent des questions sur mes activités. Je leur explique que ce n'est pas facile tous les jours mais que c'est bien quand même. Je ne les ai jamais amenés au Conseil Municipal car j'aurais peur qu'ils aient une trop mauvaise idée de la démocratie.

Mme Corinne TISSIER : Je voulais juste insister un peu sur le fait que cette climatisation serait un mauvais signe au moment où on parle de développement durable, au moment où on travaille aussi avec les commerçants sur une charte éco-citoyen. Il me semble important dans un centre commercial comme celui-ci qu'on soit en ce domaine irréprochable. C'est symbolique mais c'est important.

M. LE MAIRE : Je vous ai répondu. Croyez en ma bonne foi ; ceux qui gèrent avec moi le développement du centre commercial des Marnières savent combien j'ai insisté, combien au niveau de l'Agglomération nous avons insisté pour que cela soit pris en compte. Ne perdez pas de vue que ce projet Pasteur a 15 ans alors il faut l'adapter. Je pense même qu'aujourd'hui si on le refaisait, on ne le referait pas de la même façon.

M. Jean-Pierre GOVIGNAUX : Ce n'est pas pour insister lourdement, je voulais simplement vous faire entendre ma voix et préciser que c'est un effet de la climatisation dans le TGV.

M. Jean-Marie GIRERD : Simplement je voudrais souligner que dans ce genre de projet, il y a bien sûr toute la phase amont avec le coût de conception du projet, la réalisation mais après il y a l'entretien, la maintenance et tous ces aspects-là. Et c'est vrai que ces démarches de coûts globaux doivent être intégrées dès le départ parce que si cela n'est pas fait, on risque d'avoir des dépenses très importantes ensuite. J'ai d'ailleurs fait le point sur ce problème avec la direction des services techniques.

M. LE MAIRE : Monsieur GIRERD là, les coûts globaux c'est l'opérateur qui les intègre car ce n'est pas nous qui allons payer.

M. Jean-Marie GIRERD : Oui mais il faut quand même tenir compte de tous les aspects.

M. LE MAIRE : J'ai dit que nous avons fait passer le message à l'opérateur et s'il en tient compte, j'en serai le premier satisfait. Après il faut aussi être sûr que cela fonctionne parce que vous savez que malheureusement de mauvaises conditions de température dans un centre commercial peut aussi être une cause d'échec. Maintenant il y a certainement d'autres méthodes. Monsieur GIRERD, quand vous parlez de coûts globaux, pour connaître un peu ces grandes sociétés, ils raisonnent comme nous, ils sont très attentifs à cela».

Après en avoir délibéré et sur avis défavorable de la Commission n° 3 (3 contre - 1 abstention - 1 pour), le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés [21 abstentions : 11 du Groupe Europe Ecologie Les Verts et du Groupe Les Alternatifs (Mme PRESSE, Mme TISSIER (2), Mme THIEBAUT (2), M. ALAUZET (2), M. DEVESA, Mme YASSIR COUVAL (2), Mme MOUNTASSIR) ; 3 du Groupe Communiste (M. LIME, Mme JOLY, Mme MENETRIER) ; 1 du Groupe MODEM (Mme FAIVRE-PETITJEAN pour M. GONON) et 6 du Groupe UMP-NC (M. ROSSELOT (2), M. GIRERD (2), M. BONNET (2)], décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

M. LE MAIRE et M. LOYAT n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 18 juillet 2011.