

### **33 - Opération Pasteur - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 30 avril 2013 - Etat d'avancement de l'opération et bilan prévisionnel au 31 décembre 2012**

**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 avec la sedD.

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, et doit être révisée par avenant au vu du rapport établi ci-après et du bilan révisé.

Le dernier bilan a été présenté le 5 juillet 2012. Depuis cette date, l'année 2012 et le début de l'année 2013 ont vu :

- la signature des actes définitifs de vente le 22 juin 2012, entre les partenaires de l'opération, marquant l'entrée dans la phase opérationnelle décisive de l'opération ; cette vente à l'opérateur a été scindée en 3 parties :

. la vente à Eiffage du programme commercial et des droits à construire,

. la cession à un investisseur des logements anciens à réhabiliter destinés à la location,

. le maintien dans la concession des logements anciens à réhabiliter destinés à de l'accession. Leur réhabilitation sera réalisée par la sedD dans le cadre d'une sous-opération dénommée «1224 - Logements anciens à réhabiliter»,

- la réalisation de travaux de confortement des arrières des immeubles avoisinants par enduit structurant à l'été 2012,

- l'extension par la DRAC Franche-Comté de la protection au titre des Monuments Historiques à l'ensemble du bâtiment situé rue du Loup, suite aux découvertes faites pendant l'étude d'archéologie du bâti,

- la prise par la Ville de Besançon d'un arrêté de péril relatif à la sécurité du bâtiment situé 19 rue Claude Pouillet, repéré suite au référé préventif mené par Eiffage car jouxtant l'emprise de l'opération et dont l'état est jugé préoccupant ; ceci entraîne le relogement de l'occupant locataire et la fermeture du bar du rez-de-chaussée,

- la poursuite d'actions de communication en direction du grand public, qu'il s'agisse d'événements (Journées Portes Ouvertes en mai 2011) ou d'informations et de rencontres avec les riverains impactés par le chantier,

- la poursuite par Eiffage de la commercialisation des logements neufs,

- la poursuite d'un travail spécifique sur les programmes de logements anciens à réhabiliter, avec la proposition d'Eiffage de l'entrée d'un opérateur spécialisé en centre ancien et en dispositif «Loi Malraux» sur les bâtiments anciens situés Grande Rue et place Pasteur, ainsi que sur les logements conservés par la sedD dans le cadre de l'opération,

- le lancement officiellement des travaux de construction des Passages Pasteur le 19 avril 2013, en présence des partenaires de l'opération : Eiffage Construction, Eiffage Immobilier, Klépierre, la sedD, la Ville de Besançon.

Un travail partenarial a été engagé avec les établissements d'enseignement riverains, le Lycée Pasteur et le Collège Victor Hugo, pour sécuriser les flux d'élèves pendant les phases de chantier les plus intenses. Une réflexion est en cours avec le Lycée et le Conseil Régional en vue de déplacer l'entrée principale de l'établissement.

La prise en compte de ces évolutions conduit :

- à une augmentation du coût global de l'opération contrebalancé par une augmentation des produits des ventes réalisées ou à réaliser,

- à une augmentation de la durée de la concession pour permettre à la sedD de réaliser les missions de réhabilitation complémentaire qui lui sont confiées et pour lesquelles elle sera rémunérée dans les conditions du contrat.

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. Une nouvelle prolongation est rendue nécessaire pour le suivi de la nouvelle sous-opération 1224 jusqu'à son terme, c'est-à-dire la vente des logements réhabilités ou créés. Un avenant n° 9 au traité de concession est proposé pour valider ces dispositions.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mai 2013 présente le bilan prévisionnel de la ZAC Pasteur jusqu'en 2015. Il comprend le bilan prévisionnel au titre de la CPA, et la proposition d'avenant à la CPA pour prolonger d'une année supplémentaire la durée de la CPA, soit jusqu'à fin 2016.

## **I - Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)**

Ce CRAC mentionne successivement :

- 1°) L'état d'avancement physique au 30 avril 2013,
- 2°) L'état de la commercialisation,
- 3°) Le calendrier prévisionnel jusqu'en 2015,
- 4°) Le bilan financier prévisionnel au 30 avril 2013 (comptabilité arrêtée au 31.12.2012),
- 5°) Les commentaires et propositions à adopter par le Conseil Municipal.

### **1 - Etat d'avancement physique au 30 avril 2013**

#### **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.

Il est à noter que KLEPIERRE a rencontré une difficulté importante par rapport à MONOPRIX, un désamiantage complémentaire ayant été rendu nécessaire après conclusion des expertises.

Le site a donc fait l'objet d'un désamiantage de la surface commerciale entre juin et septembre 2012, en milieu libéré de toute occupation, tel qu'exigé par les experts.

La sedD et la Ville de Besançon ont recherché et proposé à Monoprix un site d'implantation provisoire de leur magasin au centre-ville, pour permettre la poursuite de l'exploitation commerciale, préserver les emplois et maintenir une activité importante pour les habitants du centre-ville. Les conditions d'occupation du site, à savoir la dalle du parking Marché Beaux-Arts ont été définies par une Convention d'Occupation du Domaine Public signée entre la Ville et Monoprix.

Un protocole signé entre Monoprix, Klépierre et la sedD en janvier 2012 permet de maîtriser les conséquences éventuelles sur le planning de l'opération Pasteur.

### **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 permet à l'aménageur l'acquisition de biens immobiliers situés en dehors de périmètre de la ZAC lorsqu'elle s'avère nécessaire à la réalisation de l'opération, puis leur cession à un tiers, et ce après accord préalable de la Collectivité.

L'ensemble immobilier, intégré dans une copropriété et constitué de l'ancien cinéma Plaza Lumière et d'un logement, pour une superficie totale d'environ 700 m<sup>2</sup> a été acquis par la sedD pour un montant total de 850 000 €, après accord du Conseil Municipal du 28 avril 2005.

#### **- 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 :**

La localisation du site offre un réel potentiel au coeur de l'hypercentre, mais les travaux à réaliser sur un édifice protégé au titre des Monuments Historiques s'avèrent complexes et rendent délicate la commercialisation. L'opérateur Eurinvest qui s'est porté acquéreur en 2011 reste investi pour faire aboutir le projet et a travaillé avec la sedD, la Ville et la DRAC (pour la partie inscrite aux Monuments Historiques).

Un PC modificatif a été déposé en 2012, et délivré le 24 juillet 2012, pour intégrer les évolutions du projet Eurinvest. Celles-ci portent notamment sur la création de deux cellules commerciales :

- l'une à l'angle des rues Morand et des Granges, pour une enseigne d'habillement, qui ouvrira ses portes à l'été 2013 ;
- la seconde dans l'ancienne Eglise des Dames de Battant, actuellement en cours de travaux, avec une destination commerciale à l'étude.

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 et fouilles archéologiques / Dépollution des sols**

Pour rappel, le premier arrêté portant prescription de fouilles a été pris le 8 octobre 2007. Après la phase de mise au point liée à l'articulation entre la fouille et la dépollution, les marchés ont été signés en 2009, avec le service municipal d'archéologie préventive pour la fouille, et avec Extract-Excotherres pour la dépollution, pour un montant total de 5 640 368 € HT

Suite à l'autorisation de fouilles donnée par le Préfet le 7 janvier 2010, les fouilles se sont déroulées en deux phases, entre février 2010 et janvier 2012, avec entre temps la construction de la paroi moulée du parking.

#### Etude d'archéologie du bâti

A la suite de l'arrêté modificatif signé par le Préfet le 20 décembre 2010 validant la liste ciblée d'études archéologiques sur le bâti et la méthodologie, et compte tenu du coût limité (inférieur à 5 % du marché initial), la mission a été confiée par avenant au Groupement Service Municipal d'Archéologie Préventive - Inrap, pour un montant de 150 042 € HT. Cette étude a été menée d'avril à juillet 2011.

**L'ensemble du volet relatif à l'archéologie préventive a trouvé une conclusion le 2 février 2012 avec la transmission par la DRAC de Franche-Comté de l'attestation de libération du site, levant donc les obligations au titre de l'archéologie préventive.**

#### **Recherches de financements**

Plusieurs axes de financements ont été suivis pour accompagner les dépenses sur des thèmes ciblés.

- Au titre du Fonds National pour l'Archéologie Préventive, deux subventions ont été obtenues pour un total de 835 000 €.

- Au titre de la réduction de la vulnérabilité et de la lutte contre les inondations, un dossier a été déposé auprès du FEDER.

- Au titre de la reconversion de sites urbains pollués, un dossier a été déposé auprès de l'ADEME. Malgré l'intérêt du dossier souligné lors d'une présentation aux Journées Techniques sur la reconversion des friches urbaines polluées, organisées par l'ADEME à Paris en 2011, le projet n'a pas été subventionné à ce titre.

- Au titre du Fonds Régional pour les Aménagements Urbains (FRAU), le Conseil Régional de Franche-Comté a retenu les aménagements d'espaces publics de l'opération Pasteur parmi les projets présentés par la Ville en vue de l'obtention d'une subvention estimée à 260 000 €. Dans ce cadre un dossier de demande de subvention sera prochainement déposé.

#### **Suivi technique et coordination du projet bâti**

- Permis de Construire

Suite à la signature du compromis de vente des charges foncières le 23 janvier 2006 entre la sedD et Eiffage Immobilier, le Permis de Construire a été déposé par Eiffage Immobilier via sa filiale SNC Passages Pasteur le 25 avril 2006.

Après instruction et enquête publique, le PC a été délivré le 15 décembre 2006 par la Ville de Besançon.

Ce Permis est purgé de tout recours et définitif depuis le 23 juin 2007.

Un premier PC modificatif a été déposé en avril 2011, et délivré en août 2011, pour intégrer une adaptation du nombre et de la typologie des logements, ainsi que l'installation de panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire.

Un second PC modificatif devrait être déposé en 2013, qui portera sur la modification de la répartition des logements à réhabiliter, et sur l'affectation des volumes en fonction des nouveaux propriétaires.

### 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<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.

#### 1.3.1 - Travaux menés dans le cadre de la CPA.

##### - Maintenance et sécurisation de l'îlot et du bâti appartenant à la sedD

Les tentatives multiples d'effraction et intrusions dans l'îlot avaient conduit à mener et renouveler de coûteuses opérations de sécurisation.

Depuis 2012, la reprise des travaux de démolition, puis le démarrage des interventions dans le bâti par Eiffage qui assurent de ce fait une présence quotidienne dans le site ont fait disparaître ce risque.

Une surveillance régulière du site reste assurée par la sedD et Eiffage, en collaboration avec la Police. Des contacts fréquents avec les occupants et riverains maintiennent une veille sur les problèmes internes à l'îlot.

##### - Sécurisation des abords des établissements d'enseignement

Un important dispositif de sécurisation a été mis en place autour du Collège Victor Hugo et du Lycée Pasteur pour protéger les cheminements des élèves comme des riverains : barrières, cheminements marqués, présence d'hommes-traffic, arrêté de circulation limitant le trafic des camions pendant les heures d'entrée-sortie des élèves.

##### - 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. Compte tenu de l'évolution des programmes de logements à réhabiliter, des besoins complémentaires en raccordement sont en cours d'étude.

##### - 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 ont été réalisées par la sedD.

La troisième phase, assurée par Eiffage Immobilier, s'est déroulée au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012. 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.

**A ce jour, toutes les démolitions prévues sont achevées, à l'exception de l'ancien quai de déchargement de Monoprix, au 17 rue Claude Pouillet.**

### **- Chantier de fouilles / dépollution**

Au total, 30 000 tonnes de terres 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 cimenterie pour servir à la fabrication du clinker, composant du ciment.

La mission d'OPC générale confiée à Ginger Environnement a permis 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 en janvier dernier.

**A ce jour le site est entièrement dépollué**, y compris la poche résiduelle située à l'entrée du chantier, à l'extérieur de la paroi moulée, par un traitement adapté (injection de produits dépolluants).

### **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.

- Puis à l'achèvement des fouilles début 2012 :

- . la poutre de couronnement de la partie Nord du chantier
- . le rabotage de la paroi moulée.

- Puis après signature des actes, de juin 2012 à mars 2013 :

- . les enduits structurants, à la demande de l'expert du référé préventif, pour garantir la pérennité des arrières des immeubles avoisinants,
- . la démolition de l'arrière du Monoprix (6 Grande Rue),
- . la démolition de l'arrière du 5, rue du Lycée,
- . le terrassement du silo du futur parking des Passages Pasteur.

**Les travaux de construction à proprement parler ont été lancés officiellement le 19 avril dernier en présence de l'ensemble des partenaires de l'opération, Eiffage, Klépierre, sedD, le Maire de Besançon et son Conseil Municipal.**

### **- Problématique du 17-19 rue Claude Pouillet**

Préalablement à la démolition programmée du 17 rue Claude Pouillet, l'expert intervenu dans le cadre de sa mission relevant du référé préventif a alerté sur la situation du bâtiment mitoyen situé au 19 rue Claude Pouillet : très vétuste, la tenue de cet ensemble bâti n'est pas garantie dès lors que la démolition du 17 sera menée, et du fait de la présence d'occupants (un locataire habitant à l'étage ; un bar au rez-de-chaussée). L'immeuble appartient pour partie à la sedD, pour partie à un propriétaire privé, M. GERVASONI.

Saisie de cette situation, la Ville a initié une procédure auprès du Tribunal Administratif en vue de déterminer l'état de péril. Au vu du rapport de l'expert désigné par le Tribunal, la Ville de Besançon a pris un arrêté de péril et fait procéder au relogement du locataire et à la fermeture de l'établissement du rez-de-chaussée. L'immeuble est libéré de toute occupation depuis le 25 mars 2013.

Compte tenu de l'état du 19, rue Claude Pouillet, un confortement et/ou une démolition partielle semblent inévitables.

Dans cette perspective, des discussions sont en cours entre les propriétaires, Eiffage Immobilier, la sedD, l'ABF et la Ville afin d'étudier le meilleur montage possible préservant les intérêts :

- des propriétaires,
- de l'opération,
- des éléments patrimoniaux.

#### **- Mise aux normes anticipée du parking des Passages Pasteur**

Il a été demandé à Eiffage, qui construit le parking en ouvrage pour la Ville de Besançon, d'étudier la possibilité d'anticiper les nouvelles normes de sécurité incendie postérieures au dépôt du PC en 2006. Il s'agit d'étudier et proposer des adaptations techniques visant à mettre l'ouvrage en conformité avec les règles qui seront en vigueur à la livraison du parking.

#### **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**

Suite au concours de maîtrise d'oeuvre lancé en 2005, la place Pasteur a été requalifiée dans le courant de l'année 2007 pour être inaugurée le 14 décembre 2007.

#### **- Les rues avoisinantes**

La requalification se poursuit à partir de fin 2013 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 **2 820 K€ HT au total y compris la Place Pasteur.**

Les travaux de requalification, dont les études préalables et le planning de réalisation sont en cours de préparation, sont menés sous Maîtrise d'oeuvre Ville de Besançon - Direction des Grands Travaux. Des financements complémentaires, notamment auprès de la Région Franche-Comté et du Département du Doubs, seront sollicités pour alimenter ce poste et permettre un traitement qualitatif complet, assurant la continuité avec le plateau piéton et l'amélioration de la liaison vers le Doubs (« passage des six-trous »).

## **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 22 juin 2012 a vu la signature des actes définitifs de vente relatifs à l'opération ; cela inclut :

- la vente de l'ensemble foncier par la sedD à Eiffage, hormis les bâtiments E et M ;
- la vente du centre commercial par Eiffage à Klépierre en VEFA ;
- la vente du parking public en ouvrage par Eiffage à la Ville de Besançon en VEFA ;
- la vente de places de parking par Eiffage à Grand Besançon Habitat en VEFA.

Sur le volet logements, l'objectif de la ZAC est de pouvoir proposer une offre large pour la population bisontine, entre petits et grands logements, neuf et ancien, accession et locatif, privé et social. La Ville a demandé à Eiffage que la partie de programme touchant à la réhabilitation (bâtiments J et K) permette d'ouvrir l'opération à une mixité plus large. C'est dans cet esprit qu'Eiffage va confier la commercialisation des logements réhabilités côté Grande Rue et place Pasteur à un opérateur spécialisé



dans l'ancien et les opérations dites «loi Malraux», suivant un programme en cours de définition et d'ajustement. Cette partie a fait l'objet d'une promesse de vente entre la sedD, Eiffage et l'opérateur spécialisé initialement désigné. Ce dernier s'étant désisté, une prolongation de la promesse de vente a été signée pour permettre à Eiffage de finaliser les discussions avec le nouvel opérateur, auquel elle se substituera en cas de non signature.

Les bâtiments à réhabiliter situés rue du Lycée (bâtiment E) et rue du Loup (bâtiment M, nouvellement inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques) restent à la charge de la sedD en vue d'une commercialisation privilégiant l'accession à la propriété.

Ce dernier volet, qui doit permettre de proposer à terme aux Bisontins une offre de logements qualitative, dans un patrimoine valorisé au cœur du secteur sauvegardé, se fera dans le cadre de la CPA Pasteur Ville/sedD sous la forme d'une sous-opération au bilan équilibré. **Une prolongation d'une année de la convention est nécessaire pour assurer cette mission.**

- Modalités de livraison des Passages Pasteur

Le calendrier de livraison est prévu en plusieurs phases :

- *1<sup>ère</sup> 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. Café Louis a fermé ses portes fin 2012 ; l'établissement sera repris, sous l'enseigne Café Leffe, pour une ouverture au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013.

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

- *2<sup>ème</sup> phase* : printemps 2015

Livraison de l'ensemble du centre commercial et des logements

- Modalités de livraison du parking et des logements

La livraison du parking, acheté en VEFA par la Ville en vue d'être intégré à l'offre publique de stationnement du centre-ville, 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.

- Modalités de fonctionnement du parking et du centre commercial

Le fonctionnement ultérieur du parking et du centre commercial et leur articulation sont à l'étude ; une convention à intervenir règlera les modalités de gestion entre le gestionnaire du centre commercial, Klépierre, et le gestionnaire du parking public, la Ville de Besançon.

- **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 (Loi n° 2008-776 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 reste valide jusqu'en juin 2015, ce que confirment les experts juridiques consultés.

### **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 et à la disposition des Bisontins chaque mercredi
- Le site internet dédié au projet, [www.passagespasteur.besancon.fr](http://www.passagespasteur.besancon.fr), présentant notamment une animation virtuelle du projet
- pour les fouilles : Journées portes ouvertes ; publication de brochures présentant les premiers résultats des fouilles archéologiques (4 numéros à ce jour) ; publication dans la revue Archéologia
- la réalisation d'une plaquette présentant le projet (sortie prévue courant 2013)
- deux films 3D, l'un présentant Les Passages Pasteur en 2015, le second montrant l'évolution de l'îlot Pasteur et du chantier de 2004 à 2015
- deux palissades de chantier sur la place Pasteur et la Grande Rue.

#### **Une information forte et ciblée à destination des riverains du projet**

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 ou un flyer d'information est distribué aux riverains.

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

L'ensemble des supports, maquettes, films, plaquettes, est visible ou téléchargeable sur le site du projet, [www.passagespasteur.besancon.fr](http://www.passagespasteur.besancon.fr)

### **4 - Calendrier prévisionnel**

Compte tenu des contraintes inhérentes à un chantier en centre urbain dense, nécessitant des précautions particulières et des confortements pour les avoisinants, un ajustement du déroulement du chantier a été mené.

Le délai de livraison prévisionnel de l'opération englobe une livraison de l'ensemble du programme (parking, commerces, logements) en 2015.

## II - Bilan financier prévisionnel

### 1 - Présentation du bilan

Le tableau ci-après comprend le bilan financier prévisionnel de l'opération CPA au 30 avril 2013 (avec arrêté comptable au 31 décembre 2012) et présente la comparaison et les écarts entre le présent bilan prévisionnel et le bilan prévisionnel au 31 mai 2012, approuvé en date du 5 juillet 2012. 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 2012 au titre de la CPA a été établi en prenant en compte :

- les dépenses réglées et recettes perçues au 31 décembre 2012,
- les dépenses et recettes constatées ou prévisionnelles pour l'année 2012,
- les dépenses et recettes prévisionnelles à engager après 2012 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),
- Opération commerciale dénommée «Logements anciens à réhabiliter» (OP 1224).

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

## OPERATIONS 1220 - 1221 -1222 - 1223 - 1224

Ligne	Intitué	Bilan au	Comptabilisé à	Bilan au	Ecart
		31/12/2011	fin 2012	31/12/2012	
		Approuvé	Année	Nouveau	
	<b>DEPENSES</b>	<b>36 866 562</b>	<b>29 824 226</b>	<b>38 743 456</b>	<b>1 876 894</b>
1	ACQUISITIONS	13 227 358	11 338 811	13 402 682	175 324
2	ETUDES	2 499 038	2 312 424	2 595 042	96 004
3	TRAVAUX	12 455 685	9 897 754	13 697 302	1 241 617
5	FRAIS ANNEXES	3 076 795	2 252 878	3 349 400	272 605
6	FRAIS FINANCIERS	2 338 200	1 829 921	2 258 335	- 79 865
7	REMUNERATIONS	2 715 999	2 192 438	2 887 208	171 209
8	FONDS DE CONCOURS VERSEES	553 487	0	553 487	0
9	TVA PAYEE AU TRESOR	0	0	0	0
	<b>RECETTES</b>	<b>36 866 562</b>	<b>29 278 086</b>	<b>38 743 456</b>	<b>1 876 894</b>
1	RECETTES TIERS	15 395 544	10 446 497	17 272 438	1 876 894
2	RECETTES CONCEDANT	20 917 531	18 831 589	20 917 531	0
3	FONDS DE CONCOURS REÇUS	553 487	0	553 487	0
9	TVA REMBOURSEEE PAR LE TRESOR	0	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0	<b>- 546 140</b>	0	0

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

### DEPENSES

Le total des dépenses est établi à 38 743 K€ HT, soit une augmentation de 1 876 K€ HT.  
Total réglé au 31 décembre 2012 : 29 824 K€ HT (77 % d'avancement).

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

#### - Acquisitions / relogements : + 175 K€ HT

. Augmentation liée aux bâtiments à réhabiliter par la sedD (E et M).

#### - Etudes : + 96 K€ HT

. Intégration de nouveaux besoins d'études complémentaires (volet commerces ; volet logements - loi Duflot) pour l'opération, et de missions d'assistance juridique.

**- Travaux : + 1 241 K€ HT**

. Augmentation liée au coût de réhabilitation de la sous-opération 1224 «Logements anciens à réhabiliter»

**- Frais Annexes : + 272 K€ HT**

. Hausse liée notamment à la sous-opération «Gestion des Biens immobiliers» : nouvelles charges de gestion des biens acquis en cours d'année 2012 dans le cadre du droit de délaissement, et mise en œuvre de dépenses dues aux copropriétés riveraines de l'opération, et conformément aux accords passés en 2003-2004.

. Frais de gestion et de portage des biens conservés ou acquis dans le cadre de la nouvelle sous-opération.

**- Frais Financiers : - 79 K€ HT**

. Le paiement par Eiffage des sommes prévues par l'accord contractuel sur le volet logements à réhabiliter permet à l'opération de faire face à ses besoins de financement sans nouveau recours à l'emprunt, et sans frais financiers supplémentaires, dont la provision est par conséquent diminuée.

**- Rémunérations : + 171 K€ HT**

. Elaboration et suivi du compromis de vente avec l'opérateur spécialisé en réhabilitation Loi Malraux, et du protocole d'accord avec Eiffage ayant permis l'encaissement d'avances sur la vente des logements anciens,

. Montage, suivi, réalisation et commercialisation de la sous-opération 1224 «Logements anciens à réhabiliter».

**RECETTES**

Le total des recettes est établi à 38 743 K€ HT, soit une augmentation de 1 876 K€ HT.  
Total perçu au 31 décembre 2012 : 29 278 K€ HT (76 % d'avancement).

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

**- Recettes tiers : + 1 876 K€ HT**

. hausse liée à la revente des logements réhabilités dans le cadre de la nouvelle sous-opération 1224 (bâtiments E & M),

. actualisation du prix de vente du foncier à Eiffage,

. encaissement par la sedD de sommes dues par Eiffage au titre d'engagements contractuels et de remboursements de travaux réalisés par la sedD par anticipation,

. règlement par Klépierre d'arriérés de loyers sur locaux commerciaux,

. augmentation de produits financiers.

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

#### - Participations :

La participation finale de la Ville est inchangée par rapport au précédent exercice :

	Bilan au 31/12/2011	Bilan au 31/12/2012	Différentiel
Participation	18 097	18 097	0
Remise d'ouvrage	2 820	2 820	0
<b>TOTAL</b>	<b>20 917</b>	<b>20 917</b>	<b>0</b>

## 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 6 390 000 € HT, valeur avril 2003. Ce montant est actualisable selon l'indice BT 01 conformément aux termes fixés dans le Compromis.

L'acte de vente définitif a été signé le 22 juin 2012 ; le prix de vente actualisé conformément à l'indexation fixée dans la Promesse de vente signée le 23 janvier 2006 (dernier index BT 01 connu, soit ici mai 2012) est porté à 8 628 964,13 € HT.

### 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 38 743 K€ HT ;

- approuver l'engagement du concédant à l'opération qui ressort à 20 917 K€ HT et son échéancier, comme détaillé ci-dessous :

	Total réalisé au 31/12/2012	2013	2014	2015/2016	TOTAL
Participation (en K€ HT)	17 666	194	194		18 054
Participation en nature				43	43
Remises d'ouvrages (en K€ HT)	1 165		430	1 225	2 820
<b>TOTAL GLOBAL RECETTES CONCEDANT</b>	<b>18 831</b>	<b>194</b>	<b>634</b>	<b>1 268</b>	<b>20 917</b>

- approuver l'effort financier global :

	Participation en K€ HT	Remise d'ouvrage en K€ HT	TOTAL
ZAC	18 097	2 820	20 917
Parking en K€ HT (valeur juin 2012)		8 629	8 629
<b>TOTAL</b>			<b>29 546</b>

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 9 à la Convention Publique d'Aménagement, prolongeant la durée de celle-ci d'une année supplémentaire, soit jusqu'au 31 décembre 2016,

- autoriser M. le Maire à solliciter le soutien de la Région de Franche-Comté, du Département du Doubs et de tout autre partenaire au titre du financement de la requalification des espaces publics, la Ville s'engageant à prendre en charge les financements non acquis.

**«Mme Catherine THIEBAUT :** Il y a 12 ans exactement j'intervenais sur l'îlot Pasteur pour évoquer, entre autres, le coût très important pour la Ville. Pour ce CRAC, cet effort de près de 21 M€ n'a pas augmenté mais à cet effort il faut ajouter le coût du parking public annoncé de mémoire en commission à 8,9 M€, soit à la fin de la construction au moins 9,5 M€ revalorisés pour 250 places. Si mes informations sont bonnes, les places de parking pour les habitants sont proposées à 25 000 €, ce qui est déjà fort cher mais quand même moins que le prix de vente de 38 000 € HT environ vendu à la Ville, auquel il faut ajouter à peu près 5 % de différentiel dû au FCTVA, ça fait environ 40 000 € la place. Pourquoi cette différence entre 25 000 et 40 000 ? Est-ce qu'elle est répercutée sur les prix des appartements ou sur le prix du parking vendu à la Ville ? Je ne sais pas et je ne peux pas m'empêcher de regretter la décision qu'on a prise le 28 juin 2001. Ce parking est non seulement beaucoup trop coûteux mais c'est aussi un non-sens écologique, on l'a déjà dit, puisque l'offre de stationnement était déjà suffisante et avec le tram qui passe par les quais au centre-ville, le parking ne se justifie plus du tout. C'est donc bien une demande des opérateurs que nous n'aurions pas dû accepter à cette époque-là. Pour l'anecdote, les prix il y a 12 ans étaient en francs et j'avais évalué la place à 175 000 F, soit 27 000 €, ce qui correspond à peu près au prix revalorisé de 40 000 € environ. Les logements, comme nous l'avions dit, sont des logements accessibles seulement aux personnes les plus aisées. En effet à 3 711 € le m<sup>2</sup>, pour un appartement de 100 m<sup>2</sup> la multiplication est facile à faire : 370 000 € ; pour un appartement de 50 m<sup>2</sup> -ce n'est pas bien grand- ça fait 185 000 €, sans compter le parking. Je suppose qu'il faut rajouter encore 25 000 € pour le parking, j'arrête là et vous l'aurez compris les élus écologistes continuent de s'abstenir sur ce dossier.

**M. LE MAIRE :** C'est une opération chère. Je te remercie Catherine, c'est une position constante que je comprends parfaitement. Ce que je veux dire simplement c'est qu'on sait deux choses : c'est indispensable de mener une opération de ce type au centre-ville, on a besoin de locomotives entre autres commerciales au centre-ville. D'ailleurs à l'époque nous avons eu le soutien de la Chambre de Commerce et de l'Union des Commerçants. Il arrivait même que l'Union des Commerçants nous soutienne, comme quoi les choses changent mais ça peut revenir ainsi.

Deuxièmement, concernant le parking il y aura le tram bien sûr qui va régler beaucoup de problèmes mais il faut que ça soit équilibré. Il y a des gens qui ont besoin -jeunes ou moins jeunes- de venir en ville quelquefois avec leur voiture parce qu'ils ont des choses compliquées à transporter ou même pour les personnes âgées qui me le disent d'ailleurs beaucoup dans mon quartier : «Monsieur le Maire, laissez-nous encore la possibilité d'aller au centre-ville parce que pour nous, faire 200 m à pied c'est très compliqué». Il faut donc faire en sorte qu'on puisse si nécessaire y aller, là c'est un petit parking. Catherine a raison, il est très cher, 250 places ce n'est pas un parking immense, par rapport au parking de la Mairie qui fait plus de 1 000 places, c'est un petit parking de centre-ville. Je crois beaucoup, comme vous d'ailleurs j'imagine, au tram et au report modal sur le tram. Ça ne réglera pas tout ; il faut quand même que dans la ville les personnes âgées, les personnes à mobilité réduite, les personnes tout simplement qui ont quelque chose d'encombrant puissent aller quelquefois dans ce parking. Vous savez très bien en plus que le parking à cet endroit-là, s'il avait été supprimé, nous aurions eu de grandes difficultés à vendre les surfaces commerciales. Où tu as raison Catherine, c'est vrai, c'est très cher et tu aurais même pu ajouter : c'est très long mais moi je me rappelle, je l'ai déjà dit lorsque j'ai rencontré les opérateurs qui ont fait Boulogne-Billancourt, à savoir les mêmes, ils m'ont dit : «les centre-ville on le sait, c'est 20 ans», là on va être dans les temps, ça va être 20 ans. Mais rappelez-vous quand même quand on parle de reconversion urbaine, ça, mon cher Benoît, c'est un exemple de reconstruction de la ville sur la ville mais c'est vrai que quelquefois ça coûte très cher. Mais comment pouvons-nous faire autrement ? C'est un choix, on veut faire en sorte qu'il y ait un centre-ville dynamique et qu'il y ait des commerces, voilà, donc on continue là-dessus.

**M. Benoît CYPRIANI :** Je réprécise juste les choses ; si on a voté contre pendant longtemps et que maintenant...

**M. LE MAIRE :** Il y a une évolution favorable !

**M. Benoît CYPRIANI** : ...on se contente de s'abstenir, c'est uniquement à cause du parking, on était contre l'opération...

**M. LE MAIRE** : J'ai compris.

**M. Benoît CYPRIANI** : ...relative au renouvellement de ce quartier.

**M. LE MAIRE** : J'ai bien compris, la différence entre toi et moi c'est que toi tu penses que tout le monde peut aller en vélo partout...

**M. Benoît CYPRIANI** : Non il y a un tram...

**M. LE MAIRE** : J'arrête là-dessus, je n'ai pas lancé le débat. D'ailleurs vous allez bientôt me voir faire du vélo, je vais m'en acheter un mais peut-être électrique. Quels sont ceux qui sont contre : 0, qui s'abstiennent : 13».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3 (5 abstentions), le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (13 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

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

*Récépissé préfectoral du 15 juillet 2013.*