



RECU EN PREFECTURE
Le 03 février 2020
VIA DOTELEC - S2LOW

EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 23 janvier 2020

Le Conseil Municipal, convoqué le 16 janvier 2020, s'est réuni à l'Hôtel de Ville.

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET, Maire

Étaient présents :

M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Eric ALAUZET, M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER, M. Thibaut BIZE ((jusqu'à la question n° 38 incluse), M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, M. Guerric CHALNOT, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Danielle DARD, M. Clément DELBENDE, M. Emmanuel DUMONT, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Abdel GHEZALI, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB, Mme Karima ROCHDI (à compter de la question n° 19), M. Dominique SCHAUSS, M. Rémi STHAL, Mme Ilva SUGNY, Mme Catherine THIEBAUT (jusqu'à la question n° 1 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF, M. Pascal BONNET, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, Mme Marie-Laure DALPHIN, M. Ludovic FAGAUT, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPELLIN, Mme Sophie PESEUX, Mme Mina SEBBAH, Mme Christine WERTHE, M. Julien ACARD (jusqu'à la question n° 38 incluse), M. Philippe MOUGIN.

Secrétaire : Mme Carine MICHEL.

Absents : M. Cyril DEVESA, Mme Myriam EL-YASSA, M. Gérard VAN HELLE, M. Michel OMOURI.

Procurations de vote : M. Thibaut BIZE à M. Christophe LIME (à compter de la question n° 39), M. Cyril DEVESA à M. Anthony POULIN, Mme Myriam EL-YASSA à M. Abdel GHEZALI, Mme Karima ROCHDI à Mme Danielle DARD (jusqu'à la question n° 18 incluse), Mme Catherine THIEBAUT à M. Rémi STHAL (à compter de la question n° 2), M. Gérard VAN HELLE à M. Pascal CURIE, M. Michel OMOURI à M. Jacques GROSPELLIN.

OBJET : 39 - Reconversion du site Saint/Jacques Arsenal - Cité des Savoirs et de l'Innovation - Rapport d'information

Délibération n° 2020/005990

**Reconversion du site Saint-Jacques/Arsenal
Cité des Savoirs et de l'Innovation
Rapport d'information**

Rapporteur : M. FOUSSERET, Maire

	Date	Avis
Commission n° 3	09/01/2020	Pour information

Préambule

Le site Saint-Jacques/Arsenal est identifié au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) comme une des grandes emprises foncières en voie de mutation qui doit conforter le centre-ville en tant que pôle multifonctionnel.

L'appel à projet national sur la reconversion des sites hospitaliers n'a pas retenu la candidature du Centre Hospitalier Universitaire (CHU) de Besançon, propriétaire du site, en 2012.

Dès lors, la réflexion sur la mutation du site Saint-Jacques/Arsenal a été engagée avec le CHU tandis que les premiers déménagements de services débutaient en direction de Jean Minjoz. La libération progressive du site de 7 hectares environ en cœur de ville patrimoniale représentait des enjeux importants pour le territoire qu'il convenait de bien définir.

Dans le cadre de sa compétence en urbanisme et compte tenu de l'ambition de conforter l'enseignement supérieur, de développer l'attractivité territoriale, de créer un nouveau quartier, la Ville de Besançon, a souhaité naturellement s'associer avec le CHU pour mettre en place les conditions de la réussite de la future reconversion urbaine du site et de sa valorisation pour le CHU.

Deux protocoles d'accord successifs (2014 et 2016) ont été signés par les parties à cet égard, fixant les objectifs à atteindre, les modalités du partenariat et le processus partagé pour arriver à une cession du site qui tienne compte des enjeux urbains de développement de la Cité des Savoirs et de l'Innovation.

Historique du projet

Etude urbaine fin 2012-2015 :

Afin de définir ce que pourrait devenir le site, une étude urbaine partenariale a été lancée auprès d'un cabinet d'urbanisme « La Fabrique Urbaine ». Cette étude, validée en 2015, a permis de dégager les enjeux :

- perméabilité du site,
- lien avec la rivière et le centre-ville,
- renforcement de l'attractivité et du rayonnement de la boucle,
- définition d'une programmation (mixité des programmes) ainsi que d'une forme urbaine (potentiel constructif...).

L'année 2016 a été mise à profit pour :

- expertiser les éléments de programmes et notamment l'opportunité de réaliser un espace congrès,
- fixer les « invariants » avec les services de l'Etat traduits aujourd'hui, avec les éléments de programme, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV),
- élaborer les éléments de cadrages de la consultation des opérateurs en matière d'urbanisme, de patrimoine, de mobilité, de logement, d'environnement, d'innovation...

Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) :

Une modification du PPRI a été apportée en 2017, suite à des travaux de protection contre la submersion réalisés par la Ville de Besançon. Elle a eu pour effet de soulager la contrainte qui pesait sur le site Saint-Jacques et d'en améliorer la constructibilité.

La Concertation préalable :

La concertation a été lancée en 2012. Il a été procédé à l'ouverture d'un registre, des réunions publiques et Conseils Consultatifs d'Habitants (CCH), des ateliers avec la population, des participations à des évènementiels (journée du patrimoine), etc.

Le bilan a été tiré par délibération du 27 juin 2019. Cette concertation a servi de base à l'élaboration et à la structuration du projet d'aménagement et à la formalisation des invariants intégrés au dossier de consultation des opérateurs.

La consultation d'opérateurs 2017-2019 :

L'évaluation de France Domaine du site Saint-Jacques/Arsenal (41M€) établie en 2007 ne permettait pas d'envisager de réaliser une opération publique d'aménagement sur l'ensemble du site avec un partage par les collectivités. C'est pourquoi le schéma s'est orienté vers une maîtrise publique des espaces publics et une maîtrise d'ouvrage privée des opérations de réhabilitation et de construction.

Ainsi, l'organisation opérationnelle a fixé une partition amenant à ce que le foncier soit cédé de la manière suivante :

- Un opérateur privé se porte acquéreur d'un tènement foncier pour la réalisation de programmes immobiliers et d'espaces privatifs extérieurs. Une promesse de vente a été signée courant décembre 2019 entre le CHU et une Société de projet construite autour de Vinci.
- Grand Besançon Métropole (GBM) a fait l'acquisition en décembre 2019 de l'emprise foncière pour réaliser la Grande Bibliothèque (2,1 M€).
- La Ville de Besançon acquerra sans soulte, courant 2020, les emprises des futurs espaces publics, tandis que le CHU acquerra dans les mêmes conditions le foncier disponible pour constituer l'angle urbain 8 mai / Girod de Chantrans.
- L'Etat acquerra la partie Arsenal pour réaliser son projet de Maison Universitaire de l'Education (MUE).

La consultation du CHU pour désigner un opérateur privé a été organisée en partenariat avec la Ville de Besançon sur la base d'un Règlement de consultation et d'éléments de cadrage fixant les exigences de la collectivité en matière d'urbanisme, d'architecture, de paysage, d'aspects patrimoniaux, de mobilité, d'objectifs environnementaux, d'innovation, de résilience énergétique et de logement, notamment.

Cinq candidats ont été sélectionnés pour remettre un projet urbain assorti d'une offre. Trois auditions par candidat ont été organisées avant la remise d'un projet urbain et d'une offre finale. Trois offres finales ont été rendues.

Le secret des affaires n'a pas permis de communiquer sur ce dossier pendant les 2 ans de la procédure.

Actualités

En Juillet 2019, Vinci a été désigné lauréat de cette consultation avec une offre de 14 M€ et un potentiel constructible total de 52 000 m² environ (neufs et réhabilitations).

A compter de cette date, une promesse de vente devait être signée dans les 5 mois ; elle a été signée le 13 décembre 2019 avec une Société de projet organisée autour de Vinci.

L'offre retenue comporte le programme suivant :

- des logements en accession, réhabilitation patrimoniales, publics,
- des résidences étudiants, seniors, chercheurs, co living,
- le village de l'Innovation,
- des commerces de proximité,
- une variante comportant un espace de congrès et un hôtel.

Plan de sauvegarde et de mise en valeur :

Une modification du PSMV a été engagée par délibération du 18 juin 2015 afin que le projet de reconversion puisse être rendu possible. La modification intègre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (introduction d'invariants et de la programmation) et des évolutions règlementaires graphiques et écrites relatives notamment aux protections patrimoniales (bâtiment Bersot et diverses cours).

Une délibération communautaire sur cette modification est prévue le 30 janvier 2020, son approbation interviendra au printemps 2020 par un arrêté du Préfet.

Grande Bibliothèque :

En décembre 2019, GBM a acheté au CHU le terrain nécessaire à la construction de la Grande Bibliothèque. Ce projet, dont la lauréate du concours, Pascale GUEDOT, a été désignée au conseil communautaire du 16 décembre 2019, démarrera par des investigations début 2020 (démolitions et archéologie).

Les travaux de construction débuteront en 2023 pour une ouverture de l'équipement au public au printemps 2025. Le projet majeur innove en associant dans un même lieu une bibliothèque de lecture publique et une bibliothèque universitaire.

Réitération de la vente CHU / Société de projet :

A compter de la signature de la promesse de vente du 13 décembre 2019, entre Vinci et le CHU, et la signature de l'acte de vente définitive prévue en mars 2022 (dans le respect par le CHU de la libération du site), la période sera mise à profit par le futur acquéreur pour :

- faire les sondages géotechniques,
- réaliser les diagnostics amiante, pollution, etc.,
- confirmer le prix d'achat (clause de revoyure du prix avec le CHU) en septembre 2020,
- déposer les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire) en 2021.

Constitution de la Société de projet :

Vinci est lauréat et intégrera une Société de projet composée de Vinci (60 %), Caisse des dépôts et consignation (20 %), sedia (20 %). La société sera constituée fin janvier 2020.

Le phasage opérationnel :

Trois phases opérationnelles sont identifiées pour mener l'opération de réhabilitation et de construction Saint-Jacques à son terme :

- la réalisation des secteurs de l'angle du 8 mai et de l'angle des bâtiments Monuments Historiques (MH) situés sur la place Saint-Jacques,
- la réalisation du secteur au cœur de l'opération le long du futur jardin et des bâtiments MH situés le long de la rue de l'Orme de Chamars,
- le secteur Sainte-Elizabeth et Montmartin après libération par le CHU en 2025.

Les espaces publics :

Les collectivités (GBM et Ville de Besançon) entendent former un groupement de commandes et lancer des consultations pour :

- Concevoir et réaliser les espaces publics en accompagnement de cette opération :
 - la place Saint-Jacques,
 - la cour d'honneur,
 - le jardin central,
- Porter une réflexion plus globale en termes d'usages, de paysage, de prescriptions et d'intentions aux espaces de liaison du quartier à son environnement :
 - petit Chamars,
 - liaison jardin central / avenue 8 Mai 1945 le long de la bibliothèque,
 - place d'Armes de l'Arsenal...

Les modalités d'organisation de la phase opérationnelle : un Protocole partenarial

La nécessité d'un dialogue et d'une entente avec le CHU, propriétaire du site, pour tirer le meilleur parti du projet de reconversion avait donné lieu à la signature de protocoles. Ces échanges doivent désormais se poursuivre avec le nouvel acquéreur du site à travers la formalisation d'un protocole entre les parties Ville de Besançon, Grand Besançon Métropole et la Société de projet (Vinci, sedia et Caisse des dépôts).

Compte tenu des différentes maîtrises d'ouvrages intervenant sur ce site (privées, publiques), et de l'impact du projet urbain sur le centre-ville, la coordination devra être menée avec une attention toute particulière.

Cet accord a pour objectif de formaliser les modalités du partenariat et les engagements des différentes parties sans engagement financier, pour accompagner les démarches à mener entre la signature de la promesse de vente et de la réitération de l'acte par Vinci et pour déterminer les modalités d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique des espaces publics en interface avec l'opération de réhabilitation / construction supportée par la Société de projet.

Le Protocole fixera notamment :

- les conditions des démolitions anticipées des bâtiments la Mère et l'Enfant, Claude Bernard et Saint-Paul,
- l'organisation de l'archéologie préventive,
- les modalités de cession du tènement foncier supplémentaire nécessaire à la Grande Bibliothèque,
- la coordination, en termes de conception et de gestion des chantiers, de la réalisation des espaces publics et espaces libres et de la mise en œuvre d'un Projet Urbain Partenarial qui fixera la contribution de la Société de projet au financement du programme des équipements publics,
- le devenir des espaces patrimoniaux (Chapelle du refuge, Apothicairerie et Chapelle du Carrefour, salles du Conseil, etc.),
- la coordination des études environnementales et dossiers d'autorisations,
- le management du projet : gouvernance, création d'Ateliers d'urbanisme pour les projets de construction, plan de communication.

Les axes de travail

- L'espace Congrès : Une clause inscrite dans la promesse de vente entre le CHU et Vinci fixe à fin 2020 la nécessité de connaître la volonté de la collectivité de réaliser ou non un espace Congrès sur le site. Des études complémentaires vont être menées afin de proposer les conditions d'une faisabilité aux élus et permettre une décision.
- La mise au point du projet urbain et architectural de Vinci est prévue pour juin 2021. Ce projet devra respecter le cadre établi par le PSMV et évoluer sur les aspects architecturaux pour garantir la qualité et l'ambition souhaitées par la collectivité sur Saint-Jacques.
- La question de l'archéologie préventive est à prendre en considération dans le calendrier et le bon déroulement de l'opération d'aménagement. Afin de réaliser un diagnostic le plus large et complet possible, seul à même de permettre une bonne vision des fouilles qui seraient nécessaires et de leur coût, la collectivité pourra anticiper les démolitions sur le secteur de

l'angle du 8 mai et sur le secteur du jardin central. Les modalités de réalisation élaborées avec le CHU et Vinci seront définies dans le protocole.

- La finalisation des négociations foncières avec Vinci, concernant notamment :
 - o La surface foncière complémentaire nécessaire pour réaliser la Grande Bibliothèque (850 m² environ)
 - o Les surfaces à acquérir dans le cas où le programme de Congrès serait retenu et à développer de l'angle de l'Avenue du 8 mai 1945 et de la Rue Girod de Chantrans.
- L'établissement et le partage du calendrier des opérations portées par la Société de projet et par les collectivités nécessaires à la bonne exécution du projet. Le respect de ce calendrier est une condition essentielle de cette bonne exécution et dépend avant toute chose du respect par le CHU du planning de libération du site sur lequel il s'est engagé dès la promesse de vente.

Dates clefs

09 décembre 2019 : acquisition du foncier Grande Bibliothèque par Grand Besançon Métropole

13 décembre 2019 : signature de la promesse de vente CHU/Vinci

Fin janvier 2020 : Création de la société de projet (Vinci, Caisse des Dépôts et Consignations, sedia)

Fin janvier 2020 : signature d'un protocole Ville/Société de Projet Vinci

30 janvier 2020 : délibération communautaire sur la modification n° 2 du PSMV

Printemps 2020 : approbation de la modification n° 2 du PSMV

Septembre 2020 : revoyure sur le prix de vente CHU/SP Vinci

Courant 2020 : acquisitions espaces publics par la Ville de Besançon

Courant 2020 : démolitions anticipées par la Ville de Besançon

Courant 2020 : décision par la collectivité de réaliser ou non le programme de congrès (inscrit dans la promesse)

Courant 2021 : dépôt des permis d'aménager et permis de construire valant division par la Société de projet

Le Conseil Municipal prend acte de cette information.

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,
La Première Adjointe,


Danielle DARD.

