

34 - ZAC La Mouillère - Rapport de clôture - Achèvement de l'opération - Quitus à la SARL La Mouillère - Suppression de la ZAC

M. FOUSSERET, Maire, Rapporteur : L'opération de La Mouillère a été décidée à la fin des années 1990 par la volonté commune de la Ville de Besançon et de la SNCF d'opérer la reconversion de l'ancienne gare de marchandises par l'aménagement de ce site de 3 hectares. Cette opération s'inscrivait dans le cadre de la réflexion sur l'évolution du centre-ville et de l'aménagement des berges du Doubs.

Cette volonté commune de la Ville et de la SNCF de faire évoluer la vocation du site s'est concrétisée le 4 mars 1996 par une délibération du Conseil Municipal déclarant ouverte la concertation préalable à l'opération d'aménagement.

Après avoir tiré le bilan de cette phase de concertation, la Ville de Besançon a créé la ZAC de la Mouillère par délibération du 4 novembre 1996.

L'objectif affiché de cette opération d'aménagement était la reconversion et l'aménagement de terrains à vocation industrielle appartenant à Réseau Ferré de France (filiale foncière de la SNCF) pour en faire un nouveau quartier à dominante d'habitat dans le prolongement du secteur des Chaprais - Mouillère - Bregille.

Le Plan d'Aménagement de Zone, définissant le parti d'urbanisme, a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 20 septembre 1999. La SHON de construction autorisée pour cette ZAC était de 33 500 m².

Le même Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de la Mouillère qui définissait le programme des équipements publics et qui annonçait l'objectif de mettre en œuvre une ZAC conventionnée avec un opérateur privé.

La SARL d'Aménagement de La Mouillère a donc été créée à cette fin dans le cadre d'un partenariat entre la sedD, le Crédit Agricole de Franche-Comté et la Caisse d'Épargne de Franche-Comté.

Cette SARL, constituée le 21 septembre 2000, a décidé de s'appuyer sur la sedD pour réaliser son objet social au travers de deux contrats :

Un contrat de mandat pour conduire l'opération d'aménagement dans ses différents aspects : administratif, technique, financier et commercial ;

Une convention d'assistance à l'administration générale de la structure pour la gestion de la vie sociale dans sa globalité.

La Ville de Besançon a donc décidé, lors de la séance du Conseil Municipal du 2 octobre 2000, de confier l'aménagement de la ZAC à la SARL de la Mouillère. La convention d'aménagement, signée le 20 mars 2001 entre la Ville et la SARL précisait que l'aménagement de ce projet urbain était réalisé aux risques de l'aménageur et en définissait les conditions de réalisation et notamment :

L'acquisition des terrains inclus dans le périmètre de ZAC et libérés des contraintes d'exploitation ferroviaire ;

- La réalisation des équipements d'infrastructures ;
- La commercialisation des terrains viabilisés ;
- La rétrocession à la Ville des équipements d'infrastructures et des espaces publics.

Cette convention fixait aussi les droits et obligations des parties au titre de l'opération, et déterminait notamment les équipements mis à la charge de chacune d'elles :

- A la charge de la Ville :

- . Le recalibrage de la rue des Fontenottes ;
- . Le recalibrage de la rue de Port Joint ;
- . La réalisation d'un giratoire à l'angle des rues de Fontenottes et de Port-Joint ;
- . La réalisation du carrefour entre les rues de Port-Joint et l'avenue de Chardonnet ;
- . Le recalibrage de l'avenue Edouard Droz ;
- . La réfection du carrefour du pont de Bregille ;
- . La réalisation d'un passage inférieur mode doux sous l'avenue Edouard Droz pour liaisonner le quartier au parc Micaud ;
- . L'accès au passage piéton SNCF ;
- . Le déplacement d'un collecteur d'eaux pluviales ;
- . La réalisation d'un parking devant la gare SNCF La Mouillère ;
- . La réalisation d'un parking le long de l'avenue Chardonnet ;
- . La réalisation d'un passage inférieur sous la voie SNCF ;
- . La réalisation d'une allée piétonne centrale dans l'axe de ce passage.

Pour un montant prévisionnel de **3 559 K€ HT**.

- A la charge de l'aménageur :

- . Les terrassements généraux sur l'ensemble du périmètre de la concession ;
- . Les travaux de démolition des bâtiments existants ;
- . Le remplacement de la clôture SNCF ;
- . La mise en place de tous les travaux de réseaux pour la viabilisation du quartier ;
- . La réalisation de la voirie interne de desserte de tous les programmes immobiliers.

Pour un montant prévisionnel de **1 296 K€ HT** auquel s'ajoutent la **participation de l'aménageur** aux travaux réalisés par la Ville à hauteur de **244 K€** et les travaux de dépollution du site.

L'ensemble de ces aménagements devait être achevé en octobre 2011, soit 10 ans après la signature du compromis de vente par lequel RFF s'engageait à céder les terrains d'emprise du projet.

Prenant en considération l'état d'avancement des travaux et le poids des obligations incombant tant à l'aménageur qu'à la Ville de Besançon, un rapprochement entre les parties a été opéré en 2010.

Il a abouti à la signature d'un avenant n° 1 à la convention de concession les 19 et 26 mars 2010, portant sur :

- Le transfert à la charge de la SARL des travaux d'aménagement des espaces publics situés à l'est du périmètre d'intervention, entre l'avenue Edouard Droz et l'allée de l'Île aux Moineaux ;
- L'allongement de la durée de la convention de 2 ans pour permettre à chacune des parties de réaliser les travaux restants et d'achever l'opération.

Ainsi, la convention est arrivée à son terme le 28 octobre 2013, et le rapport de clôture permet de constater que la mission confiée à la SARL «La Mouillère» est terminée, et que :

- L'ensemble des travaux d'aménagement a été réalisé et fait l'objet d'une réception et d'une remise d'ouvrage à la Collectivité le 17 avril 2009 pour la 1^{ère} tranche, et le 10 septembre 2013 pour la seconde.

Ces remises d'ouvrage ont fait l'objet de rétrocessions de terrains le 21 décembre 2009 pour 93 ares 94 ca pour la 1^{ère} tranche, et le 31 octobre 2013 pour 52 ares 92 ca pour la seconde.

- L'ensemble des terrains ont été commercialisés et ont permis la réalisation de 8 immeubles dont un immeuble d'activités tertiaires de 1 735 m² et 7 immeubles de logements comprenant 425 logements dont 24 logements locatifs publics et, pour l'un d'entre eux, 315 m² de commerce en RDC.

- La SARL s'est acquittée de la participation aux équipements publics réalisés par la Ville à hauteur de 244 000 € conformément aux dispositions contractuelles d'origine, et a également participé à la réalisation des espaces publics sur la partie espaces verts, mobiliers urbain et éclairage public, conformément à l'avenant n° 1 à la convention signé en mars 2010.

- En conséquence, il convient de procéder à la suppression de la ZAC, conformément à l'article R. 311-12 du Code de l'Urbanisme. Cette suppression a pour conséquence principale de rétablir la Taxe d'Aménagement sur la zone.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- valider le rapport de clôture qui acte l'achèvement de l'opération ;
- donner quitus à la SARL «La Mouillère» pour l'ensemble de ses missions au titre de la concession d'aménagement et de son avenant ;
- décider de la suppression de la ZAC de la Mouillère.

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité mentionnées à l'article R.311-5 du Code de l'Urbanisme.

«M. LE MAIRE : On achève l'opération. Je rappelle qu'à l'origine personne ne voulait aller sur la Mouillère parce que le terrain était pollué, que le Maire actuel, qui à l'époque n'était que Député, était intervenu auprès du Président de RFF pour que l'on paye la dépollution qui était un problème majeur. Aujourd'hui la Mouillère c'est terminé. Pour ceux qui ne s'en souviennent pas je les incite à regarder les photos de ce qu'était la Mouillère il y a une quinzaine d'années, une friche incendiée. La société Ad Hoc qui a été mise en place avec à l'époque la sedD, la SAIEMB et des banques ; on a gagné de l'argent et on a partagé les gains. Donc c'est une opération qui s'est bien passée. Rappelez-vous de la Mouillère telle qu'elle était il y a 20 ans, c'était un désert, une vraie friche au centre-ville. On peut avoir des avis divergents sur l'architecture, ça, c'est autre chose.

Y a-t-il des oppositions ? Des abstentions. C'est adopté à l'unanimité».

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

M. BODIN, M. SCHAUSS et M. LEUBA n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 8 avril 2015.