

73 - ZAC Pasteur - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mars 2016 - Etat d'avancement de l'opération et bilan prévisionnel au 31 décembre 2015

Mme ROCHDI, Conseillère Municipale Déléguée, 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 (CPA) 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 14 décembre 2015. Depuis cette date, l'année 2015 et le début de l'année 2016 ont vu :

- 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 ;
- l'achèvement des travaux de restauration des parties patrimoniales de l'îlot Pasteur : escalier de Rosières, salon et boiseries dans le bâtiment «M» ;
- l'achèvement des travaux intérieurs du parking, et son ouverture au public le 2 novembre 2015. Des réserves restent à lever par Eiffage ;
- la gestion des dernières demandes de travaux, au niveau des bâtiments avoisinants, exprimées par l'expert dans le cadre du référé préventif ;
- la poursuite d'actions de communication et d'information en direction du grand public, et plus particulièrement auprès des riverains et commerçants impactés. Le dernier volet de ces actions de communication s'est focalisé sur la fin de l'opération d'aménagement, avec l'ouverture du centre commercial et du parking au mois de novembre 2015 ;
- la poursuite par Klépierre de la commercialisation des boutiques, avec les signatures de Poulaillon, Bubble break et Superdry ;
- la fin de la commercialisation des logements neufs par Eiffage, dont la livraison s'étale sur le premier semestre 2016 ;
- la commercialisation des logements anciens des bâtiments E et M par la sedD, dont les travaux sont presque achevés ;
- la poursuite des travaux de réhabilitation des bâtiments J et K par l'opérateur CIR pour son programme de logements, dont la livraison interviendra à l'été 2016 ;
- la livraison des espaces publics aux abords de l'îlot Pasteur : rue Claude Pouillet et rue du Loup (après la rue du Lycée et la place de l'Égalité en 2014).

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mars 2016 présente le bilan prévisionnel de la ZAC Pasteur jusqu'en 2018. Il comprend le bilan prévisionnel au titre de la CPA.

I - Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

Le présent CRAC mentionne successivement :

- 1°) L'état d'avancement physique au 31 mars 2016.
- 2°) L'état de la commercialisation.
- 3°) Les actions de communication.
- 4°) Le bilan financier prévisionnel au 31 mars 2016 (comptabilité arrêtée au 31.12.2015).

1 - Etat d'avancement physique au 31 mars 2016

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

Le temps des travaux de désamiantage (à la charge de Monoprix) et de réalisation de la coque définitive du magasin dans le centre commercial, 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.

Conformément à la CODP signée le 30 janvier 2012, Monoprix est tenu de démonter la structure provisoire ayant accueilli le magasin, et de remettre en état la couche d'étanchéité de la dalle du parking.

La Ville de Besançon a été informée du souhait de reprise de la structure de Monoprix par un nouveau preneur. Aussi, pour permettre de définir de nouvelles conditions d'occupation avec ce repreneur, il est apparu nécessaire de prolonger la durée d'occupation du magasin provisoire sur le parking Marché Beaux-Arts. Il s'agit notamment de préciser la reprise des obligations de démontage du bâtiment provisoire et de remise en état de la dalle du parking, et de modifier les conditions de sortie de Monoprix. Un avenant n° 4 à la CODP a été signé le 31 mars 2016 pour proroger sa durée jusqu'au 31 décembre 2016.

Une délibération sera soumise au Conseil Municipal pour valider ce projet, ainsi que les conditions engageant le nouvel occupant (par la signature d'une CODP) et dégageant Monoprix (par un avenant n° 5 à la CODP Monoprix).

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.

Une incertitude subsiste quant aux conditions de revente de ces biens, compte tenu du contexte immobilier contribuant à une dépréciation du prix de l'ancien.

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.

Deux cellules commerciales ont été créées à partir du volume originel du cinéma :

- 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, pour un projet de librairie «L'Intranquille», sur près de 900 m², qui a ouvert ses portes en novembre 2015.

Sur l'ensemble du bien acquis par la sedD, il reste un appartement situé au 1^{er} étage, à l'angle des rues des Granges et Morand, qui doit être cédé avant la clôture de l'opération.

1.1.5 - Contentieux et recours

Dans le cadre des opérations de référé préventif conduites depuis 2004, et dont le rapport valant conclusion doit être remis mi 2016 par l'expert, 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 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. Ces travaux ont été mis en œuvre, à l'exception d'un dernier point qui reste à discuter entre les parties.

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 fin 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 (Axe 5 - Volet urbain), l'Union Européenne participe au financement de la réhabilitation d'espaces urbains dégradés situés notamment en 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 (ne figurant pas au bilan)

Organisme	Objet de la subvention	Montant
FISAC	Requalification place Pasteur (2007)	177 150 €
Conseil Départemental du Doubs	Contrat «CITE» - requalification place Pasteur (2007)	316 610 €
SYDED	Eclairage et mise en lumière place Pasteur (2007)	26 587 €
FEDER	Lutte contre les inondations	123 000 €
Région Franche-Comté	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 modifications au PC d'origine ont été délivrées. 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, a été délivré le 24 décembre 2015.

Un dernier PC modificatif est attendu en 2016, concernant des adaptations récentes intervenues pour ajuster la construction en cours, dans la partie commerces comme dans la partie logements.

1.5 - Travaux

1.5.1 - Travaux menés dans le cadre de la CPA

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.

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, au regard du faible nombre de logements attendu, explique, en partie, un coût travaux supérieur aux prévisions initiales.

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. Ces travaux ont été livrés à la Collectivité le 23 juillet 2015, et les réserves levées le 14 octobre 2015 avec la formation du personnel SAGS.

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.

- Concernant le parking : depuis la livraison intervenue le 17 juillet 2015, un travail est mené entre les services de la Ville, la sedD et Eiffage afin de parvenir à une levée complète des réserves exprimées à la livraison.
- Concernant le centre commercial : l'ensemble des «coques» a été livré début 2015 afin de permettre les aménagements spécifiques aux enseignes ayant signé leur bail commercial ; 2 boutiques et 1 MU restent à aménager.

- Concernant les logements neufs au-dessus du centre commercial : les espaces communs (terrasses végétalisées) ont été aménagés fin 2015-début 2016, et les logements sont livrés durant le 1^{er} semestre 2016.

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.

Le programme initial incluait l'aménagement de la place Pasteur, des rues Claude Pouillet, du Loup, d'une partie de la rue du Lycée.

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. Les travaux se sont déroulés en deux phases, entre l'été 2014 et fin 2015, et sont aujourd'hui achevés.

2 - Commercialisation - Vente des biens

Le 22 juin 2012 a vu la signature des actes définitifs de vente relatifs à l'opération.

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 Monuments Historiques), la livraison a été décalée. Celle-ci est prévue en septembre 2016. La vente des logements est en cours, elle a été confiée à l'Agence Trilogie.

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.

- 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.

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

Plusieurs supports ont été réalisés et diffusés au cours de l'opération :

- la Lettre d'information aux riverains distribuée dans les boîtes aux lettres du centre-ville + lieux publics ;
- des courriers de la Ville ou flyers d'information, à chaque phase sensible du chantier (démarrage des fouilles, convois exceptionnels, difficultés de stationnement...), distribués aux riverains.

L'ensemble des supports, maquettes, films, plaquettes, reste visible ou téléchargeable sur le site du projet, www.passagespasteur.besancon.fr.

3.3 - Inauguration et opération «Samedi piéton»

La fin de l'opération des Passages Pasteur a été l'occasion d'une opération de communication spécifique accompagnant les étapes suivantes :

- le 2 novembre 2015, mise en service du parking Pasteur ;
- le 18 novembre 2015, ouverture du centre commercial au public ;
- le 21 novembre 2015, opération «Samedi piéton» organisée par la Ville de Besançon, avec pour thème «Un pas de plus avec les Passages Pasteur», mettant en exergue l'aboutissement du projet urbain concourant à la redynamisation du centre-ville ;
- le 26 novembre 2015, inauguration officielle par le PDG de Klépierre, le Président de la sedD et le Maire de Besançon, suivie par un concert gratuit au cœur du centre commercial.

Différentes campagnes média (radio, journaux ou magazines, affichages) ont été menées, ainsi que la distribution de supports (sacs, ballons, dossiers de presse,...) ou des animations particulières (vitrine-cadeaux...), avec pour fil conducteur la valorisation du centre-ville, sa trame commerçante.

II - Bilan financier prévisionnel

1 - Présentation du bilan

Le tableau ci-après comprend le bilan financier prévisionnel de l'opération CPA au 31 mars 2016 (avec arrêté comptable au 31 décembre 2015), et présente la comparaison et les écarts entre le présent bilan prévisionnel et le bilan prévisionnel au 30 septembre 2015, approuvé par le Conseil Municipal le 14 décembre 2015. Ces derniers sont établis sur la base de l'ensemble des dépenses HT et recettes HT exprimées en K€.

Le présent bilan prévisionnel au 31/12/2015 au titre de la CPA a été établi en prenant en compte:

- les dépenses réglées et recettes perçues au 31 décembre 2015,
- les dépenses et recettes constatées ou prévisionnelles pour l'année 2016,
- 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 31-12-2014 Nouveau	Comptabilisé à fin 2015 Année	Bilan au 31-12-2015 Nouveau	Ecart
DEPENSES	39 773 887	36 748 550	39 876 088	102 200
ACQUISITIONS	12 292 843	12 042 716	12 271 407	-21 436
ETUDES	2 609 176	2 598 501	2 628 125	18 949
TRAVAUX	14 729 809	14 545 719	14 768 252	38 442
FRAIS ANNEXES	3 131 800	2 748 189	3 190 244	58 444
FRAIS FINANCIERS	2 180 617	1 995 253	2 168 418	7 801
REMUNERATION	3 212 155	2 820 173	3 212 155	0
APPORT DE L'OP. 1220 AUX OP 1221 - 1222 - 1226 - 1226 - 1227	1 637 407	0	1 637 407	0
RECETTES	39 773 887	34 369 045	39 876 088	102 200
RECETTES TIERS	16 268 870	12 932 335	16 371 070	102 200
RECETTES CONCEDANT	21 867 531	20 996 710	21 867 531	0
CONTRIBUTION DE L'OP. 1220 AUX OP 1221 - 1222 - 1226 - 1226 - 1227	1 637 407	440 000	1 637 407	0
RESULTAT D'EXPLOITATION	0	-2 379 505	0	0

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

DEPENSES

Le total des dépenses est établi à 39 876 K€ HT, soit une augmentation de 102 K€ HT.

Total réglé au 31 décembre 2015 : 36 748 K€ HT (92 % d'avancement).

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

- Acquisitions / relogements :

- 21 K€ HT

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

- Etudes :

+ 19 K€ HT

- La mobilisation de la mission d'assistance juridique a été rendue nécessaire en lien avec le référé préventif d'une part, et avec le statut de la rue du Loup d'autre part.

- Travaux et honoraires : + 38 K€ HT

o Augmentation liée :

- d'une part, aux travaux d'éclairage de la rue du Loup. Cette augmentation étant compensée partiellement par la perception d'une subvention venant du Syded ;
- d'autre part, aux derniers ajustements du coût des travaux de réhabilitation réalisés dans le cadre de la sous-opération 1225 «Logements anciens à réhabiliter E et M».

- Frais Annexes : + 58 K€ HT

o L'augmentation des frais annexes est liée :

- d'une part, aux dépenses de l'opération de communication qui a accompagné l'ouverture des Passages Pasteur en novembre 2015 ;
- d'autre part, à la prise en compte de frais supplémentaires de gestion, de charges de copropriété, de taxes, et impôts.

- Frais Financiers : + 8 K€ HT

o L'augmentation des frais financiers est liée au portage des bâtiments E et M (sous-opération 1225).

RECETTES

Le total des recettes est établi à 39 876 K€ HT, soit une augmentation de 102 K€ HT.

Total perçu au 31 décembre 2015 : 34 369 K€ HT (86 % d'avancement).

- Recettes tiers : + 102 K€ HT

o L'augmentation des recettes s'explique en particulier par la perception d'une subvention octroyée par le Syded pour la réfection de l'éclairage public de la rue du Loup, au remboursement par Klépierre du coût du carrefour à feux rue Claude Pouillet et à l'ajustement des prix de vente des logements des bâtiments E et M.

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

La participation de la Ville de Besançon est inchangée par rapport au précédent exercice.

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

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.

La livraison du parking est effective depuis le 17 juillet 2015, assortie de réserves, dont la résolution conditionne le versement du solde du prix de vente.

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 39 876 K€ HT ;

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

	Total réalisé au 31/12/2015	2016	2017 - 2018	TOTAL
Participation (en KE HT)	18 054		450	18 504
Participation sprinklage	440		60	500
Participation en nature			43	43
Remises d'ouvrages (en KE HT)	2 502	318		2 820
TOTAL GLOBAL RECETTES CONCEDANT	20 996	318	553	21 867

- approuver l'effort financier global :

	Participation 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

«**M. LE MAIRE** : Y a-t-il des oppositions ou des abstentions ? Madame COMTE-DELEUZE, éternelle opposante à la ZAC Pasteur depuis des années.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Je ne vais pas recommencer mon discours !

M. LE MAIRE : Non, c'est inutile car j'ai déjà entendu votre très beau discours 25 fois. Merci de ne pas nous le ré-asséner.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : J'avais prévu de faire quelque chose sur le «plus de dynamisme commercial des Passages Pasteur», mais j'ai vu dans la presse que j'avais mal choisi mon jour. Donc je vais juste vous poser une question par rapport à l'attractivité réelle de ce centre. On y voit effectivement beaucoup de jeunes qui s'y donnent rendez-vous pour utiliser le Wifi ou recharger leur téléphone. Les commerçants se plaignent d'y avoir relativement peu de consommateurs réels. En tout cas, la journée d'hier fut perdue. Mais je me demandais, si vous m'autorisez ce petit mot pour terminer, si nous ne pourrions pas réorganiser une séance de dédicaces au mois de septembre pour lancer «Livres dans la Boucle». Vous auriez une affluence assurée pour cette première manifestation. Je ne suis pas sûre que le niveau littéraire serait excellent.

M. LE MAIRE : Je ne suis pas d'accord avec cela, parce que je pense que faire passer des messages négatifs en permanence n'est pas bon. Cet après-midi, j'ai regardé un document que m'a fait passer Mme DEFFEUILLE. Je ne sais pas si vous l'avez, mais mon exemplaire est dans mes notes, parce que je savais bien que vous alliez m'en parler. D'abord, s'ils nous demandent de faire une séance de dédicaces là-bas, pourquoi pas ? Il n'y a pas d'opposition là-dessus, nous sommes tout à fait aux côtés des commerçants. Thierry a déjà fait un certain nombre d'opérations pour que cela se passe bien.

Après, il y a des jeunes. C'est bien que les jeunes y aillent, parce qu'ils sont aussi quelque part des clients potentiels. Parfois ils viennent avec les moins jeunes que sont le papa et la maman. Je voudrais vous dire qu'il restait trois boutiques. À la boutique 23-25, la signature est imminente, mais je ne vous donnerai pas le nom, parce que l'on me dit que c'est confidentiel. Pour la 47, la négociation est très avancée et devrait aboutir. Pour la M3, il y a aussi une possibilité pour y mettre d'autres choses et nous avons deux prospects. Cela veut dire que très rapidement tout devrait être plein.

Maintenant, je ne vais pas vous donner de noms, mais je vois quatre gros clients, entre autres Monoprix, qui disent «chiffre d'affaires conforme aux prévisions». Il ne faut donc pas dire que c'est en dessous. Un autre dit : «on a peut-être un problème pour mieux se faire connaître». Un troisième dit «on s'est un peu planté, on est peut-être un peu trop grand, il faut que l'on revoie le principe». Un quatrième est en dessous des prévisions mais il a des difficultés financières. Quant aux autres, ils sont d'accord. Vous avez parlé avec M. ROBERT qui trouve que le rythme de croisière est en train d'être trouvé et qu'il faut trois ans pour qu'un centre commercial prenne son envol.

Je crois surtout qu'il faut y croire. Je vais vous donner un exemple pour lequel nous avons tous une responsabilité, c'est un centre commercial à Planoise ; lorsqu'Intermarché s'est ouvert, il y a eu quelques soucis au début et il n'avait cessé d'intervenir auprès de la télévision, de la radio, des médias, si bien que cela a collé une réputation à ce parking qui est le plus sûr de la Ville. Il est éclairé, gratuit, couvert, vidéo-surveillé. Aujourd'hui encore, 20 ans après, les gens ont la sensation qu'ils courent un danger alors qu'il n'y a aucun danger et rien à signaler. Donc je dis «attention à notre responsabilité de ne pas diffuser des informations qui ne sont pas justes». Il y a peut-être des difficultés à Pasteur. J'ai pu voir qu'il y avait aussi des problèmes de parking mais nous allons les régler. L'autre jour il y a eu un dégât des eaux, une canalisation a explosé à cause d'un défaut de conception. Que voulez-vous que nous y fassions ?

Le centre commercial Pasteur est en train de prendre sa vitesse de croisière. C'est toujours pareil : une grande surface aurait déjà pu être louée, mais tout dépend de ce que nous voulons dedans. Je crois que le promoteur a une exigence d'une surface de qualité. Moi je vais vous dire, je préfère que nous attendions un peu plus pour vraiment trouver la surface qui correspond parfaitement à cela, plutôt que de remplir pour remplir, et qu'au bout de quelque temps nous nous rendions compte que cela ne va plus. Pour l'instant, d'après ce que me dit Laurence DEFFEUILLE de la sedD qui suit ce dossier, d'après ce que m'a dit aussi Thierry, les choses avancent plutôt bien.

Concernant la signature, il faudra voir cela dans le cadre des «Livres dans la Boucle», pourquoi ne pas négocier avec Forum, peut-être que comme ils sont en face, ils vont vouloir faire signer chez eux aussi. En tout cas, nous sommes favorables à tout ce qui peut contribuer au développement des activités.

M. Jacques GROSPERRIN : Vous avez raison. Il ne faut pas rappeler ce centre Pasteur au syndrome Saint-Pierre, parce qu'il nous est resté à tous en mémoire. Je crois qu'architecturalement c'est vraiment une réussite exceptionnelle, mais fonctionnellement il y a des difficultés. Vous nous annoncez chaque fois que vous avez des prospects, et les Bisontins nous disent : «ce sont les mêmes commerces -ce que je dis également est peut-être récurrent- que l'on retrouve à Châteaufarine, sauf qu'à Châteaufarine le parking est gratuit. Pourquoi viendrait-on en ville à partir du moment où l'attractivité n'est pas différente ?».

Je comprends bien que vous soyez dans votre rôle et c'est bien, Monsieur le Maire, mais c'est comme en politique, quand un commerce ou une campagne commence mal, cela finit toujours mal et j'ai peur de cela, parce que cela ne se remplit pas. J'ai peur, mais vous avez raison, nous devons être positifs à son égard.

M. LE MAIRE : Ce que vous dites n'est pas très positif.

M. Jacques GROSPERRIN : Je peux le dire : il y a une crainte à ce jour et il faut être réactif pour faire venir des prospects de commerce qui n'existent pas sur Châteaufarine et qui apporteront une attractivité forte sur ces Passages Pasteur. Si nous ne passons pas par là, nous ne réussirons pas et nous en reparlerons dans quelques mois.

M. LE MAIRE : Quand je vois les noms là-dessus, il y en a certains que je ne vois pas à Châteaufarine. Concernant le parking, vous dites que c'est un commerce de proximité. Vous n'êtes pas sans ignorer que le parking est gratuit la première heure -exactement 59 minutes-. Je le redis, parce que souvent les gens ne le savent pas. Ce parking est l'un des plus attractifs de Besançon, on y rentre on est au centre de la Ville. Il faut peut-être communiquer un peu plus là-dessus mais je trouve son atout fantastique.

De plus, ce parking n'est pas toujours plein, parce que les gens ne le savent pas encore suffisamment. Comme il est gratuit 59 minutes, vous avez le temps de faire vos courses à Monoprix, chez Bershka, chez Mango, Marionnaud, où vous voulez. Et là c'est gratuit pendant presque une heure. Vous êtes au cœur de la ville, et même si vous n'allez pas aux Passages Pasteur, si vous voulez aller à Forum, par exemple, vous vous garez là et c'est gratuit une heure. Que demande le peuple ?

M. Jacques GROSPERRIN : Je crois que les Bisontins ne le savent pas.

M. LE MAIRE : Peut-être qu'ils ne le savent pas. Peut-être faut-il le dire plus. Qui est opposé à ce rapport ? Y a-t-il des abstentions ? 7».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3 (1 abstention), le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (7 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

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

Rapport adopté à l'unanimité
Pour : 44
Contre : 0
Abstentions : 7

Récépissé préfectoral du 1^{er} juillet 2016.