

43 - PRU Clairs-Soleils - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan financier arrêté au 31 décembre 2013

M. FOUSSERET, Maire, Rapporteur : L'enjeu principal du PRU des Clairs-Soleils est de mettre fin à la stigmatisation dont souffre le quartier et par la requalification urbaine de lui donner une attractivité résidentielle et fonctionnelle. La restructuration de l'espace public, la diversification du parc immobilier et la mixité sociale constituent l'ossature du projet.

La création d'un centre de quartier autour d'une place publique constitue le moteur du projet de renouvellement urbain. Traduite en termes opérationnels, cette réalisation comprend :

- la construction de 2 programmes de logements publics par GBH (45 et 47 logements publics) place Sud et Nord,
- la construction de 50 logements non conventionnés par Foncière Logement place Sud,
- la construction d'un programme de 32 logements en accession à la propriété par SAIEMB Logement, place Nord,
- la réalisation de locaux commerciaux et d'activité au rez-de-chaussée des immeubles d'habitation,
- la réalisation d'une crèche municipale,
- la modification du tracé de la rue de Chalezeule,
- l'aménagement des espaces publics de la place,
- la requalification du parc.

I - Le contenu de la Convention Publique d'Aménagement

Aux termes d'une convention signée le 18 février 2005 et reçue en Préfecture du Doubs le 4 mars, la Ville de Besançon a confié à la sedD une mission d'aménagement de la place et du parc.

Cette mission sera ensuite élargie par avenants successifs, prévus dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement, aux opérations de constructions des immeubles de logements sociaux autour de la place, pour le compte de GBH, et d'équipements publics pour le compte de la Ville de Besançon.

Les avenants n° 1 en date du 2 juillet 2005, reçu en Préfecture le 20 juillet 2005 et n° 2 en date du 19 juin 2006 et reçu en Préfecture en date du 6 juillet 2006, ont :

- étendu le périmètre d'intervention de la sedD pour prendre en compte l'ensemble du projet d'aménagement du Parc situé entre la rue de Chalezeule et la rue Mirabeau ;
- étendu la mission de la sedD aux actions optionnelles sur le bâti en lui demandant d'étudier, en co-maîtrise d'ouvrage, avec Grand Besançon Habitat, la réalisation des rez-de-chaussée des bâtiments A et D du projet d'aménagement de la place centrale.

Par l'avenant n° 3 en date du 27 octobre 2006, reçu en Préfecture le 30 novembre 2006, la Ville a contractualisé son effort financier à l'opération d'aménagement. Cet avenant a été notifié à la sedD le 11 décembre 2006.

Par l'avenant n° 4 en date du 21 septembre 2007, reçu en Préfecture le 17 octobre 2007, la Ville a contractualisé l'évolution de son effort financier à l'opération d'aménagement. Cet avenant a été notifié à la sedD le 17 octobre 2007.

Par l'avenant n° 5 en date du 18 février 2008, reçu en Préfecture le 4 mars 2008, la Ville a acté les nouvelles dispositions fiscales applicables aux participations d'équilibre versées par les collectivités aux opérations d'aménagement concédées et du remboursement de NA demandé par la sedD aux Services Fiscaux concernant les participations versées par la Ville de Besançon au titre des exercices 2004 à 2006.

Par l'avenant n° 6 en date du 9 octobre 2008, reçu en Préfecture le 22 octobre 2008, la Ville a modifié son engagement financier à cette opération et a confirmé la phase opérationnelle de la sedD pour la réalisation et la commercialisation des locaux en rez-de-chaussée des bâtiments A et D.

Par l'avenant n° 7 en date du 28 octobre 2009, reçu en Préfecture le 13 novembre 2009, la Ville a modifié son engagement financier à cette opération et a prorogé d'un an, soit jusqu'au 8 mars 2012, la durée de la Convention Publique d'Aménagement.

Par l'avenant n° 8 en date des 9 et 19 novembre 2010 et reçus en Préfecture le 29 novembre 2010, la Ville a modifié son engagement financier et a prorogé jusqu'au 31 décembre 2013, la durée de la Convention Publique d'Aménagement.

Par l'avenant n° 9 en date du 20 décembre 2011 et reçu en Préfecture le 22 décembre 2011, par l'avenant n° 10 en date du 14 août 2012 et reçu en Préfecture le 7 septembre 2012, la Ville a modifié son engagement financier.

Par l'avenant n° 11 en date du 13 janvier 2014 et reçu en Préfecture le 14 janvier 2014, la Ville a modifié son engagement financier et a prorogé jusqu'au 31 décembre 2017, la durée de la Convention Publique d'Aménagement.

II - Présentation du Compte Rendu à la Collectivité

L'intervention de la sedD sur la concession du PRU des Clairs-Soleils est décomposée en 4 sous-opérations, chacune faisant l'objet d'un bilan financier distinct puis globalisées dans un bilan consolidé :

A - L'opération d'aménagement des espaces publics ;

B - L'opération de construction du rez-de-chaussée du bâtiment «**A**», soit 1 132 m² de locaux d'activité dont une supérette de 473 m² ;

C - L'opération de construction du rez-de-chaussée du bâtiment «**D**» avec la réalisation de la crèche, halte garderie pour 510 m² ;

D - L'opération de construction du rez-de-chaussée du bâtiment «**D**» avec la réalisation de locaux d'activités pour 794 m².

A - L'opération d'aménagement des espaces publics

1 - Acquisitions foncières

Le 31 décembre 2007, le programme d'acquisition foncière était achevé. Il comprenait :

- l'immeuble et le terrain de la Coccinelle, 96 rue de Chalezeule à CODIFRANCE pour 210 000 € hors frais ; la démolition a été achevée au cours de l'année 2007,

- la cession à titre gratuit des parcelles Ville de Besançon pour la réalisation de la Place et l'aménagement du Parc,

- l'acquisition des parcelles d'emprise des bâtiments à Grand Besançon Habitat (foyer personnes âgées, Banane et transformateur EDF),

- la parcelle CHARBONNET.

2 - Etudes

La maîtrise d'œuvre de l'opération a été assurée par le groupement Atelier de la Pluie et du Soleil (V. Lhomme et F. Nectoux), l'Atelier du Paysage et le BE INGEDIA.

Un marché de géomètre a été signé avec le Cabinet JAMEY.

Le coordonnateur SPS était le Cabinet BLONDEAU.

Une étude portant sur l'évaluation du marché du commerce de proximité et de service a été confiée au Bureau d'études AID Observatoire. Elle vient en appui de la démarche de commercialisation des locaux prévus sur la place. Elle constitue la base du programme de commercialisation.

3 - Travaux

Le marché de travaux a été attribué à l'Entreprise BONNEFOY par la Commission d'Appel d'Offres le 16 décembre 2005.

Les aménagements définitifs de la surface de la place ont été réalisés au fur et à mesure de la libération des abords des immeubles d'habitation en cours de réalisation.

Certains aménagements, notamment aux abords du programme de la SAIEMB sur la place ne pourront être exécutés qu'après la livraison des ouvrages. Il a donc été décidé de confier ces travaux de finition à la Direction Grands Travaux de la Ville qui les a réalisés en 2013 compte tenu du fait que le programme de la SAIEMB est différé, en lien avec les difficultés présentes du marché immobilier.

Les opérations d'aménagement du ressort de la concession étaient donc terminées au 31 mars 2014. La rétrocession des espaces publics à la Ville est en cours de finalisation.

4 - Evolution des principaux postes du bilan de l'opération d'aménagement

Dépenses

Au 31 décembre 2013, le montant actualisé des dépenses s'élève à 3 861 527 € HT **sans changement par rapport à l'année 2012.**

Opérations d'aménagement			
Dépenses	Au 31/12/2012	Au 31/12/2013	Variation
	3 861 527	3 861 527	0
Foncier - Acquisitions	540 342	540 342	0
Principal	513 612	513 612	0
Frais (notaires...)	26 730	26 730	0
Etudes	58 998	58 998	0
Travaux et honoraires	2 588 369	2 588 369	0
Travaux infrastructures et Espaces publics	2 398 941	2 398 941	0
Honoraires Maître d'œuvre nectoux	183 288	183 288	0
Honoraires coordonnateur SPS - Blondeau	6 140	6 140	0
Frais annexes	170 486	170 486	0
Frais de gestion	76 149	76 149	0
Autres frais (Trésor Public, Impôts...)	94 336	94 336	0
Frais financiers	88 799	88 799	0
Conduite d'opération	414 533	414 533	0

* les arrondis sont faits en euros et peuvent occasionner des écarts dans les totaux.

Recettes

Au 31 décembre 2013, le montant actualisé des recettes s'élève à 3 861 527 € HT **sans changement par rapport à l'année 2012.**

Opérations d'aménagement			
Recettes	Au 31/12/2012	Au 31/12/2013	Variation
	3 861 527	3 861 527	0
Foncier - Cessions	558 854	558 854	0
Produits financiers	25 689	25 689	0
Vente d'ouvrages d'infrastructures	2 588 369	2 588 369	0
Participation communale	688 615	688 615	0

*les arrondis sont faits en euros et peuvent occasionner des écarts dans les totaux.

B - Programmation immobilière et commercialisation

Logements

Avancement des quatre programmes immobiliers prévus dans le périmètre de la Convention Publique d'Aménagement au 31 mars 2013 :

Autour de la place des Lumières, trois programmes immobiliers sont achevés et mis en location

• côté parc Sircoulon :

- La résidence Arc en Ciel de GBH - 45 logements publics, comprenant au rez-de-chaussée 1 000 m² de surfaces commerciales et un bar/brasserie

- Les îlots de la Brême de Foncière logement - 50 logements locatifs non conventionnés, avec au rez-de-chaussée 785 m² de surfaces commerciales

• côté rue Rosa Parks

- La résidence Lumière du Jour de GBH - 47 logements publics, comprenant au rez-de-chaussée la crèche et 760 m² de locaux d'activité dont un pôle médical.

✓ Côté rue Rosa Parks, un programme d'accession à la propriété reste à construire, par SAIEMBL qui a, au regard de la conjoncture difficile, mis le projet en attente.

Locaux d'activités

A l'instar des retours d'expérience des PRU, la difficulté de commercialisation de ces locaux a conduit l'aménageur à engager une démarche active pour attirer les entrepreneurs. Il a cependant été constaté que la demande est davantage orientée sur la location plutôt que sur l'acquisition et qu'il convenait de développer une offre à la location de locaux aménagés en plus de l'offre d'acquisition.

La sedD, en charge de la commercialisation, a proposé de développer une offre locative de locaux aménagés. Cette nouvelle stratégie a conduit la Ville à solliciter AKTYA, SEM patrimoniale, pour assurer une gestion cohérente et maîtrisée des locaux mis en location.

Aktya a accepté d'acheter les locaux au fur et à mesure de leur prise à bail et les locaux non loués au terme de la concession (décembre 2017).

Le prix de vente est fixé à 725 € /m² (initialement prévue à 1 000 € le m²) pour permettre un rendement locatif de 5 %, un travail commun sur l'offre, notamment appuyé sur une étude de la Caisse des Dépôts, ayant permis de définir que l'offre de locaux aménagés pouvait être établie à un minimum 40 € HT/m².

En contrepartie de l'effort consenti sur le prix de cession des locaux, une clause de retour à bonne fortune, au bénéfice de la Ville, sera intégrée au compromis de vente à intervenir entre la sedD et Aktya.

Les tableaux présentés ci-après (pour les bâtiments A et D) tiennent compte de la modification du prix de cession et du coût de l'aménagement des locaux (estimés à 460 € HT/m²).

1 - Les équipements commerciaux - Bâtiment A

Le groupe Casino a signé en décembre 2011 un bail pour une surface de 473 m² afin d'y installer l'enseigne SPAR, tenue par un exploitant salarié. La totalité des investissements a été réalisée et portée par l'enseigne Casino. Le magasin a été inauguré en même temps que la place des Lumières le 24 février 2012.

Concernant les 659 m² restant à louer, la sedD a intensifié sa mission de commercialisation locative. Deux baux pour une durée ferme de 6 ans ont été signés avec une progressivité du loyer pour une boucherie de 168 m² et une boulangerie de 130 m² en mars 2014.

L'ouverture de ces deux boutiques est prévue en juin 2014.

Au 31 mars 2014, il reste 361 m² de locaux à louer sur les 1 132 m² construits.

LOCAUX BATIMENT A			
DEPENSES	Au 31/12/2012	Au 31/12/2013	Variation
	1 823 927	1 823 927	0
CHARGES FONCIERES	113 200	113 200	0
TRAVAUX ET HONORAIRES	1 373 886	1 373 886	0
TRAVAUX	1 220 925	1 220 925	0
HONORAIRES DIVERS	152 962	152 962	0
FRAIS DIVERS	130 693	130 693	0
ASSURANCES	25 356	25 356	0
AUTRES FRAIS	105 337	105 337	0
FRAIS FINANCIERS	119 252	119 252	0
REMUNERATION SOCIETE	86 896	86 896	0

* les arrondis sont faits en euros et peuvent occasionner des écarts dans les totaux

LOCAUX BATIMENT A			
RECETTES	Au 31/12/2012	Au 31/12/2013	Variation
	1 823 927	1 823 927	0
VENTE DES LOCAUX	777 775	767 775	- 10 000
Supermarché	300 000	300 000	0
Autre local 1 (491 m ²)	355 975	345 975	- 10 000
Autre local 2 (168 m ²)	121 800	121 800	0
LOCATIONS	27 925	37 925	+ 10 000
PRODUITS FINANCIERS	347	347	0
PARTICIPATION COMMUNALE	1 017 881	1 017 881	0
Supermarché	239 366	239 366	0
Autres locaux	778 515	778 515	0

* les arrondis sont faits en euros et peuvent occasionner des écarts dans les totaux

C - La crèche - bâtiment D

L'ouvrage a été mis à la disposition de la collectivité au cours du mois d'août 2011. La crèche est d'une surface de 510 m² et répond aux exigences BBC.

L'ouvrage sera remis à la Ville, à l'issue de l'année de garantie de parfait achèvement. **Cette remise est suspendue au règlement des dernières réserves constatées.**

Le Décompte Général Définitif du marché de travaux a été établi. Il montre une baisse du coût des travaux de la crèche de 990 €.

CRECHE			
DEPENSES	Au 31/12/2012	Au 31/12/2013	Variation
	1 520 132	1 519 142	- 990
CHARGE FONCIERE	51 000	51 000	0
TRAVAUX ET HONORAIRES	1 331 087	1 334 841	+ 3 754
TRAVAUX	1 193 632	1 197 386	+ 3 754
HONORAIRES DIVERS	137 456	137 456	0
FRAIS DIVERS	35 955	34 750	- 1 205
FRAIS FINANCIERS	33 737	36 086	+ 2 349
REMUNERATION SOCIETE	68 352	62 464	- 5 888

CRECHE			
RECETTES	Au 31/12/2012	Au 31/12/2013	Variation
	1 520 132	1 519 142	- 990
VENTE DES LOCAUX A LA COMMUNE	1 518 271	1 517 281	- 990
PRODUITS FINANCIERS	1 861	1 861	0

2 - Locaux d'activité - Bâtiment D

Situés du côté de la rue Rosa Parks, ces locaux sont destinés à l'accueil de services ou activités. Concernant ces locaux, la mission de commercialisation locative de la sedD a également porté ses fruits.

L'ensemble des locaux a été loué sur une surface de 794 m² avec :

- Un pôle médical de 166 m² ouvert depuis avril 2014 avec une infirmière et un sophrologue. Deux médecins généralistes s'installeront en septembre 2014.
- L'Association pour le Développement de la Neuropsychologie Appliquée (ADNA) s'installera également en septembre 2014 sur 446 m².
- De même qu'un cabinet de neurologie d'une surface de 182 m².

Pour l'ADNA et le cabinet de neurologie, des baux d'une durée ferme de 6 ans et une progressivité de loyer ont été signés. Pour le cabinet médical des baux classiques sans durée ferme ont été signés.

LOCAUX BATIMENT D			
DEPENSES	Au 31/12/2012	Au 31/12/2013	Variation
		1 552 041	1 552 041
CHARGES FONCIERES	79 400	79 400	0
Cellules d'activités (pôle médical)	44 600	44 600	0
Cellules pour autres activités	34 800	34 800	0
TRAVAUX ET HONORAIRES	1 172 442	1 172 442	0
TRAVAUX	1 100 894	1 100 894	0
HONORAIRES DIVERS	71 548	71 548	0
FRAIS DIVERS	70 344	72 692	+ 2 347
FRAIS FINANCIERS	159 431	157 083	- 2 347
REMUNERATION SOCIETE	70 424	70 424	0

LOCAUX BATIMENT D			
RECETTES	Au 31/12/2012	Au 31/12/2013	Variation
		1 552 041	1 552 041
VENTE DES LOCAUX	575 650	575 650	0
PARTICIPATION COMMUNALE	976 391	976 391	0

III - Bilan financier consolidé au 31 décembre 2013

DEPENSES	Bilan au 31/12/2012	Bilan au 31/12/2013	Variation
Foncier	783 941	783 941	0
Etudes tiers	58 998	58 998	0
Ouvrages d'infrastructure	2 398 941	2 398 941	0
Crèche	1 193 632	1 197 386	+ 3 754
Locaux d'activité - Bât. D	1 100 894	1 100 894	0
Locaux d'activité - Bât. A	1 220 924	1 220 924	0
Honoraires techniques	551 394	551 394	0
Frais annexes	407 477	408 620	+ 1 143
Frais financiers	401 219	401 219	0
Conduite d'opérations	640 205	634 317	- 5 888
TOTAL	8 757 626	8 756 636	- 990

RECETTES	Bilan au 31/12/2012	Bilan au 31/12/2013	Variation
Cessions	555 600	555 600	0
Produits divers	3 254	3 254	0
Vente de locaux bât. A	777 775	767 775	- 10 000
Vente de locaux bât. B	575 650	575 650	0
Location	27 925	37 925	+ 10 000
Produits financiers	27 896	27 896	0
Recette collectivité :	4 106 640	4 105 650	- 990
<i>Ouvrage d'infrastructure</i>	2 588 369	2 588 369	0
<i>Crèche</i>	1 518 271	1 517 281	- 990
Participation collectivité	2 682 886	2 682 886	0
<i>Opérations d'aménagement</i>	688 615	688 815	0
<i>rin0RDC bâtiment A</i>	1 017 881	1 017 881	0
<i>RDC bâtiment D</i>	976 391	976 391	0
TOTAL	8 757 626	8 756 636	- 990

L'ensemble des opérations d'aménagement et de constructions prévu dans la Convention Publique d'Aménagement est achevé et la nouvelle politique de commercialisation locative porte ses fruits. Il reste au 31 mars 2014, 361 m² à louer.

Le bilan consolidé se caractérise, au 31 décembre 2013, par une très légère baisse du prix de vente des locaux de la crèche à la commune de 990 €.

F - Trésorerie

	Fin d'année 2013	Année 2014	Année 2015	Année 2016-2017
TOTAL DEPENSES	7 464 363 €	747 185 €	169 527 €	375 562 €
TOTAL RECETTES	5 754 632 €	774 969 €	1 002 166 €	1 224 871 €
solde annuel brut =	- 1 709 731 €	27 783 €	832 639 €	849 309 €
solde cumulé brut =	- 1 709 731 €	- 1 681 948 €	- 849 309 €	0 €

FINANCEMENTS		Fin 2013	2014	2015	2016-2017
Avances de la Collectivité					
encaissements	880 000 €	880 000 €	0 €	0 €	0 €
décaissements	- 880 000 €	- 880 000 €	0 €	0 €	0 €
Emprunt					
encaissements	2 000 000 €	2 000 000 €	0 €	0 €	0 €
décaissements	- 2 000 000 €	0 €	0 €	0 €	- 2 000 000 €
solde annuel net =		290 269 €	27 783 €	832 639 €	- 1 150 691 €
solde cumulé net =		290 269 €	318 052 €	1 150 691 €	0 €

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le présent CRAC contenant le bilan financier consolidé de l'opération au 31 décembre 2013 de la concession d'aménagement du PRU des Clairs-Soleils (aménagement et réalisation des locaux situés au rez-de-chaussée des bâtiments A et D...) pour un montant de 8 756 636 € HT en légère baisse de 990 €.

- prendre acte du nouveau prix de vente des locaux de la crèche à la commune et autoriser M. le Maire à signer les actes de cession correspondants.

Intitulés	Bilan précédent (montants HT)	Nouveau Bilan (montants HT)	Evolution
CESSIONS	4 106 640	4 105 650	- 990
Ouvrages d'infrastructures et espaces publics	2 588 369	2 588 369	0
Local crèche - Halte garderie	1 518 271	1 517 281	- 990
PARTICIPATIONS COLLECTIVITÉ	2 682 886	2 682 886	0
Équilibre de l'opération d'aménagement	688 615	688 615	0
Construction et aménagement des locaux situés au RDC du bâtiment A	1 017 881	1 017 881	0
Construction et aménagement des locaux situés au RDC du bâtiment D	976 391	976 391	0
TOTAL HT =	6 789 526	6 788 536	- 990

* Sur les 6 788 536 € d'engagement de la Ville, celle-ci a perçu 49,7 % de subventions (dont 38 % de l'ANRU), soit une participation finale de la Ville à hauteur de 3 412 200 €.

«M. Michel OMOURI : Je vais être très rapide. Simplement la rénovation urbaine des Clairs-Soleils a été un enjeu assez important, j'espère que sur le PRU 2 de M. HOLLANDE on va pouvoir continuer à rénover Planoise et Brulard. Simplement un petit aparté, vous parliez tout à l'heure de la politique nationale, je tiens à dire quand même que sous la droite 11 milliards d'euros ont été investis sur les rénovations urbaines sur 500 quartiers. Avec la gauche de M. HOLLANDE c'est à peine 5 milliards d'euros. Je ferme la parenthèse.

Je vois qu'une activité médicale commence à prendre forme et tout le monde ne peut que s'en réjouir. Simplement je ne suis pas sûr que la priorité pour les habitants soit l'ouverture d'un cabinet de sophrologie, j'aurais plutôt préféré l'installation d'un kiné ou d'un cabinet médical. Bref j'espère que vous allez prendre en compte les besoins.

M. LE MAIRE : C'est le cas. Une infirmière ce n'est pas un cabinet médical ?

M. Michel OMOURI : Cabinet de sophrologie, excusez-moi c'est indiqué sur le rapport.

M. LE MAIRE : Mais il y a aussi une infirmière et des médecins !

M. Michel OMOURI : Oui mais je pense qu'un kiné et un dentiste c'est peut-être plus important que de la sophrologie. En ce qui concerne le commerce de proximité, ça reste toujours fragile même si on peut noter l'arrivée d'une nouvelle boulangerie sur le secteur.

Maintenant je vais venir sur un sujet, pour lequel j'espère une réponse claire. Je vois que vous allez ouvrir un magasin hallal sur le quartier des Clairs-Soleils. Je vois qu'on est sur le principe de l'offre et de la demande donc si vous acceptez ce principe-là je ne comprends pas pourquoi vous refusez le même principe sur Planoise ? Expliquez-nous votre logique commerciale (rires).

M. LE MAIRE : Vous me désespérez toujours autant Monsieur OMOURI. D'abord il n'y a pas une boulangerie mais deux sur Clairs-Soleils, une qui s'appelle la Mie Dorée qui fait d'ailleurs un excellent pain et une deuxième qui doit venir s'implanter sur la place, et encore une plus bas, donc ça fait trois boulangeries sur Clairs-Soleils et une boucherie. Quant à Planoise, des discussions sont en cours pour un commerce d'alimentation générale qui vend de tout, y compris de la viande hallal, mais aussi de la viande traditionnelle et des produits traditionnels. Je crois que le rôle du maire est de faire en sorte que l'ensemble de la population d'un quartier, quelle que soit sa culture, ses cultures, ses façons de s'alimenter, y trouve son compte, ceux qui veulent manger hallal et ceux qui ne le veulent pas, c'est la notion que j'ai, Monsieur, de la république et du service public. Et c'est la notion que j'ai de la laïcité aussi, permettre à chacun de pratiquer sa religion, de vivre comme il l'entend mais que chacun puisse le faire. J'ai d'ailleurs rencontré la personne dont vous parlez il y a très peu de temps et je n'ai pas de souci particulier avec elle.

M. Philippe MOUGIN : Le Front National s'abstiendra sur ce point 43. Monsieur le Maire dans ce rapport vous évoquez l'enjeu du PRU des Clairs-Soleils, je vous cite «mettre fin à la stigmatisation dont souffre le quartier et par la requalification urbaine lui donner une attractivité résidentielle et fonctionnelle», la restructuration de l'espace public, la diversification du parc immobilier et la mixité sociale constituant à vos yeux l'ossature du projet. Ce PRU fait partie des nombreux dispositifs mis en place dans le cadre de la fameuse politique de la Ville qui, il faut bien le dire, est loin d'avoir démontré son efficacité, notamment en matière de lutte contre le chômage, le décrochage scolaire ou encore contre l'insécurité. Concernant justement les Clairs-Soleils, je suis assez surpris que vous utilisiez l'expression de stigmatisation dont souffre ce quartier. C'est à notre sens faire l'autruche. En votre qualité de premier magistrat de la commune et d'officier de police judiciaire, vous ne pouvez ignorer les graves problèmes d'insécurité qui empoisonnent au quotidien la vie des habitants de ce quartier et je ne vous parle pas des banales incivilités.

Concernant la politique de la ville, nul n'ignore ici que si elle avait pour objectif dans les années 70 de réhabiliter les logements HLM des banlieues, elle a depuis l'élection d'un certain François MITTERRAND et des premières émeutes dans les quartiers qualifiés pour l'occasion de sensibles, étendu très largement ses domaines d'intervention : vie associative, éducation, formation, emploi, santé, etc. et par conséquent son coût. Quel est le montant exact des dépenses liées à la politique de la ville ? Voilà bien une question qui embarrasse tous les gouvernements qui se succèdent depuis 30 ans. Sujet tabou évidemment. On parle d'au moins 90 milliards d'euros depuis 1989, 50 milliards de 1989 à 2002 et plus de 40 milliards mobilisés sur la période 2003-2013 dans le cadre du plan national de rénovation urbaine (PNRU). Mais c'est sans doute plus. En tout cas il s'agit d'une somme astronomique surtout si on la rapporte aux résultats plutôt médiocres et décevants à en juger le dernier rapport de la Cour des Comptes paru en juillet 2012, portant sur une décennie de réformes de la politique de la ville. Des programmes mal adaptés, des lourdeurs administratives, des enchevêtrements de dispositifs et de structures, des associations subventionnées qui échappent à tout contrôle, une répartition géographique inadaptée et trop complexe, un manque de coordination entre différents partenaires, des lois et des décrets qui s'empilent. Telles sont les principales critiques émises par les magistrats.

En outre la politique de la ville, telle qu'elle a été conçue par le système «UMPS», sous couvert d'égalité des chances, de mixité sociale, de mieux vivre ensemble, de diversité, de lutte contre les discriminations, n'a résolu aucun des grands problèmes de fond qui rongent au quotidien les 751 ZUS réparties sur l'ensemble du territoire national. Insécurité, précarité, échec scolaire, chômage y sont bien et bien durablement installés. Mais comment s'étonner d'un tel échec lorsqu'on sait que depuis 1990 et la création du Ministère de la Ville, ce sont près de 20 ministres ou secrétaires d'État qui ont été en charge de la politique de la ville et ont préconisé, chacun à leur tour, une refonte de façade du système mis en place par leurs prédécesseurs. La dernière a d'ailleurs été présentée mardi 17 juin par le gouvernement

socialiste avec l'annonce d'une nouvelle carte de la pauvreté et 1 300 quartiers concernés par la politique de la ville.

Vous prétendez Monsieur le Maire mettre fin à la stigmatisation dont souffre le quartier des Clairs-Soleils et assurer par la même occasion la mixité sociale mais à la lecture de votre rapport un élément très concret dit exactement le contraire. Nous avons en effet noté que l'un des rares commerces à vouloir venir s'installer dans les locaux que vous avez fait bâtir est une boucherie qui a pour spécificité d'être une boucherie hallal. En mettant de côté le fait que nous sommes absolument opposés à toute dérogation permettant l'abattage rituel d'animaux de boucherie sans étourdissement préalable, nous nous interrogeons vraiment sur votre volonté affichée de mixité sociale. La population des Clairs-Soleils n'est-elle composée que de personnes consommant de la viande hallal ? Si tel est le cas, où est la mixité sociale que vous appelez de vos vœux ? En outre, l'implantation d'un commerce hallal dans ce quartier n'est-elle pas un signe de plus de développement du communautarisme dans notre ville ? N'est-ce pas là un moyen d'entretenir la stigmatisation dont souffre ce quartier ? Vous vous plaignez dans votre rapport du fait que les commerces et entreprises ne souhaitent pas venir s'implanter dans le quartier des Clairs-Soleils malgré vos efforts sur les loyers et les coûteuses études qui ont été réalisées. Il est d'ailleurs étonnant de créer des locaux à usage commercial sans avoir détecté et démarché au préalable les clients potentiels ; mais passons.

Nous avons une suggestion à vous faire pour rendre le quartier des Clairs-Soleils attractif et accueillant, commencez donc par y rétablir l'ordre, politique de tolérance zéro, qui casse paie, et cessez d'encourager de mille et une manières le développement du communautarisme, c'est à ces deux conditions essentielles que le vivre ensemble peut devenir une réalité. Je vous remercie.

M. LE MAIRE : Monsieur MOUGIN, je ne peux pas accepter vos propos qui nous accusent d'encourager le communautarisme. Nous n'encourageons pas le communautarisme loin de là ! Quant à l'ordre je suis d'accord pour le faire respecter, nous en avons encore parlé tout récemment à cette même table avec M. le Préfet, M. le Procureur, le Président du TGI et le Commissaire DESFORETS pour parler de l'ensemble de ces problèmes. Je crois qu'on peut faire ici un grand discours, après il y a la réalité sur le terrain. La situation que nous connaissons s'est améliorée sur Clairs-Soleils mais elle ne me satisfait pas aujourd'hui telle qu'elle est, pas plus qu'elle ne me satisfait sur Planoise, pas plus qu'elle ne me satisfait sur les 408 ou sur Montrapon, voire même sur Palente-Orchamps. Simplement, je crois que ne pas stigmatiser les quartiers c'est justement ne pas les montrer du doigt entre autres dans les séances de Conseil Municipal car figurez-vous que tout cela contribue à créer un état d'esprit qui fait qu'on ne veut pas aller dans ces quartiers-là. J'affirme que la réussite du quartier en matière de logements, la reconversion, la réhabilitation de ce quartier est une réussite. Il y a effectivement des problèmes mais j'ai toujours dit que nous ne baisserions pas les bras, que nous ne nous laisserions pas commander par une poignée d'individus qui, effectivement, ne veulent pas respecter la loi, ceux-là on doit les poursuivre sans cesse. Il ne vous a pas échappé que des opérations d'envergure ont déjà eu lieu, que d'autres auront lieu sur le secteur. Cela dit, il ne faut pas non plus dire que c'est spécifique à Besançon. C'est malheureusement un problème que l'on rencontre dans beaucoup de villes et qui nécessite je dirais plutôt l'union républicaine que le fait de se lancer des invectives, ce que vous n'avez d'ailleurs pas fait mais lancer des invectives par rapport à ça.

Il n'y a pas de sujet tabou pour moi. Là-bas, il y a une épicerie, un Spar qui n'est pas un Spar hallal, il y a des boulangeries qui sont des boulangeries traditionnelles. Il n'y a pas seulement un cabinet de sophrologie mais aussi un médecin, une infirmière, un cabinet de médecins et le secteur est en train de se remplir. Il ne faut pas non plus s'imaginer qu'on transforme un quartier comme ça d'un coup de baguette magique. Je pense que l'échec des politiques de la ville depuis très longtemps comme vous le dites vous-même, vient du fait qu'on a surtout pensé à réhabiliter les bâtiments, on n'a pas assez investi dans l'humain, dans l'homme, dans l'accompagnement. C'est pour cette raison que nous, nous avons dit qu'il faut réhabiliter et qu'il faut remettre des moyens humains. C'est pour cela que j'ai demandé d'ailleurs à nos bailleurs sociaux -il y en a au moins deux ici avec lesquels nous pouvons discuter, à savoir la SAIEM Logement dont je salue une nouvelle fois la Présidente, Danièle POISSENOT et Grand Besançon Habitat dont je salue le nouveau Président, à savoir Pascal CURIE- de remettre des agences dans les quartiers, certaines le sont déjà, en les sécurisant parce qu'on doit protéger nos personnels, et aussi, car je pense

qu'à terme ça passera par là, ce que font déjà quelques organismes, de remettre plus de concierges dans les quartiers considérant qu'un poste de concierge ne coûte pas forcément plus cher que de réparer les dégradations commises dans les cages d'escaliers. Donc remettre de l'humain, remettre de la médiation, recréer du lien social, c'est ça notre politique mais bien malin celui qui a une recette miracle à Besançon pas plus qu'à Montbéliard qu'à Belfort ou qu'à Toulon.

M. Michel OMOURI : Juste un petit mot pour les élus du Front National. Quand vous rejetez ces quartiers, c'est ce que vous faites en disant qu'on met de l'argent dans ces quartiers, à quoi ça sert ? Simplement je tiens à vous indiquer que votre fonds de commerce, ce sont les quartiers populaires, donc ayez un peu plus de respect pour ces quartiers. Maintenant je vais revenir sur ce que j'ai dit tout à l'heure par rapport à l'offre et la demande. Les habitants ont demandé un commerce hallal. Monsieur FOUSSERET je pense que vous avez une méconnaissance peut-être du commerce d'ED Market sur Brulard ; il ne vend pas que des produits orientaux, il vend aussi des produits français donc je vous demande d'étudier avec attention sa demande et ne pas la rejeter.

M. Philippe MOUGIN : Je voudrais répondre déjà dans un premier temps à M. OMOURI. Monsieur OMOURI je suis originaire du quartier de Fontaine Ecu, donc les quartiers populaires je les connais, c'est la première chose. Pour en revenir à la boucherie hallal, si Monsieur le Maire vous êtes prêt à me dire que le magasin Spar sera doté d'une boucherie tout à fait normale, traditionnelle pour tout un chacun, pourquoi pas ?

M. LE MAIRE : J'ai dit que c'était un magasin traditionnel, je ne sais pas ce qu'il y aura comme boucherie à l'intérieur, je ne vais pas faire mes courses régulièrement là-bas, M. GROSPERRIN peut-être mais pas moi.

M. Philippe MOUGIN : Le magasin Spar apparemment a diminué sa superficie d'un tiers donc j'ai bien peur que les gens qui consomment de la viande traditionnelle comme tout un chacun en soient privés et soient obligés de consommer de la viande hallal.

M. LE MAIRE : Monsieur MOUGIN, c'est une des différences entre vous et moi, vous focalisez votre discours sur des thèmes qui font peur. On peut être d'accord sur un certain nombre de choses, tous ici, sur le fait qu'il ne doit pas y avoir de quartier de non-droit, qu'on doit lutter contre la délinquance. Moi je veux des quartiers avec une vraie mixité sociale et la mixité sociale on sait ce que ça veut dire. La mixité sociale ça passe aussi par une mixité même au niveau de l'alimentation et des modes de vie et je vous le répète, que ce soit bien clair pour vous, je refuse le communautarisme.

M. Philippe MOUGIN : Ça va dans les deux sens.

M. LE MAIRE : Ce n'est pas ça, je refuse le communautarisme et ce n'est pas ce qui se passe à Besançon me semble-t-il. Je crois que sur ce sujet-là, depuis quelques années nous avons bien travaillé. Il y a à Besançon beaucoup de communautés différentes qui aspirent sinon à 98 on va dire 99 %, à vivre ensemble et en paix. Donc mon rôle est de faire en sorte que l'on puisse vivre ensemble et en paix, que chacun puisse se respecter. Ensuite les actes délictueux ne sont pas le fait d'une communauté ou d'une autre, ils sont le fait de tout le monde et je le constate lorsqu'il y a des incidents et qu'on me fait le compte rendu des personnes interpellées ; assez souvent, ça vient de toutes les origines. Donc je ne tomberai jamais dans un discours sécuritaire. Je crois au travail de fond, je crois à l'action et je crois au principe de la République et ce que je veux c'est que dans tous ces quartiers les lois de la République soient respectées.

M. Philippe MOUGIN : On est d'accord sur ce principe évidemment. Qui ne le serait pas ?

M. Abdel GHEZALI : Monsieur MOUGIN concernant ces quartiers sur la politique de la ville, évidemment ça coûte toujours trop cher mais posez-vous la question : si on n'avait pas mis en place cette politique, de droite comme de gauche, sur ces thématiques-là, combien cela nous aurait coûté et dans quelle situation serions-nous aujourd'hui ? C'est vrai que ça coûte toujours trop cher mais je pense que des politiques comme celles-ci doivent être améliorées. On doit aller plus loin sur des problématiques comme le chômage qui ne sont pas simples et évidemment qu'on doit améliorer mais quand vous dites

qu'on y a mis des millions d'euros un peu dans le vent comme ça, je m'inscris en faux là-dessus ; heureusement que ces politiques sont mises en place même si, comme je le rappelle, ça ne suffit peut-être pas.

Concernant le hallal parce que, évidemment en donnant ce nom-là on fait tout de suite peur, moi je mange hallal mais cela ne m'empêche pas d'être avec des gens qui n'en mangent pas ; c'est de la viande consommable je vous rappelle, et comme l'a rappelé le Maire il faut qu'il y ait une offre pour tout le monde et personne n'est obligé d'aller en acheter. Je peux même vous dire que des gens qui ne sont pas musulmans ou de confession musulmane vont dans ces commerces pour en acheter. Je pense que ça ne dérange pas certains, l'été, d'aller acheter des merguez là, ça ne les dérange pas. La deuxième chose que je voudrais vous dire c'est que le hallal est un commerce qui est viable économiquement parlant et de grands groupes français en vendent. On peut avoir tous les discours qu'on veut mais économiquement c'est très viable, il y a de grosses parts de marchés dans ce domaine-là et là ça ne gêne personne de vendre du hallal même s'ils n'en mangent pas. Donc l'essentiel c'est qu'il y ait une offre qui soit très large, que chacun puisse aller où il veut. On a une liberté de s'installer dans le commerce et de vendre les produits que l'on veut à partir du moment où en terme sécuritaire, en terme d'hygiène tout est respecté. Il y a de la place pour tout le monde, ce dont je me réjouis et je me réjouis qu'on puisse vendre du hallal à partir du moment où on n'oblige pas les gens et où on ne ghettoïse pas le commerce, qu'il soit en centre-ville ou de proximité.

M. LE MAIRE : Monsieur MOUGIN vous êtes intervenu deux fois, la règle est la même pour tout le monde et je la respecte.

Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN : En tant qu'habitante du quartier Clairs-Soleils depuis 1986, je veux dire que le quartier a beaucoup changé et je me réjouis de voir des nouveaux habitants et un nouveau quartier. C'était regrettable que les cellules de la place des Lumières restent vides mais actuellement elles sont en cours d'occupation, le médecin généraliste, je le connais, va s'installer avec un autre médecin...

M. LE MAIRE : Expliquez-le à votre collègue M. OMOURI, camarade.

Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN : ...et je pense que ça va redonner vie, elle m'a dit le 1^{er} septembre.

M. LE MAIRE : Madame FAIVRE-PETITJEAN là je vous retrouve avec votre bon sens.

Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN : Il y a toujours quelques incivilités mais pas plus que dans les autres quartiers et je pense qu'on est aussi tranquille qu'au centre-ville le soir, il n'y a pas de problèmes particuliers.

M. LE MAIRE : Ce que je veux dire c'est que dans ces quartiers-là il faut remettre de l'humain mais comme on a pu le faire pour Planoise entre autres pour un grand centre commercial là-bas qui est situé place Cassin, il faut qu'on arrête perpétuellement de dire que là-bas c'est le Bronx, que c'est la zone car on fait une mauvaise publicité à ces quartiers. C'est là que je ne suis pas du tout d'accord avec le discours de M. MOUGIN, je vous le dis, je ne suis pas d'accord avec votre discours parce que là effectivement on stigmatise ce quartier. Qu'il y ait des problèmes ? Oui il y en a, vous croyez que je ne le sais pas ? Je suis en lien en permanence avec la police municipale ou nationale ; quand il y a des difficultés je m'y rends, et j'y vais le soir et j'y vais la nuit. Ma Première Adjointe le sait bien, elle habite à 200 m de la place des Lumières donc on connaît les difficultés. Oui il y a des difficultés mais il ne faut pas baisser les bras et j'affirme ce soir que nous ne baisserons pas les bras et qu'on fera tout pour faire respecter l'ordre, mais l'ordre c'est aussi le respect de toutes les croyances, de toutes les pratiques. M. ACARD qui n'est pas intervenu peut le faire mais je fais respecter le règlement à la lettre parce que faute de quoi on ne s'en sortira pas.

M. Jean-Sébastien LEUBA : Je considère que ce n'est pas parce qu'on est sportif qu'on connaît le sport, pas parce qu'on est professeur qu'on connaît mieux l'éducation. En ce qui me concerne j'ai vécu dans des HLM, j'habite place Cassin et je ne prétends pas connaître les quartiers. Je pense qu'il faut sortir

de ce niveau de débat et vivre un petit peu avec la complexité de ce monde et voir les choses différemment. Quand vous parlez d'évaluation de la Cour des Comptes, en effet il y a eu une évaluation. Elle est sortie, elle a été prise en compte par les uns et les autres, je rejoins ce qu'a dit Abdel GHEZALI sur ce que cela serait si on ne l'avait pas fait mais la Cour des Comptes sert aussi à ça. Elle sert à revoir nos politiques pour engager de nouveaux contenus, de nouveaux contrats ensemble. Et ce nouveau contrat aujourd'hui, quand je vous écoute Monsieur MOUGIN, il ne peut pas juste se réduire à la sécurité. Vous reprenez le rapport de la Cour des Comptes et vous arrivez sur une proposition sur la sécurité mais c'est le contraire de la politique de la ville et des contrats de ville actuellement. On part au contraire sur une étude transversale, sur la transdisciplinarité, sur un quartier par exemple ce n'est pas simplement de la sécurité, c'est le travail avec la maison de quartier pour voir ce qu'on peut faire avec les jeunes, c'est le travail sur les emplois, la semaine prochaine on va voir le Secrétaire Général de la Préfecture pour travailler sur l'emploi dans les quartiers, c'est également aussi les commerces et la diversité des commerces. Et quand j'entends que des habitants voudraient ou ne voudraient pas quelque chose ou un commerce quel qu'il soit, moi quand j'ai envie de manger italien, je vais dans un restaurant italien ça ne me dérange pas et je mange hallal aussi et je suis agnostique et ça ne me pose pas de problème. Je ne sais pas si tous les habitants de Planoise souhaitent ou pas ce commerce, je peux vous dire que j'ai rencontré des gens, des commerçants, y compris des commerçants qui font du hallal qui souhaitent une véritable diversité de commerces et à Besançon je pense que c'est important qu'on ait cette diversité de commerces, qu'on y travaille ensemble. Je vous engage à faire des propositions dans le sens des politiques de la ville et si on a loupé certaines choses, si on n'a pas fait bien les choses, je vous propose de nous faire des propositions pour les années à venir et pas simplement juste sur l'aspect sécuritaire qui est aussi traité dans les politiques de la ville. La vie est plus complexe que ça, la vie de nos concitoyens aussi.

M. Julien ACARD : Je pense que les propos de Philippe MOUGIN ont été mal interprétés. A aucun moment il n'est question de stigmatiser des populations ou des croyances et justement on vous rejoint une fois de plus, Monsieur LEUBA, sur la diversité des commerces et ce que l'on demande c'est qu'il n'y ait pas que du hallal et qu'on implante également une boucherie traditionnelle si on implante du hallal. Voilà.

Mme Danièle POISSENOT : Je voulais rassurer M. MOUGIN quand même qui s'inquiète et lui dire que le quartier de Clairs-Soleils fait l'objet de toutes les attentions de la Ville, de l'État également ainsi que des bailleurs sociaux pour la bonne raison qu'aujourd'hui effectivement il y a un groupe de personnes qui se rassemblent, qui posent des problèmes, on est bien d'accord. Simplement aujourd'hui avec l'État et la Ville, il y a des patrouilles de la police municipale, des patrouilles de la police nationale, il y a également de la vidéosurveillance et avec tout ce panel de possibilités en matière de tranquillité publique, nous avons déjà pu arrêter certains individus. Ce n'est pas terminé mais il y a des réunions, M. le Maire l'a dit tout à l'heure, il y a des réunions au Conseil Municipal, il y a des réunions en Préfecture, il y a des réunions avec les bailleurs, avec tous les partenaires, de façon à ce que cette problématique puisse être prise complètement en compte et surtout qu'on puisse trouver des solutions. Mais on ne reste pas les bras ballants bien entendu et comme l'a dit tout à l'heure Jean-Sébastien LEUBA c'est un problème de politique de la ville. La tranquillité, la politique de la ville c'est un tout. L'habitant aujourd'hui a le droit de vivre dans la tranquillité et c'est ce que nous devons lui donner et c'est ce que nous nous employons à faire.

Je voudrais vous informer, puisqu'on en a parlé, malgré le fait que nous ne communiquons pas forcément là-dessus mais je suis, tout comme Danielle POISSENOT, parfaitement informés d'un certain nombre de débordements qui peuvent avoir lieu avec des motos dans les quartiers le dimanche ou le samedi après-midi sur Clairs-Soleils, sur Planoise et ailleurs. Je vais vous dire très clairement que c'est intolérable, que nous ne l'acceptons pas et que des opérations sont en cours pour des résultats, certains ont déjà été obtenus. Le moment venu nous communiquerons mais ne nous demandez pas quels moyens sont mis en place car je crois que ce serait contre productif. Mais sachez que Danielle, moi-même et l'ensemble des collègues d'ailleurs sommes très attentifs à cela. Nous ne pouvons pas accepter que quelques individus pourrissent la vie de centaines voire de milliers de gens dans des moments où chacun a besoin et mérite le repos et la quiétude. Je sais que c'est un souci actuellement, nous y sommes, avec Danielle, très attentifs. C'est aussi «de la responsabilité du côté de la Gare d'Eau et de la Préfecture».

M. LE MAIRE : Est-ce qu'il y a des oppositions ? Des abstentions ? 2.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la commission n° 3 (2 abstentions), le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (2 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

M. BODIN, M. LE MAIRE, M. LOYAT, M. OMOURI, M. CURIE, Mme JOLY et Mme POISSENOT n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 27 juin 2014.