

31 - Projet urbain des Prés de Vaux - Demande d'ouverture d'enquête parcellaire

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur :

Contexte et historique du projet

Il s'agit, sur environ 20 hectares, de tourner la page de l'histoire industrielle du site par une reconversion innovante permettant l'implantation de fonctions et d'activités diverses traduisant la volonté d'avoir une requalification urbaine de qualité.

Dès 1997, avec l'abandon du canal à grand gabarit, la Ville prenant acte de l'absence d'avenir industriel pour le site, commençait à réfléchir à son avenir, notamment au travers de premières études urbaines du Port Fluvial à la Malate en 1999 et en 2003. Dans le même temps, elle constituait des réserves foncières notamment aux deux extrémités du site.

Depuis, que ce soit à l'occasion du PLU approuvé en juillet 2007, ou dès le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable, ou encore au travers de son implication dans l'élaboration du PPRi (Plan de Prévention du Risque inondation) de l'État, approuvé en mars 2008, la Ville de Besançon a souligné que la reconversion et la revalorisation du site des Prés de Vaux constituait un objectif prioritaire dans le cadre de la dynamisation et de l'élargissement du centre-ville.

Dans l'objectif de définir un projet global d'aménagement conforme aux choix transcrits dans le PLU, et dans le respect des contraintes du PPRi, une nouvelle étude urbaine mettant en concurrence trois équipes a été menée de l'été 2007 à l'été 2008, synthétisant les contraintes de ce site emblématique (pollutions, desserte, inondation, ensoleillement, histoire socioculturelle...). C'est le projet de l'Equipe DUGUET-PETER-OTE-AEU qui a été retenu par le jury, le 29 septembre 2008.

Les études techniques préalables (état de pollution des sols, diagnostic des bâtiments hydraulique du projet, géo-hydrologie du site...) ont permis d'affiner et de parfaire la définition du projet urbain global du site des Prés de Vaux.

Après avoir dressé le bilan de la concertation préalable, engagée le 10 novembre 2010, le Conseil Municipal du 8 décembre 2011 a arrêté le projet objet du dossier de demande de DUP, première étape d'engagement d'une phase administrative d'expropriation.

Les biens Physenti, dont «la Cathédrale», le bâtiment le plus emblématique du cœur du site, sont en état d'abandon manifeste depuis leur première acquisition en 1991. Ces biens sont ouverts à tous vents et sont régulièrement vandalisés. Les risques d'intrusion par des tiers génèrent aussi des dangers vis-à-vis de la sécurité publique.

Aujourd'hui l'ensemble immobilier, de qualité médiocre, hétérogène et sans recherche architecturale, n'est pas réhabilitable dans un schéma standard de promotion privée. Les difficultés structurelles liées à l'état du bâti lui-même, les règles en matière de prévention des inondations, l'impossibilité de faire fonctionner les organes de la copropriété et le contexte territorial de commercialisation incertaine se traduisent par des coûts de réhabilitation de l'ensemble immobilier et des risques trop élevés pour une promotion multifonctionnelle classique.

Afin de mettre un terme à cette situation sclérosée, il est proposé de recourir à la procédure d'expropriation pour les parcelles cadastrées DH 81, 140 et 142.

C'est dans l'objectif de mener des enquêtes publiques conjointes qu'est présenté aujourd'hui le projet d'un premier dossier d'enquête parcellaire.

En effet, la possibilité de mener conjointement l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et l'enquête parcellaire définissant les parcelles potentiellement concernées par la procédure d'expropriation, nous est offerte lors de la phase administrative, à la condition d'avoir déposé les dossiers dans le même temps.

Historique des acquisitions foncières réalisées et état des négociations amiables

Au fil des années, dans sa logique de reconquête du site et de résorption des friches, la Ville a réalisé une campagne progressive d'opérations d'acquisition démolition, notamment pour la pointe aval du site.

De 1991 à 2010, et plus intensément de 1997 à 2003, la Ville a réalisé, dans le cadre amiable, ses principales acquisitions et démolitions sur le site.

Sur ses 20 ha, c'est un peu plus de la moitié de la surface qui est passé sous maîtrise foncière Ville au cours de cette période, pour un montant cumulé d'acquisitions et de démolitions, engagés par la Ville de Besançon, qui s'élève à près de 4 M€ en comptant le portage actuel de la SAIEMB IE.

Néanmoins, près de 6 ha continuent d'échapper à la maîtrise foncière publique autour de la place Guyon. Si la mutation des parcelles SAM Rhodia et Piccoli, situées en aval de la place, n'est pas prévue à court terme dans le phasage prévisionnel de réalisation du projet urbain, celui-ci ambitionne dans un premier temps de requalifier les 4,5 ha des parcelles Physenti pour résorber la friche et initier significativement la transformation du cœur de site.

Des pourparlers ont été engagés avec les différents propriétaires du cœur de site et pour les propriétaires de locaux encore en activité, les conditions de relogement ont été évoquées.

Concernant spécifiquement les biens Physenti, ils font l'objet d'une procédure de préemption dans le cadre de laquelle le Tribunal de Grande Instance a rendu un jugement prononcé le 14 novembre 2011 fixant le prix d'acquisition desdits biens. Ce jugement a fait l'objet d'une décision d'appel des propriétaires en cours d'instance. A ce jour, il n'est donc pas certain que la procédure de préemption aboutisse à l'acquisition dans la mesure où le vendeur a la faculté de renoncer à la vente du bien.

Description des biens concernés par l'enquête parcellaire

Pour transformer le cœur de site, la Ville doit obtenir la maîtrise foncière des trois parcelles représentées graphiquement en annexe :

- **une parcelle DH140**, enclavée par les voiries et constituant le talus de soutènement de la voirie supérieure sur laquelle des cuves rouillées, vestiges des années d'activité industrielle, sont encore présentes ;

- et deux parcelles constituant la **copropriété «Physenti»**, à savoir :

- . la parcelle **DH 81, de superficie 4 ha 22 a 52 ca**, constituée par l'ensemble des constructions des parkings et des voiries communes, et,

- . la parcelle **DH 142, de superficie 20 a 41 ca**, dont l'emprise suit le mur ou le talus le long des berges.

41 lots composent la copropriété. La Ville de Besançon détient déjà 3 630 cent millièmes avec les lots de bâtiments S, T, U, V, W. constitués par près de 2 500 m² de hangars.

La Ville souhaite acquérir l'intégralité des parties privatives et des parties communes de la copropriété.

La copropriété est détenue pour 81 171 cent millièmes par la SARL Physenti.

4 autres copropriétaires privés se répartissent les 15 199 cent millièmes restants.

La Ville de Besançon engage la procédure d'expropriation sans que cela ne fasse obstacle à la poursuite des négociations engagées avec l'ensemble des propriétaires concernés par l'opération d'aménagement.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité :

- à autoriser M. le Maire à solliciter M. le Préfet en vue de l'ouverture d'une enquête parcellaire conformément à l'article R.11.19 du Code de l'Expropriation,

- autoriser M. le Maire à prendre tout acte à intervenir après l'obtention de l'arrêté de cessibilité.

«**Mme Martine JEANNIN** : On a vu en rapport 1 que cette affaire est entre les mains du tribunal alors je vais m'abstenir sur ce rapport parce que ce n'est pas encore jugé, c'est en cours de jugement.

M. LE MAIRE : Cela a été jugé.

Mme Martine JEANNIN : Non, c'est en appel !

M. LE MAIRE : Oui c'est en appel mais ça a déjà été jugé une fois.

Mme Martine JEANNIN : On ne sait pas où on en est donc je m'abstiens sur ce rapport.

M. Pascal BONNET : J'avais évoqué tout à l'heure le fait qu'on a vu aussi au rapport 1 que la procédure contentieuse était en cours et je vous avais demandé s'il y avait des éléments nouveaux par rapport au dernier Conseil, en rappelant que pour notre part nous votons pour comme lors du dernier Conseil parce qu'il est urgent que les choses avancent. On sera vigilant sur ce qui se passera mais on veut contribuer à ce que ça avance.

M. LE MAIRE : C'est pour cela que je pense que maintenant il faut avancer là-dessus même si c'est encore en Cour d'Appel.

M. Michel LOYAT : Les choses sont très claires c'est-à-dire qu'il y a eu une démarche de préemption ; comme il n'y avait pas accord sur le prix, il y a eu un expert et un rapport d'expertise. Sur la base du rapport d'expertise il y a eu un jugement, jugement qui est très positif pour la collectivité. Ce jugement a conclu à un prix de 1 € et ce prix ne convient pas au vendeur qui fait appel. C'est très important néanmoins parce que nous avons maintenant une référence et il a fallu pratiquement un an et demi pour que sorte le rapport d'expertise, ça veut dire qu'il y a eu un travail très approfondi par rapport à l'évaluation des biens. Donc il est peu probable, et en tout cas ça prendra du temps, que l'on aboutisse avec la préemption, c'est la raison pour laquelle il y aura prochainement une enquête publique pour aboutir à une déclaration d'utilité publique qui permettra de passer à l'expropriation. Les choses sont très claires.

M. LE MAIRE : Puisque nous n'avons pas réussi à l'amiable, nous engageons cette démarche de DUP, enfin on l'avait déjà expliqué... Normalement cela ne vaut même pas 1 €, ça vaut beaucoup moins que ça, il y a des millions d'euros de dépollution et de démolition. Vous avez toutes les explications.

Quels sont ceux qui s'opposent ? Je remercie M. BONNET de vouloir comme nous faire avancer ce projet, je pense que là il devrait y avoir l'unanimité. Vous n'êtes pas d'accord Madame JEANNIN ? Vous vous abstenez ! Vous n'avez pas écouté ce qu'a dit Michel LOYAT ? D'accord ce n'est pas grave. Quels sont ceux qui s'abstiennent ? 1. Quels sont ceux qui sont contre ?».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (1 abstention), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 26 janvier 2012.

Annexe : repérage des parcelles et de la copropriété

