

46 - ZAC Pasteur - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 30 septembre 2015 - Etat d'avancement de l'opération et bilan prévisionnel au 31 décembre 2014 - Avenant n° 12 à la Convention Publique d'Aménagement

M. FOUSSERET, Maire, 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 la 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 CRAC a été présenté au Conseil Municipal le 22 mai 2014. Depuis cette date, l'année 2014 et les trois premiers trimestres de l'année 2015 ont vu :

- la poursuite et l'achèvement de la réalisation du gros-œuvre de l'opération, avec notamment la livraison de l'ensemble des coques des boutiques et Moyennes Unités aux preneurs locataires;
- la réalisation des travaux de restauration des parties patrimoniales de l'îlot Pasteur : escalier de Rosières, salon et boiseries dans le bâtiment «M» ;
- la poursuite et l'achèvement des travaux intérieurs du parking, avec notamment les finitions des parois, les couleurs des niveaux, sols, équipements divers tels que matériels de péage, ascenseurs ; l'ouvrage a été réceptionné le 17 juillet 2015 ; des réserves restent à lever par Eiffage ;
- la réalisation et la livraison des travaux de mise en sécurité du parking (sprinklage), initié dans une optique d'anticipation des nouvelles normes en vigueur dans les ouvrages de stationnement ;
- la gestion d'événements imprévus, au niveau des bâtiments avoisinants, dans le cadre des expertises du référé préventif ;
- l'achèvement par Eiffage de la reconstruction du 17 rue Claude Pouillet ;
- la poursuite d'actions de communication et d'information en direction du grand public, et plus particulièrement auprès des riverains et commerçants impactés par le chantier ;
- la poursuite par Klépierre de la commercialisation des boutiques, avec les signatures de Bershka, Spartoo, Marionnaud, Kiko, Moa ;
- l'ouverture du centre commercial le 18 novembre 2015 ;
- la poursuite du partenariat avec les chefs d'établissement du Collège Victor Hugo et du Lycée Pasteur, sur l'information relative aux travaux des Passages Pasteur, la sécurité aux abords, et l'articulation avec le chantier de réhabilitation du lycée qui a démarré courant 2014 ;
- la poursuite par Eiffage de la commercialisation des logements neufs, presque achevée à ce stade ;
- la poursuite du travail spécifique sur les logements anciens à réhabiliter par la sedD (bâtiments E et M), incluant le traitement des façades sur la rue du Loup ;

- la poursuite des travaux de réhabilitation des bâtiments J et K par l'opérateur CIR pour son programme de logements ;
- la poursuite et l'achèvement des travaux intérieurs pour la création d'une librairie dans l'ancien cinéma Piazza rue des Granges (opération 1223 «Pasteur Piazza», dans le cadre des missions de la sedD prévues par la CPA), librairie ouverte le 13 novembre 2015 ;
- la réalisation et l'installation de dispositifs permettant la gestion des accès et livraisons en phase exploitation du centre commercial ;
- la poursuite de la réalisation des travaux d'espaces publics de l'îlot Pasteur et de ses abords, rue Claude Pouillet et rue du Loup (après la rue du Lycée et la place de l'Egalité en 2014).

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 30 septembre 2015 présente le bilan prévisionnel de la ZAC Pasteur jusqu'en 2018. Il comprend le bilan prévisionnel au titre de la CPA, et le projet d'avenant n° 12 à la CPA proposant la prorogation de la durée de la concession jusqu'en 2018.

I - Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

Le présent CRAC mentionne successivement :

- 1°) L'état d'avancement physique au 30 septembre 2015
- 2°) L'état de la commercialisation
- 3°) Les actions de communication
- 4°) Le bilan financier prévisionnel au 30 septembre 2015 (comptabilité arrêtée au 31 décembre 2014).

1 - Etat d'avancement physique au 30 septembre 2015

1.1. Foncier

1.1.1 - Acquisitions

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

1.1.2 - 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, et gère également la réinstallation de MONOPRIX dans l'opération.

MONOPRIX a dû libérer les lieux Grande Rue en juin 2012, afin de réaliser à sa charge un désamiantage complémentaire, exigé suite à expertise, et de permettre l'aménagement de la coque définitive du magasin.

Le temps des travaux, un magasin provisoire a été installé sur la dalle du parking Marché Beaux-Arts, avec l'autorisation de la Ville définie dans le cadre d'une Convention d'Occupation du Domaine Public (CODP).

Ouvert en octobre 2012, le magasin MONOPRIX a quitté son emplacement provisoire pour se réinstaller dans les «Passages Pasteur» le 18 novembre 2015.

Un nouveau décalage dans le déroulement des travaux de l'îlot Pasteur a différé la livraison de la coque définitive du magasin MONOPRIX et son installation dans le Centre Commercial des «Passages Pasteur». Conformément à l'article 1^{er} de la CODP qui prévoit la possibilité d'une prorogation en cas de retard des travaux d'aménagement du centre commercial des «Passages Pasteur», il est apparu

nécessaire de prolonger la durée d'occupation du magasin provisoire sur le parking Marché Beaux-Arts, pour permettre d'intégrer le temps de démontage du magasin et la remise en état de la dalle du parking. La Ville de Besançon a, par courrier en date du 15 septembre 2015, donné son accord pour la prolongation de cette occupation jusqu'au 31 mars 2016. Cette prolongation doit être entérinée par une prorogation du Permis de Construire accordé à titre précaire au 31 mars 2016, et la signature d'un avenant n° 3 à la CODP.

1.1.3 - Droit de délaissement

Conformément à ses missions, la sedD s'est portée acquéreur de 8 locaux après estimation de France Domaine et accord de la Ville. Ces biens acquis dans le cadre de l'opération 1222 «Ilot Pasteur - secteur distinct», doivent être cédés avant la clôture de l'opération.

L'évolution négative du marché immobilier a conduit à considérer qu'une prorogation de la concession était nécessaire dans la perspective de bénéficier d'une période plus favorable.

1.1.4 - Ancien cinéma «Plazza Lumière», 59 rue des Granges (OP 1223)

La localisation du site offrait un réel potentiel au cœur de l'hyper centre.

Avec l'opérateur EURINVEST qui s'est porté acquéreur du site en 2011 et a travaillé avec la sedD, la Ville et la DRAC (pour la partie inscrite aux Monuments Historiques), deux cellules commerciales ont été créées :

- l'une à l'angle des rues Morand et des Granges, pour une enseigne d'habillement «Cop Copine», qui a ouvert ses portes à l'été 2013 ;
- la seconde dans l'ancienne Eglise des Dames de Battant.

C'est cette seconde surface qui a finalement été cédée par EURINVEST à un investisseur porteur d'un projet de librairie sur près de 900 m². Le PC relatif à ce dernier projet a été délivré le 31 janvier 2014, pour une ouverture en novembre 2015.

1.1.5 - Contentieux et recours

Dans le cadre des opérations de référé préventif conduites depuis 2004 et qui se poursuivent à chaque étape du chantier Pasteur, les propriétaires de l'Hôtel Lavernette situé 5, rue du Lycée (inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques) ont sollicité la sedD et Eiffage Immobilier suite à des désordres intervenus dans leur bâtiment.

Des expertises complémentaires, menées par l'expert judiciaire du référé préventif en collaboration avec la DRAC de Franche-Comté, ont abouti à un accord amiable entre les parties, sans préjuger des responsabilités éventuelles. Eiffage et la sedD ont proposé un programme de travaux, validé par l'expert, et qui sera mis en œuvre sous réserve de validation de la DRAC. Le principe d'une prise en charge des travaux à parité entre Eiffage et la sedD a été acté ; le montant est intégré à la ligne travaux de l'opération 1220.

1.2 Etudes et fouilles archéologiques menées dans le cadre de la CPA

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.

Restent toutefois à réaliser :

- la production du rapport post-fouilles, par le Service Municipal d'Archéologie Préventive mi-2016 ;

- le programme de valorisation des découvertes, auprès de la communauté scientifique comme du grand public.

1.3 - Recherches de financements et subventions

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, avec une réponse favorable à hauteur de 123 095 € ;

- 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 éligibles à une subvention d'un montant de 260 000 € ;

- au titre du Programme opérationnel FEDER (Volet urbain Axe 5), l'Union Européenne participe au financement de la réhabilitation d'espaces urbains dégradés situés notamment au cœur de ville, pour un montant prévisionnel de 250 750 €.

Subventions obtenues directement par la SedD (inscrites au bilan)

Organisme	Objet de la subvention	Montant
ADEME	Plan de relance friches urbaines polluées	236 138 €
FNAP (Fonds National pour l'Archéologie Préventive)		835 000 €
TOTAL		1 071 138 €

Subventions obtenues directement par la Ville de Besançon

Organisme	Objet de la subvention	Montant
FISAC	Requalification place Pasteur (2007)	177 150 €
Département du Doubs	Contrat «CITE» - requalification place Pasteur (2007)	316 610 €
SYDED	Eclairage et mise en lumière place Pasteur (2007)	26 587 €
Union Européenne	FEDER - Lutte contre les inondations	123 000 €
Conseil Régional FC	Fonds Régional d'Aménagement Urbain - requalification des espaces publics (2014)	260 000 €
Union Européenne	FEDER - Axe 5 Volet Urbain	250 750 €
TOTAL		1 153 097 €

Il est précisé que seules les subventions perçues directement par l'aménageur apparaissent dans le bilan prévisionnel d'opération tel qu'établi par la sedD. Dans le cas des subventions obtenues directement par la Ville, les sommes ont alimenté le budget Ville.

1.4 - Suivi technique et autorisations d'urbanisme

- Permis de Construire

Après instruction et enquête publique, le permis de construire (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.

Depuis 2007, différentes autorisations ont fait l'objet d'un dépôt :

- un PC modificatif 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 PC modificatif délivré le 26 novembre 2013, portant sur la modification de la répartition des logements à réhabiliter, et sur la destination des volumes en fonction des nouveaux propriétaires ;
- un transfert partiel de PC à destination de la CIR, qui réhabilite les bâtiments J et K, délivré le 29 novembre 2013 ;
- un PC spécifique au projet de la CIR sur les bâtiments J et K a été délivré le 28 mai 2015 ;
- un PC modificatif déposé en août 2014 délivré le 19 novembre 2015 pour prendre en compte l'adaptation des extractions d'air du centre commercial ainsi que des adaptations de l'aménagement paysager de la dalle jardin.

Restent à voir :

- un transfert partiel de PC au profit de la sedD sur les bâtiments E et M, en vue de la réhabilitation et de la vente en accession de 7 logements ;
- un PC modificatif concernant des adaptations récentes intervenues pour ajuster la construction en cours, dans la partie commerces comme dans la partie Logements.

1.5 Travaux - Démolitions

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

- Sous maîtrise d'Ouvrage SedD :

- . dévoiement des réseaux,
- . démolitions (1^{ère} et 2^{ème} phase),
- . fouilles archéologiques,
- . réaménagement des espaces publics.

- Sous maîtrise d'Ouvrage privée (opérateur) :

- . réalisation du parking souterrain,
- . démolitions (3^{ème} phase),
- . réalisation des superstructures.

1.5.1 - Travaux menés dans le cadre de la CPA

- Maintenance et sécurisation du bâti restant propriété sedD

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 pratiquement fait disparaître le risque d'intrusion, qui avait conduit à mener plusieurs opérations de sécurisation.

Une surveillance régulière du chantier 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.

- Démolitions

L'ensemble des démolitions prévues au programme de l'opération ont été réalisées.

- Problématique du 17-19 rue Claude Pouillet

Suite à un arrêté de péril pris par la Ville de Besançon en 2013, le 19 rue Claude Pouillet, libéré de tout occupant, a fait l'objet d'une démolition du bâtiment sur cour ; celui situé sur rue a été conforté, préalablement à l'engagement par Eiffage de la déconstruction du 17, rue Claude Pouillet.

L'ensemble des mesures et les modalités de participation financière de chacune des parties a été entériné par un protocole entre la sedD et le propriétaire du bâtiment d'une part et entre la sedD et Eiffage d'autre part. Ces accords préservent à la fois les intérêts du propriétaire, de l'opération Pasteur, et de la valorisation patrimoniale.

La sedD reste en charge des travaux de réhabilitation du bâtiment sur rue (OP 1226) dont le montant intègre des surcoûts liés notamment à l'état de délabrement constaté après examen approfondi et curage. Cette situation justifie en partie l'aggravation du bilan sur le poste «Travaux».

- Réhabilitation des bâtiments E et M

Dans le cadre des missions visées par la CPA, la sedD est chargée de réhabiliter les deux bâtiments E (rue du Lycée) et M (cour de Rosières / rue du loup), afin de permettre au sein de l'opération la commercialisation de logements anciens en accession à la propriété. Cet objectif concourt à la volonté d'ouvrir l'opération Pasteur à une variété et une mixité de programmes d'habitat.

La part importante de parties communes, incluant des éléments patrimoniaux à restaurer, en regard du faible nombre de logements attendu (7) explique en partie un coût travaux supérieur aux prévisions initiales, qui conduit à une aggravation du bilan sur la ligne Travaux.

- Mise en sécurité du parking des Passages Pasteur

Par un acte de VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) signé le 22 juin 2012, la Ville a acquis un parking en ouvrage de 250 places.

La SedD s'est vue confier les études portant sur les adaptations techniques permettant une mise en conformité avec les règles qui seront en vigueur à la livraison du parking, et la réalisation des travaux de mise aux normes de sécurité incendie, en particulier le sprinklage. Ces travaux, conduits par la sedD, ont été autorisés par une délibération du Conseil Municipal en date du 30 mars 2015, et la signature, le 9 avril 2015, de l'avenant n° 11 à la Convention Publique d'Aménagement.

1.5.2 - Travaux sous maîtrise d'ouvrage Eiffage

Les travaux de construction à proprement parler ont été lancés officiellement le 19 avril 2013 en présence de l'ensemble des partenaires de l'opération, Eiffage, KLEPIERRE, sedD, le Maire de Besançon et son Conseil Municipal.

En février 2014 a été achevée la dalle de transfert de charge entre les niveaux de parking et les niveaux de commerces, permettant la poursuite des travaux simultanément sur et sous la dalle.

Pendant l'année 2014 et sur la première partie de l'année 2015, ont été réalisés :

- la fin du gros-œuvre du parking et des aménagements et équipements en vue de sa livraison effectuée le 17 juillet 2015, assortie de réserves ;
- la pose des verrières sur la Cour de l'Intendance et la Cour Centrale ;
- le gros-œuvre du centre commercial, avec une livraison des «coques» afin de permettre les aménagements spécifiques aux enseignes ayant signé leur bail commercial ;
- la construction des logements neufs au-dessus du centre commercial, en vue d'une livraison des logements à partir de fin 2015.

1.6 - Espaces publics

La démarche de revalorisation du centre-ville poursuivie au travers de cette opération comprend la requalification des espaces publics alentour ; ce volet est une des conditions de la réussite de l'opération Pasteur.

- La Place Pasteur, premier volet de la requalification des espaces publics

Suite au concours de maîtrise d'œuvre 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 s'est poursuivie en 2014 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, avec l'objectif d'un achèvement à l'horizon de l'ouverture du centre commercial.

Le budget global de réaménagement des espaces publics est de **2 820 K€ HT au total, y compris la Place Pasteur.**

Dans une logique de continuité avec les espaces publics de la ZAC, le choix a été fait d'étendre le programme de requalification des espaces publics aux rues situées aux abords du périmètre de l'opération, à savoir l'autre partie de la rue du Lycée ainsi que la placette située au carrefour des rues du Lycée, de l'Orme de Chamars et Pasteur. Cette extension de travaux a été intégrée aux missions de la sedD par avenant n° 10 à la CPA en 2014, et incluse dans le budget global des espaces publics de la ZAC.

Après études préalables et instruction, le Permis d'Aménager a été délivré le 23 mai 2014.

Le planning des travaux a été découpé en deux phases :

- une première à l'été et l'automne 2014,
- une seconde à partir de février 2015.

Dès la première phase, le déroulement des travaux d'espaces publics s'est fait dans la recherche de la meilleure articulation possible avec le chantier de construction des «Passages Pasteur» par Eiffage, en limitant au maximum l'impact sur la vie quotidienne des riverains et commerçants, et en garantissant une sécurité maximale pour l'ensemble des usagers.

2 - Commercialisation

2.1 - Vente des biens

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 ;
- la revente des bâtiments J & K par Eiffage à un opérateur spécialisé dans l'ancien et les opérations dites «loi Malraux», la Compagnie Immobilière de Restauration (CIR).

Par ailleurs, la Ville de Besançon a confié à la sedD :

- la commercialisation des biens acquis dans le cadre du droit de délaissement et situés dans le périmètre de l'opération (OP 1222 «Secteur distinct») ;
- la réhabilitation et la commercialisation des bâtiments E & M (OP 1225). Du fait de la complexité des travaux et des caractéristiques patrimoniales (inscription au titre des MH), la livraison prévue ainsi que la vente sont décalées dans le temps.

Ces contraintes entraînent la prorogation de la durée de la convention pour l'achèvement des missions confiées à la sedD, et permet d'envisager un contexte plus favorable du marché immobilier pour ces ventes.

2.2 - Modalités de livraison des Passages Pasteur

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- 17 juillet 2015 : livraison du parking à la Ville de Besançon, assortie de réserves ;
- 2015 pour la livraison du centre commercial à Klépierre,
- 4^{ème} trimestre 2015 et début 2016 pour la livraison des appartements aux clients.

L'ouverture commerciale est intervenue le 18 novembre 2015.

2.3 - L'Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC)

Une première Autorisation d'Exploitation Commerciale a été obtenue le 23 juin 2007.

La proximité entre la date de livraison du centre commercial et l'expiration du délai de l'Autorisation d'Exploitation Commerciale, juin 2015, a conduit Klépierre à déposer un nouveau dossier auprès de la CDAC.

La Commission, réunie le 25 février 2014, s'est prononcée à l'unanimité des votants favorablement pour la nouvelle AEC des Passages Pasteur.

3 - Communication

3.1 - Les supports et outils de communication mis en place

- Le site internet dédié au projet, 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,
- 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.

3.2 - Une information forte et ciblée à destination des riverains du projet

La lettre d'information aux riverains est régulièrement publiée et distribuée dans les boîtes aux lettres du 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 numéro 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.

II - Bilan financier prévisionnel

1 - Présentation du bilan

Le tableau ci-après comprend le bilan financier prévisionnel de l'opération CPA au 30 septembre 2015 (avec arrêté comptable au 31 décembre 2014) et présente la comparaison et les écarts entre le présent bilan prévisionnel et le bilan prévisionnel au 31 mars 2014, approuvé en date du 22 mai 2014. 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 2014 au titre de la CPA a été établi en prenant en compte:

- les dépenses réglées et recettes perçues au 31 décembre 2014,
- les dépenses et recettes constatées ou prévisionnelles pour l'année 2015,
- les dépenses et recettes prévisionnelles à engager jusqu'à son échéance prévue en 2018.

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 1225 - remplace l'OP 1224),
- Opération de réhabilitation dénommée «réhabilitation du 19, rue Claude Pouillet» (OP 1226 - opération nouvelle),
- Opération de réalisation de la mise aux normes du parking dénommée «Sprinklage parking» (OP 1227).

Toutefois, la présente délibération présente le bilan consolidé qui regroupe l'opération mère 1220 et les 6 sous-bilans 1221, 1222, 1223, 1225, 1226, 1227.

La ligne «Apport de l'opération mère» (OP 1220) représente l'apport de l'opération mère 1220 aux sous-opérations (OP 1221, OP 1222, OP 1225, OP 1226) afin de les équilibrer.

La ligne «Contribution de l'opération mère 1220 aux sous-opérations 1221, 1222, 1225, 1226» représente la contrepartie en recettes de la ligne «Apport» en dépenses.

CPA PASTEUR CONSOLIDE

OPERATIONS 1220 - 1221 - 1222 - 1223 - 1225 - 1226 - 1227

BILAN PASTEUR CONSOLIDE

Intitulé	Bilan au 31/12/2013	Comptabilisé à fin 2014	Bilan au 31/12/2014	Ecart
	Approuvé	Année	Nouveau	
DEPENSES	37 952 913	33 334 170	39 773 887	1 820 974
ACQUISITIONS	12 402 742	11 893 318	12 292 843	- 109 899
ETUDES	2 643 394	2 515 176	2 609 176	- 34 218
TRAVAUX	13 987 900	11 883 531	14 729 809	741 909
FRAIS ANNEXES	3 043 249	2 487 564	3 131 800	88 551
FRAIS FINANCIERS	2 051 866	1 900 253	2 160 617	108 751
REMUNERATION	3 170 275	2 654 328	3 212 155	41 880
APPORT DE L'OP 1220 AUX OP 1221 - 1222 - 1225 - 1226 - 1227	653 487	0	1 637 487	984 000
RECETTES	37 952 913	32 087 809	39 773 887	1 820 974
RECETTES TIERS	16 391 895	12 868 620	16 268 870	- 113 025
RECETTES CONCEDANT	20 917 531	19 219 189	21 867 531	950 000
CONTRIBUTION DE L'OP 1220 AUX OP 1221 - 1222 - 1225 - 1226 - 1 227	653 487	0	1 637 487	984 000
RESULTAT D'EXPLOITATION	0	- 1 246 361	0	0

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

Le total des dépenses est établi à 39 774 K€ HT, soit une augmentation de 1 821 K€ HT.

Total réglé au 31 décembre 2014 : 33 334 K€ HT (84 % d'avancement).

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

- Acquisitions / relogements : - 110 K€ HT

. Compte tenu de l'avancement de l'opération, le volume d'acquisitions potentielles à mener est très réduit ; l'enveloppe a été redimensionnée en conséquence.

- Etudes : - 34 K€ HT

. La proximité de la fin d'opération ne justifie plus le maintien d'une réserve pour réalisation d'étude, hormis pour une éventuelle mission d'assistance juridique.

- Travaux et honoraires : + 741 K€ HT

. Augmentation liée :

- d'une part à la prise en compte des travaux de sprinklage ;

- d'autre part à des travaux de réseaux (gestion des eaux de ruissellement du parking)
+ éclairage de la rue du Loup + provision pour travaux liés au référé préventif (avoisinants)

- enfin, à l'augmentation du coût des travaux de réhabilitation réalisés dans le cadre des sous-opérations :

. 1225 «Logements anciens à réhabiliter E et M» : consolidation d'un escalier à restaurer et surcoût lié à la protection Monument historique du bâtiment M

. 1226 «Réhabilitation du 19, rue Claude Pouillet» : surcoût notamment lié à la prescription ABF qui concerne les toitures et lucarnes.

- Frais Annexes : + 88 K€ HT

L'allongement de deux ans de la durée de la concession, notamment pour permettre une revente favorable des biens immobiliers, conduit à la prise en compte de frais supplémentaires de gestion, de charges de copropriété, de taxes, et impôts.

- Frais Financiers : + 108 K€ HT

L'augmentation des frais financiers est liée au portage des acquisitions (Sous-Opération 1222 Secteur distinct) réalisées dans le cadre de l'application du droit de délaissement, et des bâtiments E et M (sous-opération 1225).

- Rémunération : + 42 K€ HT

Cette rémunération supplémentaire résulte de la prorogation de deux années de la durée de la Convention Publique d'Aménagement confiée à la SedD.

Apport de l'opération mère OP 1220 aux sous-opérations OP 1221, 1222, 1225, 1226, 1227 :
+ 984 K€ HT

Ce montant représente l'apport de l'opération mère 1220 à l'équilibre des sous-opérations 1221, 1222, 1225, 1226 et 1227). **Cette augmentation s'explique en grande partie par la création de la sous-opération 1227 «Sprinklage» pour un montant de 500 K€ HT. Cette sous-opération a eu pour objectif d'augmenter la sécurité du futur parking public des Passages Pasteur et d'anticiper les évolutions de la réglementation.**

RECETTES

Le total des recettes est établi à 39 774 K€ HT, soit une augmentation de 1 821 K€ HT.

Total perçu au 31 décembre 2014 : 32 087 K€ HT (81 % d'avancement).

- Recettes tiers : - 113 K€ HT

Cette diminution correspondant à une réévaluation à la baisse des prix de revente des biens immobiliers, en tenant compte du marché immobilier actuel. Les biens à revendre correspondent aux logements des bâtiments E et M et aux biens acquis dans le cadre du droit de délaissement.

- Contribution de l'opération mère OP 1220 aux sous-opérations OP 1221, 1222, 1225, 1226, 1227 : + 984 K€ HT

Ce montant établi à hauteur de 984 K€ HT représente la contrepartie de celui cité en dépenses.

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

- Participations :

La participation de la Ville de Besançon augmente de **+ 950 K€ HT** par rapport au précédent exercice.

	Bilan au 31/12/14	Bilan au 31/12/15	Différentiel
Participation	18 097	19 047	950
Remise d'ouvrage	2 820	2 820	0
TOTAL	20 917	21 867	950

Cette augmentation intègre pour une large part la participation de la Ville à la sous-opération 1227 Sprinklage par une subvention d'équipement de 500 K€.

Les dépenses de l'opération mère 1220 ont été contraintes de manière à minimiser l'augmentation de cette participation.

III - 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 janvier 2015) est porté à 8 658 548,57 € HT.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le présent bilan prévisionnel de l'opération ZAC Pasteur dont les dépenses prévisionnelles sont estimées à hauteur de 39 774 K€ HT ;

- approuver l'engagement du concédant à l'opération qui ressort à 21 867 K€ HT et son échéancier, comme détaillé ci-dessous :

	Total réalisé au 31/12/2014	2015	2016	2017-2018	TOTAL
Participation (en K€ HT)	18 054			450	18 504
Participation sprinklage		440		60	500
Participation en nature		43			43
Remises d'ouvrages (en K€ HT)	1 165	1 472	183		2 820
TOTAL GLOBAL RECETTES CONCEDANT	19 219	1 955	183	510	21 867

- approuver l'effort financier global :

	Participatiion en K€ HT	Remise d'ouvrage en K€ HT	TOTAL
ZAC	19 047	2 820	21 867
Parking en K€ HT (valeur juin 2012)		8 658	8 658
TOTAL			30 525

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 12 à la Convention Publique d'Aménagement prorogeant la concession jusqu'à fin 2018.

«**M. LE MAIRE** : Je rappelle que CRAC ça veut dire Compte Rendu Annuel à la Collectivité. Y a-t-il des remarques ? 2 abstentions et 2 votes contre. C'est adopté».

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

M. BODIN et M. SCHAUSS (2) n'ont pas pris part au vote.

Rapport adopté à la majorité

Pour : 48

Contre : 2

Abstention : 2

Récépissé préfectoral du 16 décembre 2015.