



RECU EN PREFECTURE

Le 17 décembre 2020

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20201210-D00628210-DE

## EXTRAIT DU REGISTRE

### des Délibérations du Conseil Municipal

#### Séance du 10 décembre 2020

Le Conseil Municipal, convoqué le 3 décembre 2020, s'est réuni à la Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale du Doubs (CCIT) pour partie en présentiel et pour partie en visio-conférence

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

**Étaient présents à la CCI (avec vote électronique) :** Mme Elise AEBISCHER, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Julie CHETTOUH, M. Philippe CREMER, M. Benoît CYPRIANI, M. Ludovic FAGAUT, M. Abdel GHEZALI, Mme Valérie HALLER, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Karima ROCHDI, M. Gilles SPICHER, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE.

**Étaient présents en visio-conférence (avec vote électronique) :** M. Sébastien COUDRY, M. Laurent CROIZIER, M. Pierre-Charles HENRY (jusqu'à la question n° 1 incluse), M. Thierry PETAMENT (jusqu'à la question n° 31 incluse), Mme Juliette SORLIN, Mme Claude VARET, Mme Marie ZEHAF.

**Étaient présents en visio-conférence (sans vote électronique) :** M. Hasni ALEM, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Olivier GRIMAITRE, M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Françoise PRESSE, M. Jean-Hugues ROUX, M. Nathan SOURISSEAU, M. André TERZO.

**Secrétaire :** M. Guillaume BAILLY.

**Étaient absents :** M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Lorine GAGLILOLO, Mme Sadia GHARET, Mme Laurence MULOT, M. Maxime PIGNARD.

**Procurations de vote :** M. Hasni ALEM à Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI à Mme Elise AEBISCHER, Mme Nathalie BOUVET à Mme Agnès MARTIN, Mme Fabienne BRAUCHLI à M. Anthony POULIN, Mme Annaïck CHAUVET à M. Benoît CYPRIANI, M. Cyril DEVESA à M. Aurélien LAROPPE, Mme Marie ETEVENARD à M. François BOUSSO, Mme Lorine GAGLILOLO à M. Aurélien LAROPPE, Mme Sadia GHARET à Mme Aline CHASSAGNE, M. Olivier GRIMAITRE à M. Gilles SPICHER, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Marie LAMBERT (à compter de la question n° 2), M. Damien HUGUET à M. François BOUSSO, M. Jean-Emmanuel LAFARGE à M. Benoît CYPRIANI, Mme Carine MICHEL à M. Nicolas BODIN, Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Anthony POULIN, Mme Laurence MULOT à M. Ludovic FAGAUT, M. Thierry PETAMENT à M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 32), M. Maxime PIGNARD à Mme Christine WERTHE, Mme Françoise PRESSE à Mme Valérie HALLER, M. Jean-Hugues ROUX à Mme Sylvie WANLIN, M. Nathan SOURISSEAU à Mme Claudine CAULET, M. André TERZO à M. Christophe LIME.

**OBJET :** 44. ZAC Pasteur - Compte-rendu annuel à la collectivité - Bilan de clôture au 10 décembre 2020

Délibération n° 2020/006282

**ZAC Pasteur**  
**Compte-rendu annuel à la collectivité**  
**Bilan de clôture au 10 décembre 2020**

**Rapporteur : M. Anthony POULIN, Adjoint**

	Date	Avis
Commission n° 2	24/11/2020	Favorable unanime (2 abstentions)

**Résumé :**

Le présent rapport a pour objet de prendre acte de l'achèvement de l'opération Pasteur confiée à la sedD, devenue sedia, dans le cadre de la Convention publique d'aménagement relative à la mise en œuvre de la ZAC, engagée par l'approbation du dossier de réalisation délibérée le 15 janvier 2004.

Le programme de l'opération (logements, commerces, parking, espaces publics) est entièrement achevé. Les derniers mouvements financiers concernaient la revente des biens acquis par sedia dans le cadre du droit de délaissement.

L'ensemble des missions dévolues à l'aménageur étant réalisé, le Conseil Municipal est appelé à approuver la clôture comptable finale de l'opération, qui s'élève à 40 003 K€, et donner le quitus à sedia au titre de la convention publique d'aménagement.

**I. Rappel du contexte et des objectifs initiaux en matière d'urbanisme :**

La Ville de Besançon a entrepris depuis de nombreuses années une politique volontariste de redynamisation de son coeur historique, traduite par la réalisation d'opérations d'envergure. Les réflexions partenariales engagées dans ce cadre avaient mis en évidence la nécessité de renforcer l'appareil commercial de centre-ville et présentaient parmi les pistes de travail la restructuration du quartier du Marché et la création d'un centre commercial.

A la suite des premières acquisitions foncières en 1998 et des études préalables commandées à sedia (la sedD à l'époque), le Conseil Municipal, décidait en 2001 de conduire l'opération de restructuration de l'îlot Pasteur, sous forme de ZAC.

Les enjeux et objectifs principaux se déclinent ainsi :

- revitaliser le centre-ville, renforcer son attractivité et compléter l'offre commerciale par la réalisation d'un centre commercial, pièce maîtresse de cette opération d'aménagement,
- restructurer un îlot bâti partiellement en friche, ayant abrité les établissements Weil, spécialisés dans la confection masculine,
- restaurer, valoriser le patrimoine bâti en site patrimonial remarquable et contribuer à la mise en valeur des espaces publics,
- favoriser le maintien de la population dans le centre-ville en proposant des logements diversifiés (propriétaires-occupants, locatif privé et public).

Le programme qui en découle comporte :

- **un programme commercial** d'environ 14 700 m<sup>2</sup>, incluant notamment plusieurs grandes et moyennes surfaces (GMS), ainsi qu'un renforcement de l'offre commerciale alimentaire de proximité (doublement de surface de Monoprix),
- **un programme d'habitations** d'environ 8 400 m<sup>2</sup>, représentant 90 logements privés et 15 logements locatifs sociaux,
- **un parking en ouvrage souterrain** nécessaire à l'opération. Son dimensionnement a été analysé et répond aux besoins des usagers du centre commercial, du centre-ville et des résidents de l'îlot. La partie publique du parking (250 places), achetée par la Ville en VEFA, est intégrée dans l'offre de stationnement public du centre-ville,
- **un plan de requalification des espaces publics** internes au périmètre et autour de celui-ci, qui sont réalisés par sedia et remis à la Ville. Il s'agit de la place Pasteur, point d'articulation entre le centre commercial et le plateau piéton étendu autour de l'opération, et des rues environnantes.

## **II. Historique succinct et bilan de l'aménagement :**

### **A. Dates et phases clés**

Une concertation préalable autour du projet est engagée dès septembre 1998 ; le bilan en est tiré en décembre 2000.

La concession de restructuration urbaine est signée en 1999 entre la Ville et la sedD, missionnant la SEM pour mener les études préalables, réaliser les acquisitions foncières, gérer les biens acquis, procéder à la recherche d'opérateurs privés.

Le Conseil Municipal autorise début 2000 la sedD à lancer une consultation d'opérateurs à l'échelle européenne. 4 équipes sont pré-sélectionnées sur références, puis à la suite d'échanges sur le cahier des charges, et l'élaboration par chacune d'un projet commercial, fonctionnel et architectural, c'est le groupement composé d'Eiffage-Klépierre-Ségécé associés aux architectes Chapman-Taylor et Laffly-Morel qui est retenu.

Après la création de la ZAC Pasteur par délibération du 15 janvier 2001, le Préfet déclare l'opération d'utilité publique par arrêté du 28 janvier 2002.

Le dossier de réalisation de la ZAC, comprenant le programme des équipements publics, et approuvé par délibération du 19 janvier 2004, lance la phase opérationnelle. 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.

Après les premières démolitions en 2004-2005, les différents compromis de vente sont signés en 2006, et le Permis de construire global est délivré en décembre de la même année.

En 2007 sont inaugurés la place Pasteur, le premier commerce (Brasserie) attenant, et l'immeuble de 15 logements de Grand Besançon Habitat.

Les années 2008 à 2010 sont consacrées aux adaptations du projet en lien avec les problématiques du Plan de Prévention des Risques Inondation, et à la mise au point du projet scientifique de fouilles archéologiques, prenant en compte la dépollution du site.

Suite aux fouilles archéologiques réalisées en deux phases entre 2010 et 2012, les différentes ventes sont réitérées en juin 2012.

Les travaux mêlant construction neuve, réhabilitation, restauration des parties patrimoniales ainsi que l'aménagement des espaces publics sont menés entre 2012 et 2015.

## B. Bilan global

Le centre commercial « Les Passages Pasteur » est inauguré en novembre 2015. Il comporte au final 20 boutiques, dont 4 GMS + Monoprix ; les dernières mises en location des cellules commerciales sont réalisées courant 2016. Les implantations correspondent à des commerces locaux, nationaux et internationaux jusque-là absents du centre-ville, voire du Grand Besançon.

Sur le plan urbain, outre la place Pasteur inaugurée en 2007, les rues Claude Pouillet, du Loup et du Lycée ont connu une requalification complète. Leur valorisation s'est faite au profit des piétons et des modes doux, par la suppression de 80 places de stationnement de surface absorbées dans le parking en ouvrage, ouvert depuis 2015. En outre, le centre commercial s'articule autour des trajets, passages piétons restitués en cœur d'îlot.

En terme d'habitat, l'objectif de diversité de l'offre a été atteint : parmi les 108 logements réalisés figurent : 15 logements locatifs sociaux (Grand Besançon Habitat), 43 logements locatifs privés réhabilités (C.I.R.), 50 logements en accession libre (Eiffage et sedD). Les typologies varient du T1 au T5.

## C. Un chantier exemplaire

### 1. Contexte particulier de l'opération : la concomitance de la pollution des sols et de l'archéologie

D'une part, présence sur site de polluants d'origines anthropiques liés à la présence de remblais et d'anciennes cuves enterrées qui servaient au chauffage du bâti existant du site d'étude.

D'autre part, présence de vestiges archéologiques de premier ordre, jusqu'aux niveaux antiques.

Le mode de traitement retenu afin de combiner les deux éléments est une première en France.

### 2. La gestion des terres excavées

Du fait de l'exiguïté du site qui rend difficile le stockage sur place, l'aménageur a eu recours à une plateforme de tri externe au site. Cette alternative, tout en préservant le travail de la vingtaine d'archéologues présents, a répondu à deux axes du développement de la stratégie de prise en compte de la problématique pollution :

- la définition d'un maillage, à la suite d'une campagne de sondages, qui permette la préservation des sédiments archéologiques : chaque maille est liée à la présence ou non d'éléments organiques et inorganiques qui rendent la fouille archéologique possible (maille verte), possible mais sous conditions (maille jaune) ou interdite (maille rouge),
- la valorisation d'une gestion de déchets par un pré tri sur plateforme et redéfinition analytique des sédiments archéologiques : dans la chaîne de traitement mise en place s'opère un recyclage des terres, rendues inertes après traitement, en gravats ou en ciment dans le chantier de construction pour partie.

La solution de réhabilitation retenue a consisté en une gestion des déblais de terrassement, tri et traitement hors site et un suivi analytique tout au long du chantier dans les poussières de sols soulevés et dans l'air des polluants détectés.

### 3. Des solutions constructives et opérationnelles adaptées

- Pour le parking : forme de silo, qui optimise l'espace utile en limitant l'impact sur les vestiges archéologiques et sur la nappe phréatique. Création d'une paroi moulée étanche, qui limite l'exposition aux crues d'une part, et permet de gérer la pollution des sous-sols d'autre part.

- Pour la structure d'ensemble : réalisation d'une dalle de transfert de charge couvrant le volume du parking, en béton précontraint par post-tension, méthode empruntée au génie civil. Avantage : résistance supérieure et gain de temps, puisque les travaux de gros-œuvre ont pu se poursuivre au-dessus et au-dessous de la dalle.

- Pour les immeubles neufs : préfabrication hors site d'éléments de gros œuvre, pour réduire les stockages in situ et optimiser les temps de travaux.

- Mise à disposition par la Ville d'un site de stockage tampon à 500 mètres du chantier.

#### 4. La valorisation patrimoniale au cœur du projet

Localisé au cœur du secteur sauvegardé (devenu Site patrimonial Remarquable), le projet devait permettre la requalification d'un îlot dégradé, tout en préservant et valorisant ses parties les plus remarquables. L'intérêt patrimonial de l'ensemble du site a été recensé et évalué par un Groupe Patrimoine constitué de l'Architecte des Bâtiments de France, la DRAC, l'architecte du secteur sauvegardé, sedia et la Ville.

Ainsi le travail des équipes d'architectes s'est appuyé sur la restitution des trajets, passages piétons typique de la trame urbaine bisontine, et sur la conservation des bâtiments identifiés comme remarquables, parmi lesquels l'Hôtel de la Balme, dit de l'Intendance, et l'Hôtel de Rosières, inscrit aux Monuments Historiques.

L'équilibre entre respect du patrimoine historique et approche architecturale contemporaine a ainsi été validé en 2002 par la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés.

### III. Bilan physique

#### A. Foncier

Toutes les acquisitions foncières nécessaires à l'opération ont été effectuées.

#### B. Etudes

Toutes les prestations intellectuelles nécessaires à la bonne mise en œuvre et réalisation de l'opération sont achevées.

#### C. Travaux

Les derniers travaux de requalification des espaces publics prévus dans l'opération et autour ont été achevés en 2016, de même que les réhabilitations confiées à sedia rue du Lycée et rue du Loup.

#### D. Commercialisation

L'ensemble des logements inclus dans l'opération a été commercialisé, notamment les logements des deux immeubles confiés à sedia : bâtiment E rue du Lycée et bâtiment M rue du Loup.

Pour le cas spécifique des logements acquis dans le cadre du droit de délaissement, les derniers lots entrant dans ce champ ont été vendus en 2020 ; les actes de vente correspondants sont intervenus entre septembre et novembre 2020.

Les frais annexes afférents (honoraires, frais de notaires, ...) sont d'ores et déjà inclus dans le bilan final, comme indiqué dans le tableau « Bilan de clôture consolidé », et seront réglés post-clôture.

#### E. Financements et subventions

Plusieurs axes de financements ont été suivis pour accompagner les dépenses sur des thèmes ciblés.

#### **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 €
<b>TOTAL</b>		<b>1 071 138 €</b>

### 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 €
Département 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 €
Conseil Régional FC	Fonds Régional d'Aménagement Urbain - requalification des espaces publics (2014)	260 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>903 347 €</b>

Il est précisé que seules les subventions perçues directement par l'aménageur apparaissent dans le bilan d'opération tel qu'établi par sedia.

Les subventions obtenues directement par la Ville, et intégrées au budget général de la collectivité pour un montant de 903 347 €, viennent en regard de la participation de la Ville de Besançon à l'équilibre de l'opération.

#### F. Valorisation et récompenses

La volonté de concilier dans le projet valorisation du patrimoine et attractivité du cœur historique a été saluée à plusieurs reprises, par l'obtention de plusieurs distinctions :

- **Grand Prix National des Trophées du Cadre de Vie**, dans le cadre du 21<sup>e</sup> festival Fimbacte 2016, événement fédérateur annuel qui valorise les compétences des professionnels en matière d'aménagement,
- **le Prix du Jury** de la deuxième édition des trophées des centres-villes et cœurs de métropoles, organisé en 2017 par Le Courrier des maires et la Gazette des communes (jury composé d'experts privés comme publics, de représentants d'associations d'élus et de territoriaux ainsi que de journalistes),
- **une mention spéciale au titre de la meilleure transformation de zone urbaine**, pour les villes de moins de 150 000 habitants, remise dans le cadre des Trophées du SIATI 2017 (Sommet International de l'Aménagement de Territoire et de l'Immobilier). Le SIATI met en avant chaque année plus de 100 décideurs du privé et du public et honore les meilleurs acteurs et les projets performants menés en synergie avec le développement durable dans le secteur des infrastructures, de l'aménagement du territoire et de l'immobilier.

#### IV. Bilan financier de clôture au 10 décembre 2020

Le tableau ci-après présente le bilan financier définitif valant clôture de l'opération Pasteur. Ce dernier est établi sur la base de l'ensemble des dépenses HT et recettes HT exprimées en K€.

Le présent bilan de clôture a été élaboré en prenant en compte les dépenses réglées et recettes perçues au 10 décembre 2020 y compris les dépenses à régler postérieurement à la clôture.

Ce bilan définitif de la CPA PASTEUR regroupe les bilans des sous-opérations suivantes qui ont été dissociées pour des raisons comptables liées au champ d'application de la TVA :

- opération d'aménagement dénommée « **ZAC PASTEUR** » (OP 1220 6 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 « **PASTEUR - PLAZZA** » (OP 1223),

- opération commerciale dénommée « **LOGEMENTS ANCIENS A REHABILITER E et M** » (OP 1225),
- opération de réhabilitation dénommée « **REHABILITATION DU 19 RUE CLAUDE POUILLET** » (OP 1226),
- opération de mise en sécurité du parking dénommée « **SPRINKLAGE PARKING** » (OP 1227).

A. Le contenu du bilan :

Ce bilan intègre au titre des dépenses d'investissements :

- le coût des acquisitions foncières et immobilières,
- le coût des études pré opérationnelles et opérationnelles,
- le coût des travaux de mise en état des sols (démolitions, réseaux et travaux divers), le coût des fouilles archéologiques, les honoraires de maîtrise d'œuvre et autres intervenants techniques et les assurances,
- le coût des travaux des espaces publics compris dans la ZAC compris honoraires de suivi et actualisation,
- les frais annexes de gestion de communication et de commercialisation,
- les frais financiers de portage,
- la rémunération de l'aménageur,
- les imprévus,
- la révision des études, des travaux, des honoraires techniques et de la rémunération de l'aménageur,
- les frais et honoraires de commercialisation,
- l'apport de l'opération mère (OP 1220) aux sous-opérations (OP 1221, OP 1222, OP 1225, OP 1226 et OP 1227).

Ce bilan intègre au titre des recettes :

- les recettes tiers comprenant la vente de la charge foncière, les produits locatifs et les cessions immobilières,
- les recettes concédant comprenant les participations et le rachat des ouvrages constitués des espaces publics,
- la contribution de l'opération mère (OP 1220) aux sous-opérations (OP 1221, OP 1222, OP 1225, OP 1226 et OP 1227),

**BILAN PASTEUR CONSOLIDE**

	Bilan au 31-12-2018	Comptabilisé au 10-12-20	Mouvements post-clôture	Bilan de clôture
<b>DEPENSES</b>	<b>39 991 268</b>	<b>39 981 203</b>	<b>21 948</b>	<b>40 003 147</b>
ACQUISITIONS	12 271 406		0	12 344 676
ETUDES	2 602 266		0	2 599 776
TRAVAUX	14 711 767		0	14 711 236
FRAIS ANNEXES	3 127 966		21 948	3 118 255
FRAIS FINANCIERS	2 206 653		0	2 152 693
REMUNERATION	3 212 155		0	3 188 306
APPORT DE L'OP. 1220 AUX OP. 1221 - 1222 - 1225 - 1226 - 1227	1 859 029			1 868 206
<b>RECETTES</b>	<b>39 991 268</b>	<b>40 003 147</b>	<b>0</b>	<b>40 003 147</b>
RECETTES TIERS	16 183 323		0	16 166 030
RECETTES CONCEDANT	21 948 911		0	21 948 911
CONTRIBUTION DE L'OP. 1220 AUX OP. 1221 - 1222 - 1225 - 1226 - 1227	1 859 029			1 868 206
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>+21 948</b>	<b>-21 948</b>	<b>0</b>

B. Montant définitif des postes

1. Les dépenses définitives de l'opération Pasteur

a) Acquisitions et relogement

Le montant définitif global des acquisitions foncières est de **12 344 K€ HT**.

Ce montant inclut les locaux situés dans le périmètre de la ZAC mais en dehors du secteur opérationnel. Les propriétaires dont les locaux sont inclus dans ce périmètre ont fait usage de leur droit de délaissement. Dans ce cas, s'édia a été mise en demeure d'acquiescer ces locaux. (Cf. Bilan Opération d'acquisitions d'opportunité et reventes dénommée « Ilot PASTEUR - Secteur Distinct » (OP 1222),

b) Etudes

Toutes les études ont été réalisées.

Le montant définitif du poste « Etudes » s'élève à **2 599 K€ HT** et comprend à la fois les études pré-opérationnelles et opérationnelles de l'aménageur.

c) Travaux et honoraires

Les travaux prévus par le programme des équipements publics sont terminés. Le montant définitif du poste « Travaux et honoraires » s'élève à **14 711 K€ HT** et comprend les travaux de mise en état des sols (dévoisement des réseaux, démolitions, travaux divers d'entretien et de maintenance du site,...) et les travaux relatifs aux fouilles archéologiques, les honoraires techniques tiers de suivi des travaux, les assurances liées aux travaux et une provision pour imprévus au titre des travaux.

d) Les frais annexes

Le montant définitif du poste « Frais annexes » est de **3 118 K€ HT** et comprend les frais de commercialisation, de vente, de gestion du site (impôts, assurances,...) et les imprévus. **Il est à remarquer que le bilan de l'opération Pasteur a pu prendre en compte 1 000 K€ HT d'imprévus sans sollicitation de la collectivité.**

e) Les frais financiers

Le montant définitif du poste « Frais financiers » est de **2 152 K€ HT** et comprend les frais financiers court terme, les frais financiers moyen terme (liés aux emprunts), ainsi que la TVA non récupérable.

f) La rémunération opérationnelle de l'aménageur

Le montant définitif du poste « Rémunération opérationnelle de l'aménageur » s'élève à **3 188 HT** et comprend l'ensemble des missions opérationnelles conformes aux accords de la Convention Publique d'Aménagement.

g) Apport de l'opération mère OP 1220 aux sous-opérations OP 1221, 1222, 1225, 1226, 1227

Ils sont établis à hauteur de **1 888 K€ HT** et représentent l'apport de l'opération d'aménagement dénommée « ZAC PASTEUR » (OP 1220 - opération mère) pour équilibrer financièrement les autres sous opérations :

- 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 « **PASTEUR – PLAZZA** » (OP 1223),
- Opération commerciale dénommée « **LOGEMENTS ANCIENS A REHABILITER E et M** » (OP 1225),
- Opération de réhabilitation dénommée « **REHABILITATION DU 19 RUE CLAUDE POUILLET** » (OP 1226),
- Opération de mise en sécurité du parking dénommée « **SPRINKLAGE PARKING** » (OP 1227).

Les dépenses définitives du bilan consolidé de l'opération Pasteur s'établissent à **40 003 K€ HT**.

## 2. Les recettes définitives de l'opération Pasteur

### a) Les recettes tiers

Le montant définitif des « Recettes tiers » est constitué des cessions à Eiffage, de la cession du Plaza, de la cession des appartements acquis dans le cadre du droit de délaissement, des produits locatifs et des subventions. Ce montant définitif est de **16 166 K€ HT**.

### b) Les recettes concédant

Le montant définitif des « Recettes concédant » est constitué des participations d'équilibre de la Ville et des remises d'ouvrage. Ce montant définitif est de **21 948 K€ HT**.

### c) Contribution de l'opération mère OP 1220 aux sous-opérations OP 1221, 1222, 1225, 1226, 1227

Ce montant établi à hauteur de **1 888 K€ HT** représente la contrepartie de celui cité en dépenses.

Les recettes définitives du bilan consolidé de l'opération Pasteur s'établissent à **40 003 K€ HT**.

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

### Participations

	Bilan au 31/12/18	Bilan au 10/12/20	Différentiel
<b>Participation</b> (en K€ HT)	19 085	19 085	0
<b>Participation en nature</b> (en K€ HT)	43	43	
<b>Remise d'ouvrage</b> (en K€ HT)	2 820	2 820	0
<b>TOTAL</b>	<b>21 948</b>	<b>21 948</b>	<b>0</b>

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

## V. 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) s'élève en définitive à 8 656 014,89 € HT.

La livraison du parking est effective depuis le 17 juillet 2015, assortie de réserves, désormais levées.

## VI. Effort financier global

Au final, l'effort financier global s'est élevé pour la Ville de Besançon à 30 604 K€, répartis comme suit :

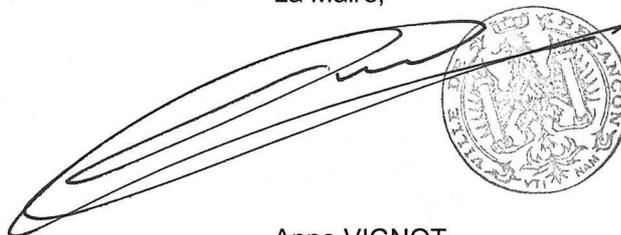
	participation en K€ HT	remise d'ouvrage en K€ HT	<b>TOTAL</b>
<b>ZAC</b>	19 128	2 820	21 948
<b>Parking en K€ HT (valeur Juin 2016)</b>		8 656	8 656
<b>TOTAL</b>			<b>30 604</b>

A l'unanimité des suffrages exprimés (6 abstentions), le Conseil Municipal :

- prend acte des opérations d'études, de réalisation et de commercialisation de la concession d'aménagement de la ZAC Pasteur au titre de la convention publique d'aménagement signée le 24 février 2004 et de ses avenants successifs,
- prend acte du rétablissement de la taxe d'aménagement,
- approuve la clôture financière de cette opération d'aménagement qui fait ressortir un bilan à hauteur de 40 003 147 €,
- donne quitus à Sedia de sa mission au titre de la convention publique d'aménagement susvisée.

*Mme Anne VIGNOT et M. Aurélien LAROPPE (3), élus intéressés ne prennent part ni au débat, ni au vote.*

Pour extrait conforme,  
La Maire,

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Anne VIGNOT'. To the right of the signature is a circular official seal. The seal features a central emblem with a figure holding a staff, surrounded by text in a circular border, including the words 'MUNICIPALITE' and 'SEDA'. The signature overlaps the seal.

Anne VIGNOT

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 45

Contre : 0

Abstentions : 6

Ne prennent pas part au vote : 4

**OP 1220 ZAC PASTEUR**

	Bilan au 31-12-2018	Comptabilisé au 10-12-20	Mouvements post-clôture	Bilan de clôture
<b>DEPENSES</b>	<b>31 653 351</b>	<b>31 642 495</b>	<b>20 447</b>	<b>31 662 942</b>
ACQUISITIONS	9 470 251	9 543 521		9 543 521
ETUDES	2 543 622	2 541 132		2 541 132
TRAVAUX	12 128 382	12 130 270		12 130 270
FRAIS ANNEXES	809 335	747 423	20 447	767 870
FRAIS FINANCIERS	2 021 493	1 970 704		1 970 704
REMUNERATION	2 821 239	2 821 239		2 821 239
APPORT OP 1220 AUX OP 1221 - 1222 - 1225 - 1226 - 1227	1 859 029	1 888 206		1 888 206
<b>RECETTES</b>	<b>31 653 351</b>	<b>31 662 942</b>	<b>0</b>	<b>31 662 942</b>
Recettes issues OP 1223 - 1227	133 000	142 591		142 591
RECETTES TIERS	9 571 437	9 571 437		9 571 437
<b>RECETTES CONCEDANT</b>	<b>21 948 911</b>	<b>21 948 911</b>		<b>21 948 911</b>
<i>Cession équipements publics</i>	2 820 437	2 820 437		2 820 437
<i>Participation rachat concession</i>	5 366 221	5 366 221		5 366 221
<i>Participation en nature (MOE)</i>	42 499	42 499		42 499
<i>Participation équilibre Opération Pasteur</i>	13 219 754	13 219 754		13 219 754
<i>Participation OP 1227 SPRINKLAGE</i>	500 000	500 000		500 000
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>20 447</b>	<b>-20 447</b>	<b>0</b>

**OP 1221 ILOT PASTEUR Gestion des biens immobiliers**

	Bilan au 31-12-2018	Comptabilisé au 10-12-20	Mouvements post-clôture	Bilan de clôture
<b>DEPENSES</b>	<b>2 477 393</b>	<b>2 477 782</b>	<b>1 500</b>	<b>2 479 282</b>
TRAVAUX	542 765	548 498		548 498
FRAIS ANNEXES	1 934 630	1 929 284	1 500	1 930 784
<b>RECETTES</b>	<b>2 477 393</b>	<b>2 479 282</b>	<b>0</b>	<b>2 479 282</b>
RECETTES TIERS	2 079 907	2 052 618		2 052 618
CONTRIBUTION OP 1220 A OP 1221	397 487	426 664		426 664
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>-1 500</b>	<b>1 500</b>	<b>0</b>

**OP 1222 ILOT PASTEUR Secteur Distinct**

	Bilan au 31-12-2018	Comptabilisé au 10-12-20	Mouvements post-clôture	Bilan de clôture
<b>DEPENSES</b>	<b>1 737 805</b>	<b>1 758 347</b>	<b>0</b>	<b>1 758 347</b>
ACQUISITIONS	1 557 462	1 557 462		1 557 462
TRAVAUX	18 748	18 749		18 749
FRAIS ANNEXES	78 489	112 875		112 875
FRAIS FINANCIERS	0	0		0
REMUNERATION	83 107	69 260		69 260
<b>RECETTES</b>	<b>1 737 805</b>	<b>1 758 347</b>	<b>0</b>	<b>1 758 347</b>
RECETTES TIERS	1 240 264	1 260 805		1 260 805
CONTRIBUTION DE L'OP 1220 A OP 1222	497 542	497 542		497 542
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**OP 1223 PASTEUR PLAZZA**

	Bilan au 31-12-2018	Comptabilisé au 10-12-20	Mouvements post-clôture	Bilan de clôture
<b>DEPENSES</b>	<b>1 358 050</b>	<b>1 368 361</b>	<b>0</b>	<b>1 368 361</b>
ACQUISITIONS	860 600	860 600		860 600
ETUDES	14 407	14 407		14 407
TRAVAUX	60 655	60 655		60 655
FRAIS ANNEXES	198 650	199 370		199 370
FRAIS FINANCIERS	60 279	60 279		60 279
REMUNERATION	110 459	110 459		110 459
APPORT DE L'OP 1223 A L'OP 1220	53 000	62 591		62 591
<b>RECETTES</b>	<b>1 358 050</b>	<b>1 368 361</b>	<b>0</b>	<b>1 368 361</b>
RECETTES TIERS	1 358 050	1 368 361		1 368 361
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**OP 1225 LOGEMENTS ANCIENS A REHABILITER E et M**

	Bilan au 31-12-2018	Comptabilisé au 10-12-20	Mouvements post-clôture	Bilan de clôture
<b>DEPENSES</b>	<b>2 012 666</b>	<b>1 991 809</b>	<b>0</b>	<b>1 991 809</b>
ACQUISITIONS	323 093	323 093		323 093
ETUDES	16 237	16 237		16 237
TRAVAUX	1 320 299	1 312 146		1 312 146
FRAIS ANNEXES	54 800	55 746		55 746
FRAIS FINANCIERS	124 886	121 710		121 710
REMUNERATION	173 350	173 350		173 350
<b>RECETTES</b>	<b>2 012 666</b>	<b>1 991 809</b>	<b>0</b>	<b>1 991 809</b>
RECETTES TIERS	1 679 666	1 658 809		1 658 809
SUBVENTIONS	39 000	39 000		39 000
CONTRIBUTION OP 1220 A OP 1225	294 000	294 000		294 000
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**OP 1226 REHABILITATION DU 19 RUE CLAUDE POUILLET**

	Bilan au 31-12-2018	Comptabilisé au 10-12-20	Mouvements post-clôture	Bilan de clôture
<b>DEPENSES</b>	<b>385 000</b>	<b>385 000</b>	<b>0</b>	<b>385 000</b>
ACQUISITIONS	60 000	60 000		60 000
ETUDES		0		
TRAVAUX	301 000	301 000		301 000
FRAIS ANNEXES		0		
FRAIS FINANCIERS		0		
REMUNERATION	24 000	24 000		24 000
<b>RECETTES</b>	<b>385 000</b>	<b>385 000</b>	<b>0</b>	<b>385 000</b>
RECETTES TIERS	215 000	215 000		215 000
CONTRIBUTION OP 1220 A OP 1226	170 000	170 000		170 000
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**OP 1227 SPRINKLAGE PARKING**

	Bilan au 31-12-2018	Comptabilisé au 10-12-20	Mouvements post-clôture	Bilan de clôture
<b>DEPENSES</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>0</b>	<b>500 000</b>
ETUDES	28 000	28 000		28 000
TRAVAUX	339 918	339 918		339 918
FRAIS ANNEXES/ REMUNERATION	52 082	52 082		52 082
APPORT DE L'OP 1227 A L'OP 1220	80 000	80 000		80 000
<b>RECETTES</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>0</b>	<b>500 000</b>
RECETTES TIERS	0	0		0
CONTRIBUTION OP 1220 A OP 1227	500 000	500 000		500 000
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**BILAN PASTEUR CONSOLIDE**

	Bilan au 31-12-2018	Comptabilisé au 10-12-20	Mouvements post-clôture	Bilan de clôture
<b>DEPENSES</b>	<b>39 991 268</b>	<b>39 981 203</b>	<b>21 948</b>	<b>40 003 147</b>
ACQUISITIONS	12 271 406	12 344 676	0	12 344 676
ETUDES	2 602 266	2 599 776	0	2 599 776
TRAVAUX	14 711 767	14 711 236	0	14 711 236
FRAIS ANNEXES	3 127 986	3 096 307	21 948	3 118 255
FRAIS FINANCIERS	2 206 658	2 152 693	0	2 152 693
REMUNERATION	3 212 155	3 188 308	0	3 188 308
APPORT DE L'OP. 1220 AUX OP 1221 - 1222 - 1225 - 1226 - 1227	1 859 029	1 888 206		1 888 206
<b>RECETTES</b>	<b>39 991 268</b>	<b>40 003 147</b>	<b>0</b>	<b>40 003 147</b>
RECETTES TIERS	16 183 328	16 166 030	0	16 166 030
<b>RECETTES CONCEDANT</b>	<b>21 948 911</b>	<b>21 948 911</b>	<b>0</b>	<b>21 948 911</b>
CONTRIBUTION DE L'OP. 1220 AUX OP 1221 - 1222 - 1225 - 1226 - 1227	1 859 029	1 888 206		1 888 206
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>+21 948</b>	<b>-21 948</b>	<b>0</b>

**Convention Publique d'Aménagement  
ZAC DE CENTRE URBAIN PASTEUR  
1999 - 2020**

**Bilan de clôture**



10 décembre 2020

## Préambule



La ZAC de centre urbain PASTEUR a été créée en vue de renforcer l'attractivité du centre-ville par la réalisation d'un centre commercial intégré dans un projet d'aménagement participant à la mise en valeur et au dynamisme du secteur.

**Le centre commercial des Passages Pasteur et le parking ont été inaugurés en novembre 2015.**



## Sommaire

1. Présentation de l'opération : objectifs et enjeux	page 4
2. Les dates clés	page 5
3. Les missions de l'aménageur	page 6
4. Les aspects contractuels	page 7
5. La valorisation patrimoniale au cœur de l'opération	page 12
6. Les fouilles archéologiques	page 13
7. Un chantier particulier	page 17
8. La réhabilitation des espaces publics	page 22
9. La commercialisation des emprises foncières	page 24
10. Les actions de communication et de valorisation	page 29
11. Les subventions obtenues	page 32
12. Le bilan financier de clôture au 10 décembre 2020	page 33
13. Annexes	page 38

## 1) Présentation de l'opération : objectifs et enjeux

La Ville de Besançon a entrepris de nombreuses actions et opérations permettant de concourir à la redynamisation économique de la Boucle. Les réflexions partenariales engagées dans ce cadre avaient mis en évidence la nécessité de renforcer l'appareil commercial de centre-ville et conduisaient à réaliser la restructuration du quartier du Marché et la création d'un centre commercial.

4 objectifs ont été assignés à cette opération des Passages Pasteur :

### 1. RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE

20 boutiques sur une surface commerciale de 15 000 m<sup>2</sup> : Monoprix (sur 2 500 m<sup>2</sup>), H&M (sur 2 500 m<sup>2</sup>), Mango, ...

### 2. VALORISER LE CENTRE ANCIEN

Densification et restauration du patrimoine bâti du secteur sauvegardé  
Réaménagement des espaces publics, dont la place Pasteur, inaugurée fin 2007  
Restitution des trajés, comme de véritables passages piétons au cœur de l'opération

### 3. PROPOSER UN HABITAT DIVERSIFIÉ

51 appartements réhabilités, 42 appartements neufs et 15 locatifs publics

### 4. ORGANISER LE STATIONNEMENT

Un parking enterré de 332 places réparties sur 5 niveaux dont 250 places publiques

Pour la Ville de Besançon, les enjeux sont les suivants :

- Permettre à Besançon de consolider son statut de métropole régionale ;
- Revitaliser le centre-ville et compléter l'offre commerciale dans des secteurs d'activités stratégiques, avec le souci de préserver le tissu commercial existant ;
- Contribuer à la mise en valeur du centre ancien : aménager des espaces publics de qualité, restituer les trajés comme de véritables passages piétons au cœur de l'opération, restaurer le patrimoine bâti du secteur sauvegardé ;
- Favoriser le maintien de la population dans le centre en proposant des programmes d'habitat diversifiés ;
- Permettre l'accès au centre par la réalisation de parkings, condition de la réussite de l'opération commerciale.



## 2) Les dates clés

**1998**

Préemption du foncier de l'îlot Pasteur par la Ville de Besançon.

**1999**

Signature d'une convention confiant à sedia l'étude et l'aménagement de l'îlot Pasteur.

**2000**

Concours de niveau européen afin de retenir un projet

**Le groupement Eiffage- Ségécé Klépierre - Chapman&Taylor - Laffly Morel est retenu.**

**2001**

Création de la ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) de centre urbain Pasteur.

**2004**

Dépôt du Permis de Démolir.

**2005**

Lancement du concours pour la place Pasteur.

**2006**

Démolitions des immeubles non conservés en cœur d'îlot,

Signature du compromis de vente entre l'aménageur sedia et le constructeur Eiffage,

Permis de construire délivrer.

**2007**

Livraison de l'immeuble Grand Besançon Habitat. Inauguration de la Place Pasteur et du Café Louis (aujourd'hui Café Leffe).

**2010**

Première phase des fouilles archéologiques.

**2011**

Construction de la paroi circulaire du parking,

Deuxième phase des fouilles archéologiques.

**2012**

Fin des fouilles et début du terrassement du silo,

Signature des actes de vente entre sedia-Eiffage-Klépierre.

**2013**

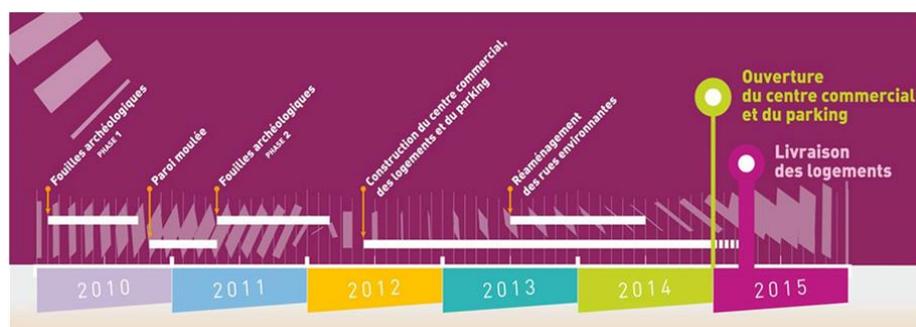
Fin de terrassement du silo du parking des Passages Pasteur,

Début de la construction du centre commercial. Déconstruction du 17-19 rue Claude Pouillet,

Pose verrières. Construction des logements neufs.

**2015**

Ouverture du centre commercial et du parking.



### **3) Les missions de l'aménageur**

**Assurer, durant toute la durée de la convention, une mission d'animation, de suivi juridique, d'études et diagnostics complémentaires nécessaires à la réalisation de l'opération**, de pilotage des actions stratégiques à mettre en œuvre, de coordination des maîtres d'ouvrages concernés par l'opération, et de suivi des procédures spécifiques, auprès des commerçants, des acteurs socio-économiques, des partenaires de la Collectivité publique co-contractante.

**Acquérir la propriété**, à l'amiable ou par voie d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis en tant que de besoin, compris dans le périmètre de la ZAC ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans la convention publique d'aménagement.

**Gérer les biens acquis**, le cas échéant les libérer de leurs occupants en assurant le relogement des locataires, preneurs et occupants de bonne foi, par un suivi administratif, juridique, technique et financier des biens acquis (recouvrement des loyers et des charges, contrats de maintenance, travaux...) et par un accompagnement des locataires dans leur relogement.

**Réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de la ZAC** ; réaliser en tant que de besoin les équipements destinés à être remis à la Commune, aux Collectivités Publiques intéressées, aux associations syndicales ou foncières ainsi qu'aux concessionnaires de services publics compétents ; assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains.

**Aménager les espaces publics inclus dans le périmètre de la ZAC de Centre Urbain «Pasteur».**

Négocier, en tant que de besoin, les conventions de participation qui seront conclues entre la Commune et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain ou immeuble à l'aménageur en application de l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme.

**Mettre en état les sols, démolir les bâtiments existants dans l'emprise du parking souterrain** ; procéder aux fouilles archéologiques, et réaliser tous travaux permettant de mener à bien cette opération.

Réaliser les branchements et mettre en place divers réseaux nécessaires au fonctionnement de l'opération.

Eventuellement construire et gérer tout bâtiment à destination économique, sociale, administrative, culturelle ou d'habitat nécessaire au bon déroulement de l'Opération ;

**Procéder à toutes les études nécessaires** et notamment, en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune pour mener à bien l'opération, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants ; l'aménageur sera associé aux études engagées par la Ville relatives à toute modification ou révision du plan d'occupation des sols et des plans de sauvegarde selon les modalités suivantes : assistance auprès de la Ville dans l'élaboration, la modification, la révision du document d'urbanisme.

**Etablir et tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion** faisant apparaître les éventuelles difficultés ; la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financements les plus appropriés ;

**Assurer un contrôle du respect par l'opérateur de ses engagements** tels que définis dans le compromis de vente notamment par un suivi des travaux de l'opérateur :

- Suivi des travaux de confortement des mitoyens et notamment de jet-grouting ;
- Réalisation du parking : examen de la conformité avec le cahier des charges ;
- Suivi des travaux de construction de l'ensemble immobilier ;
- Suivi commercial relatif au projet de l'opérateur en liaison avec la Ville de Besançon.

**Apporter conseil et assistance à la Collectivité dans le cadre des négociations avec l'opérateur pour le parking public** (contrat préliminaire et contrat de vente) et valider le montage juridique et financier.

Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation des locaux acquis dans les meilleures conditions possibles ; céder les terrains ou les immeubles bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers propriétaires ou utilisateurs ; préparer et signer tous actes nécessaires.

D'une manière générale, assurer l'ensemble des études et travaux, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la collectivité publique cocontractante sur les conditions de déroulement de l'opération.

**Assurer une information et une communication sur les éléments de l'opération dont elle assure l'aménagement auprès du public et des partenaires.**

A ce titre, la Société sera chargée d'animer, de coordonner l'ensemble des contacts avec les partenaires de l'opération (groupe patrimoine, groupe commerce...).

#### **4) Les aspects contractuels**

##### **La concession**

Une concertation préalable autour du projet est engagée dès septembre 1998 ; le bilan en est tiré en décembre 2000.

Par une convention signée le 29 mars 1999 reçue en Préfecture du Doubs le 7 avril 1999, la Ville de Besançon a concédé à sedia l'ensemble des tâches d'études, d'acquisition, d'animation et d'aménagement à mettre en œuvre pour réaliser l'opération de restructuration urbaine Pasteur à Besançon.

Le Conseil Municipal autorise début 2000 sedia à lancer une consultation d'opérateurs à l'échelle européenne. 4 équipes sont pré-sélectionnées sur références, puis à la suite d'échanges sur le cahier des charges, et l'élaboration par chacune d'un projet commercial, fonctionnel et architectural, c'est le groupement composé d'Eiffage-Klépierre-Ségécé associés aux architectes Chapman-Taylor et Laffly-Morel qui est retenu.

Après la création de la ZAC Pasteur par délibération du 15 janvier 2001, le Préfet déclare l'opération d'utilité publique par arrêté du 28 janvier 2002.

Le dossier de réalisation de la ZAC, comprenant le programme des équipements publics, et approuvé par délibération du 19 janvier 2004, lance la phase opérationnelle.

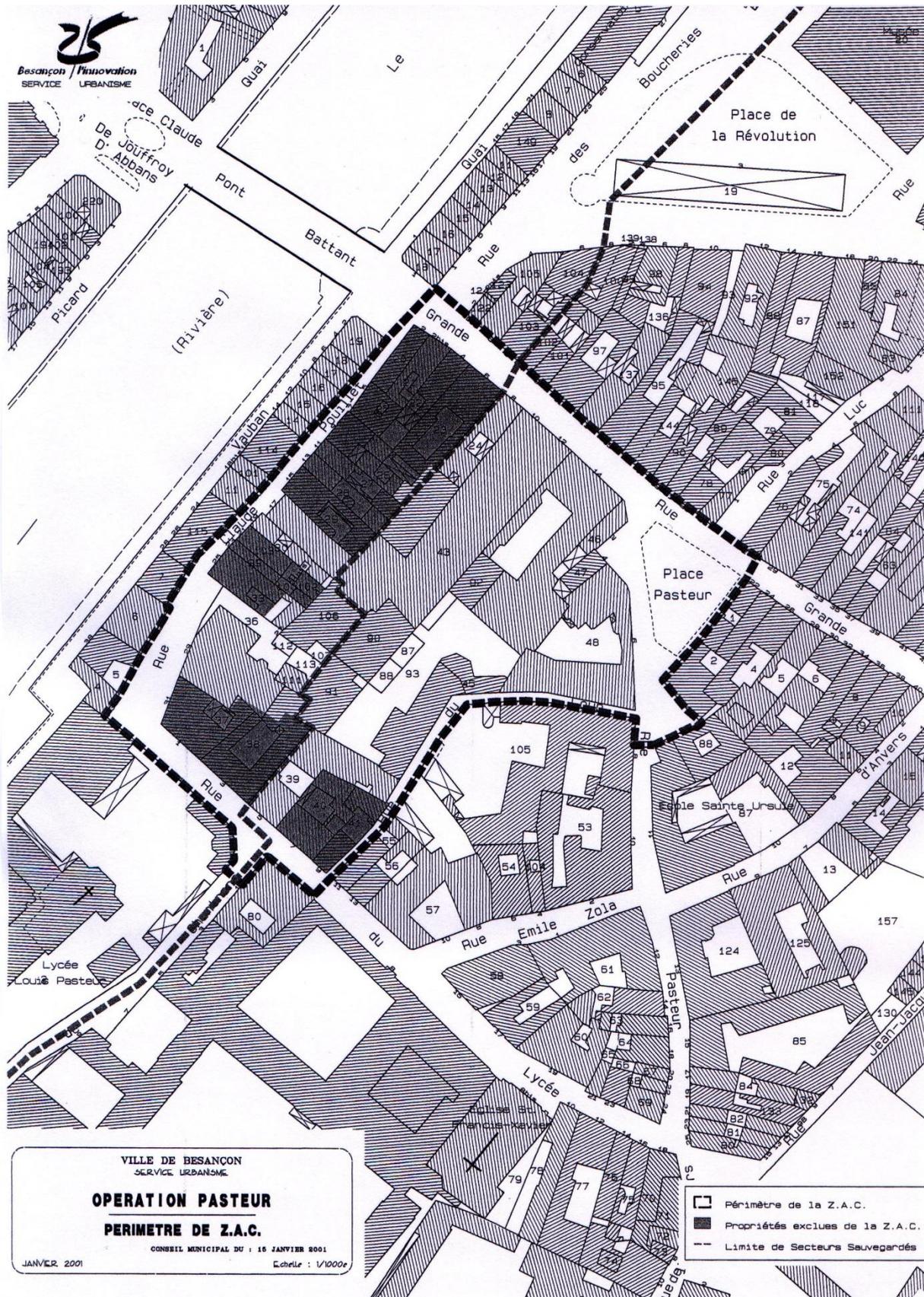
Lors de cette séance, le Conseil Municipal a également accepté, pour tenir compte des évolutions législatives, de mettre fin à la concession d'aménagement et d'engager la phase opérationnelle sous le régime d'une convention publique d'aménagement (CPA) avec sedia.

En effet, la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 communément dénommée "Loi SRU", complétée par la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes à caractère économique et financier (MURCEF), ainsi que la loi n° 2002-1 du 2 janvier 2002 réformant le statut des Sociétés d'Economie Mixte ont modifié le régime juridique des contrats

Depuis 2004, la Convention Publique d'Aménagement (CPA) a fait l'objet de 15 avenants afin de répondre aux aléas par la modification de la durée de la convention de la participation financière de la Collectivité à l'Opération et/ou l'adaptation de la rémunération de l'Aménageur.

- L'avenant N°1 en date du 30 septembre 2004,
- L'avenant N°2 en date du 10 mars 2006,
- L'avenant N°3 en date du 3 janvier 2008,
- L'avenant N°4 en date du 5 février 2008,
- L'avenant N°5 en date du 9 octobre 2008,
- L'avenant N°6 en date du 28 octobre 2009,
- L'avenant N°7 en date du 19 novembre 2010,
- L'avenant N°8 en date du 14 août 2012,
- L'avenant N°9 en date du 3 décembre 2013,
- L'avenant N°10 en date du 18 juin 2014,
- L'avenant N°11 en date du 9 avril 2015,
- L'avenant N°12 en date du 12 janvier 2016,
- L'avenant N°13 en date du 17 avril 2019,
- L'avenant N°14 en date du 30 septembre 2019,
- L'avenant N°15 en date du 19 février 2020.

# Le périmètre de la concession



## Les acquisitions effectuées par sedia

Dans le cadre de la convention publique d'aménagement, sedia a acquis le foncier qui lui était utile pour l'opération. Le document ci-dessous fait état des parcelles acquises.

Ces acquisitions se sont faites soit par voie amiable soit par expropriation.

62 locataires étaient présents dans les biens immobiliers acquis par sedia. Un travail a été mené de 1999 à 2004 en lien avec la Ville de Besançon pour trouver des solutions de relogement pour les personnes concernées.

Tous les relogements ont été conclus à l'amiable.

Plan d'acquisitions du foncier de la ZAC Pasteur

-  Achat à l'amiable
-  Droit de délaissement
-  Périmètre de la ZAC

Expropriation suite au 2ème arrêté de cessibilité

- Lots 311-312 : 2e et 3e étage du 10 Grande Rue
- Parties communes : 25 rue Claude Pouillet
- Lot 86 : 1e étage du 10-12 Grande Rue
- Lot 30 : RDC au 19 rue Claude Pouillet (M. GERVASONI)



La Convention Publique d'Aménagement de la ZAC Pasteur prévoyait que l'aménageur pouvait acquérir la propriété de biens immobiliers situés en dehors de périmètre de la ZAC lorsqu'elle s'avère nécessaire à la réalisation de l'opération.

L'ancien cinéma « Plaza Lumière » a été acquis par sedia le 13 mai 2005. Il est constitué d'un ensemble immobilier d'une superficie d'environ 700 m<sup>2</sup> intégré à une copropriété.

Un investisseur Eurinvest s'est porté acquéreur en 2011.

2 cellules commerciales ont été créées :

- l'une à l'angle des rues Morand et des Granges, pour une enseigne d'habillement « Cop Copine »,
- la seconde dans l'ancienne Eglise des Dames de Battant (Bâtiment Monument Historique) qui abrite la librairie l'Intranquille.

La librairie L'intranquille



## 5) La valorisation patrimoniale au cœur de l'opération

Dès l'origine, le projet devait répondre à la nécessité de requalifier un îlot dégradé, en plein cœur du secteur sauvegardé, et permettre un renouvellement du bâti tout en préservant les parties les plus remarquables.

Pour les connaître, un Groupe Patrimoine réunissant l'Architecte des Bâtiments de France, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, l'Architecte du Secteur Sauvegardé, sedita et la Ville a travaillé au recensement et à l'analyse de l'intérêt patrimonial de l'ensemble du quartier.

Ainsi le projet du groupement Eiffage-Ségécé-Klépierre s'inscrit dans la continuité de l'histoire des lieux, et conjugue restauration du bâti à forte valeur patrimoniale et approche architecturale contemporaine dans la partie reconstruite.

Validé par la Commission Nationale des Secteurs sauvegardés en 2002, le projet dessiné par Chapman-Taylor et Laffly-Morel respecte le contexte historique, tout en affirmant sa modernité, pour donner la part belle aux immeubles du XVIIIe et XIXe siècles, écrins des boutiques et des logements.

L'opération « Les Passages Pasteur » prend donc appui sur plusieurs caractéristiques valorisant le patrimoine du centre ancien :

- la restitution des trajets : éléments typiques de la trame urbaine bisontine,
- le maintien des bâtiments sur rue : seules les constructions moins intéressantes et en cœur d'îlot ont été démolies et ont été remplacées par des immeubles neufs, parmi les éléments remarquables conservés : l'ancien Hôtel particulier de la Balme, devenu Intendance, et l'Hôtel de Rosières, avec son escalier inscrit au titre des monuments Historiques.



L'escalier de l'Hôtel de Rosières

Avant / Après



## 6) Les fouilles archéologiques

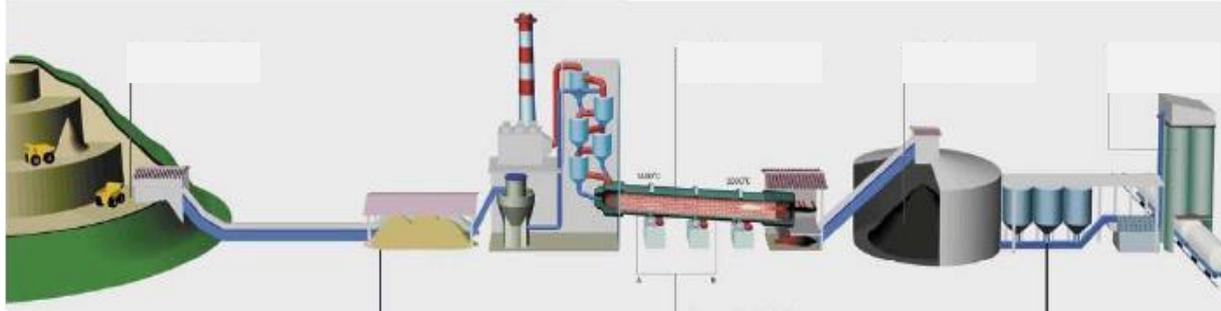
La caractéristique de l'opération Pasteur est d'avoir réalisé des fouilles en milieu pollué. Ce qui a représenté une première nationale.

Les traces d'hydrocarbures et de métaux lourds, sans être directement dangereuses, ont justifié les précautions particulières qui ont été prises pour rendre les fouilles possibles. Ainsi, pour préserver l'intérêt scientifique, surtout lorsqu'on connaît la richesse archéologique des sous-sols de Besançon, et permettre leur déroulement dans des conditions de sécurité optimales, des procédés inédits jusqu'à présent ont été développés :

- lors des fouilles, port de tenues adaptées jetables pour les personnels archéologues,
- excavation des volumes de terres, dissociés selon leur degré de pollution, puis évacués en centre de traitement près de Besançon, à Merey sous Montrond,
- gestion et valorisation des déchets, à travers une chaîne de tri, traitement et recyclage,
- gestion économe et dépollution des eaux de lavage des sédiments archéologiques

Les terres polluées ont été valorisées en cimenterie, elles ont contribué à la fabrication du clinker, constituant du ciment.

*Le procédé de fabrication du clinker - constituant du ciment - (cuisson de la matière à très haute température) permet de traiter les polluants contenus dans les terres. tout en valorisant les*



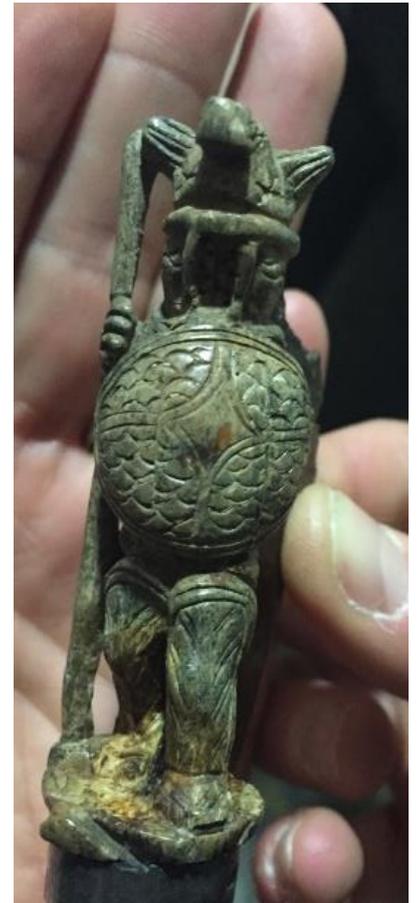
Les fouilles ont été réalisées par les archéologues de l'INRAP (Institut National de Recherche en Archéologie Préventive) et le Service Municipal d'Archéologie Préventive créée spécifiquement pour les fouilles de l'opération Pasteur



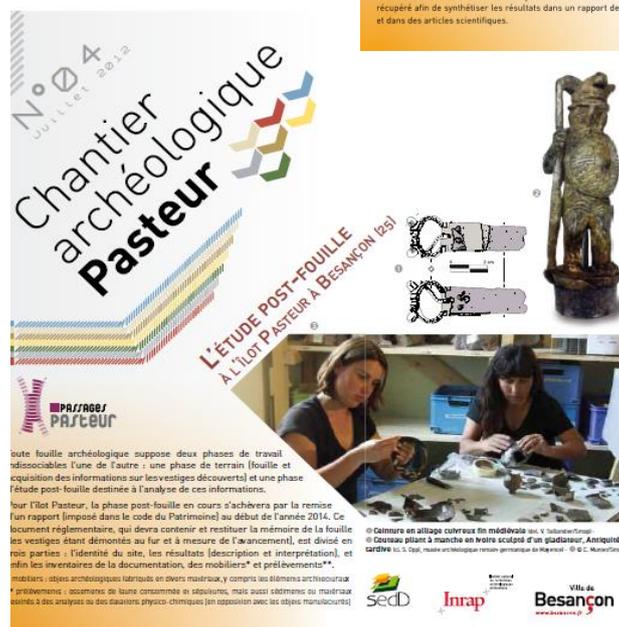
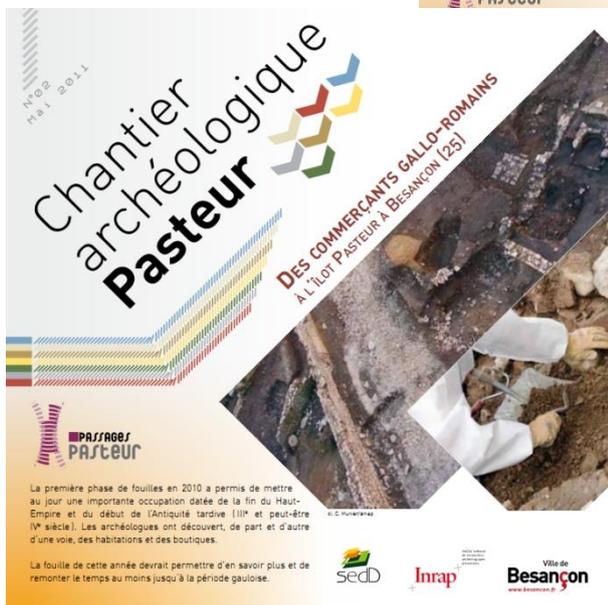
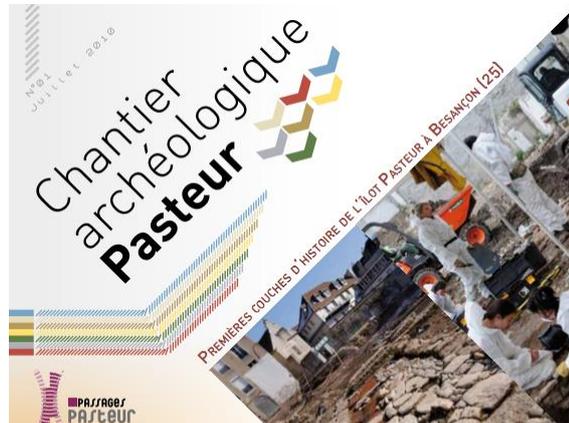
La fouille a ainsi apporté des informations complètement inédites et en particulier concernant la seconde moitié de la période antique (début III<sup>e</sup> à fin IV<sup>e</sup> siècle), le milieu du Moyen-Age (IX<sup>e</sup>-XI<sup>e</sup> siècle) et la fin de celui-ci (XIII<sup>e</sup>- XV<sup>e</sup> siècle).

Certains objets, inédits à Besançon et peu représentés sur l'ensemble du territoire français vont permettre de mettre en valeur les particularismes propres aux habitants du quartier, quelle que soit la période considérée.

**Par exemple, des céramiques importées de Tunisie au III<sup>e</sup> siècle, de rares chaussures complètes et un harnachement de cheval en cuir datés du XV<sup>e</sup> siècle ou encore un canif pliant antique à manche en ivoire sculpté représentant un gladiateur**



Tout au long du chantier de fouilles, la publication des premiers résultats des fouilles archéologiques a été une préoccupation constante. 4 brochures ont été mises à la disposition du public sur le site internet dédié à l'opération, à l'accueil de la Mairie et au Point Info Pasteur.



De plus, un programme de valorisation des découvertes, auprès de la communauté scientifique comme du grand public a été élaboré. Une première restitution a eu lieu au cœur du centre commercial des Passages Pasteur, avec une installation permanente réalisée par le Service Municipal d'Archéologie Préventive (voir ci-dessous).



Une exposition est organisée en ce moment même au Musée des beaux-arts et d'archéologie de Besançon.



## 7) Un chantier particulier

Intervenir dans un îlot bâti dense, habité, patrimonial, cerné de rues étroites, en perturbant le moins possible la vie et les activités du quartier, c'est toute la complexité à laquelle les Passages Pasteur et son promoteur-constructeur Eiffage Immobilier ont été confrontés. Dès lors, un arsenal de solutions particulières voire innovantes a été mis en œuvre pour assurer la conduite de ce chantier de grande envergure, entre démolitions, terrassements et construction.



### L'îlot Pasteur avant démolition



**L'îlot Pasteur après démolition**



**L'îlot Pasteur réhabilité**



Exemple de travaux réalisées par Eiffage Construction

- la construction de la paroi moulée du futur parking souterrain,
- le confortement des immeubles avoisinants avec la technique du jet-grouting.

**Murette-guide**



**Jet-grouting**



**Benne à câbles**



**Armature**



**Bétonnage d'un panneau**

Images Dominique Delfino



**Parois moulées du parking**

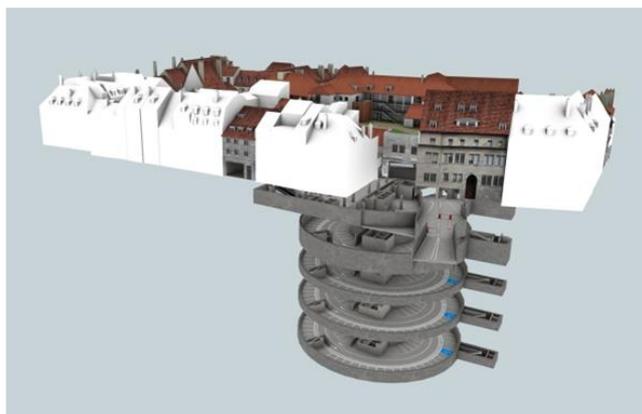
## Emprise du parking



Afin de réaliser le parking, il a été nécessaire de réaliser les fouilles archéologiques sur 10 mètres de profondeur puis de terrasser la roche calcaire sur 10 mètres de profondeur également. Le choix s'est porté sur la méthode du micro-minage.

Le creusement du parking et des sous-sols de l'opération a ainsi conduit à excaver 30 000 m<sup>3</sup> de roches par la méthode du micro-minage, soit 4 explosions quotidiennes pendant 3 mois, bien moins impactantes que le bruit et les vibrations continus d'un brise-roches.

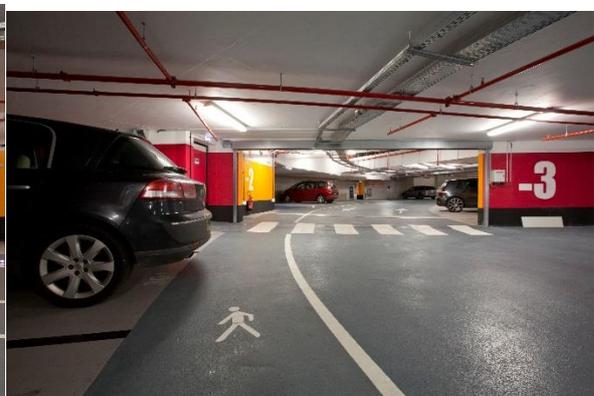
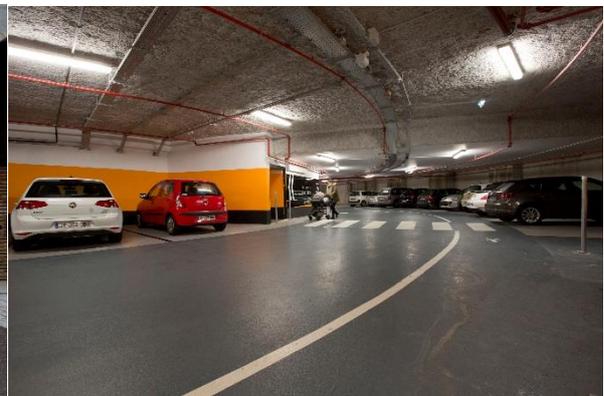
Le parking est couvert d'une dalle réalisée en béton précontraint par post-tension, une méthode empruntée au génie civil et aux ouvrages d'art. Avantages : une résistance supérieure et un gain de temps, puisqu'une fois la dalle «posée» sur le noyau central du cylindre de 55 m de diamètre, les travaux de gros-œuvre ont pu se poursuivre en dessous et au-dessus.



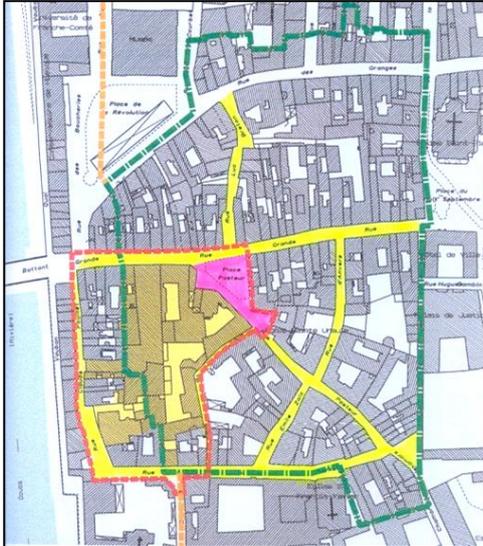
## Mise en sécurité du parking des Passages Pasteur

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. Afin de pérenniser l'ouvrage et de renforcer la sécurité de celui-ci, la Ville de Besançon a décidé la réalisation d'un sprinklage. Ces travaux ont été conduits par sedia avant la livraison définitive du parking, suivant des modalités définies avec Eiffage.

## Images du parking Pasteur



## 8) La réhabilitation des espaces publics



Le plan suivant indique les limites des différents périmètres : (en jaune – le périmètre d'étude ; en rose - le périmètre de la ZAC)

Partie intégrante du programme de la ZAC, la requalification des espaces publics autour de l'opération Pasteur participe à la valorisation du centre-ville ; elle était une des conditions de la réussite de l'opération.

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

Le périmètre d'intervention a ensuite été étendu aux rues situées aux abords du périmètre de l'opération, à savoir l'autre partie de la rue du Lycée ainsi que la placette de l'Égalité Homme/Femme située au carrefour des rues du Lycée, de l'Orme de Chamars et Pasteur.

Cette extension de travaux a été intégrée aux missions de sedita par avenant n°10 à la CPA en 2014, et incluse dans le budget global des espaces publics de la ZAC.

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



Place Pasteur Avant/Après



Rue du Loup



Place Pasteur Jour/Nuit



Rue Claude Pouillet



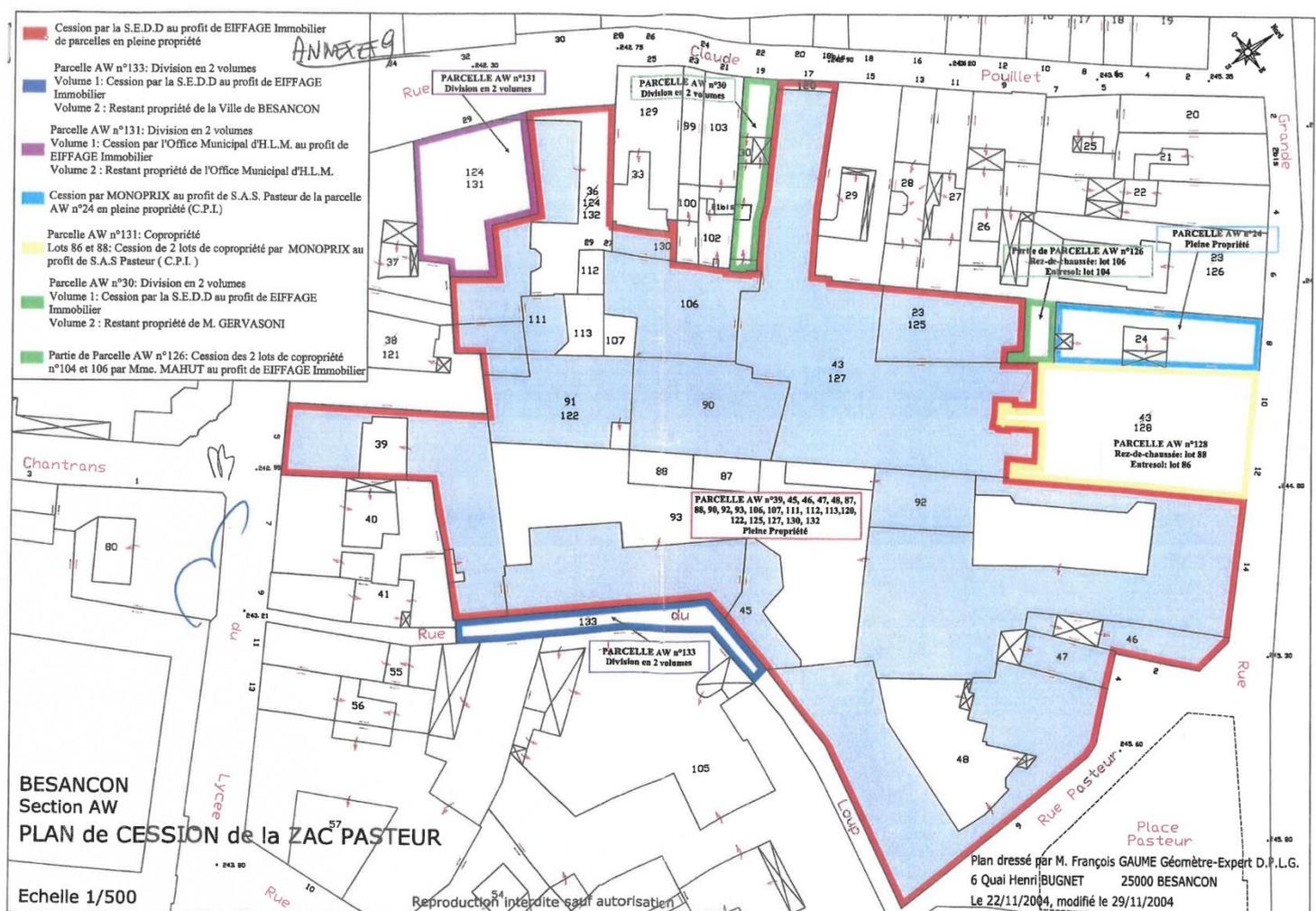
Rue du Lycée Avant / Après



## 9) La commercialisation des emprises foncières

Dans le cadre de la convention publique d'aménagement, sedia, après avoir acquis le foncier, l'a cédé en le 26 juin 2012 selon le plan ci-dessus :

- à Eiffage Immobilier pour la réalisation du centre commercial, du parking et des logements neufs,
- à la Compagnie Immobilière de Restauration pour la réhabilitation des logements anciens.



## Commercialisation des logements neufs et réhabilités



**IMMEUBLES NEUFS**  
**42 LOGEMENTS**

CONSTRUCTION ET  
COMMERCIALISATION  
EIFFAGE IMMOBILIER

**IMMEUBLES E ET M**  
**8 LOGEMENTS**

RÉHABILITATION ET  
COMMERCIALISATION  
SEDIA

**IMMEUBLES K ET J**  
**43**  
**LOGEMENTS**

ACQUISITION &  
RÉHABILITATION C.I.R.

**IMMEUBLE 29 RUE CPOUILLET**  
**15 LOGEMENTS PUBLICS**

GRAND BESANÇON HABITAT

Eiffage Immobilier a commercialisé **42 logements** à destination de propriétaires-occupants (20%) et d'investisseurs (80%).



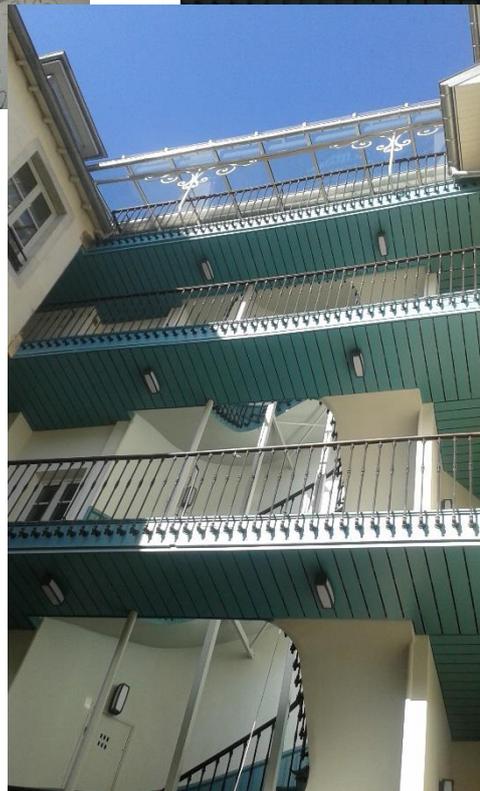
La Compagnie Immobilière de Restauration (CIR) a réhabilité et commercialisé **43 logements** à destination exclusive d'investisseurs (dispositif de défiscalisation Malraux).

**sedia a réhabilité et commercialisé 8 logements à destination de propriétaires-occupants (30%) et d'investisseurs (70%).**

L'objectif était de proposer aux bisontins une offre de logements qualitative, dans un patrimoine valorisé au cœur du secteur sauvegardé. Cette opération a été réalisée dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement Pasteur Ville/sedia sous la forme d'une sous-opération (OP 1225 Logements anciens à réhabiliter E et M).

### Logements 5 rue du Lycée

Cage d'escalier Avant / Après





## 10) Les actions de communication et de valorisation

Lors du démarrage des fouilles en 2010, Sedia en collaboration avec la Ville de Besançon a décidé d'accentuer les actions de communication avec :

- une nouvelle charte graphique,
- l'ouverture du local Info Pasteur, Place Pasteur,
- la publication de « La lettre Info Pasteur ».



Logo des Passages Pasteur pendant la durée du chantier.



Le local Info Pasteur situé sur la place Pasteur a été inauguré le 26 février 2010 en présence de Monsieur le Maire de Besançon et des partenaires.

Sedia a assuré jusqu'en 2012 une permanence une fois par semaine afin d'informer le public sur le projet et l'avancement du chantier de fouilles archéologiques.



## Valorisation et récompenses

### Trophées du Cadre de Vie FIMBACTE

La valorisation de l'opération s'est concrétisée par l'obtention en octobre 2016 du **Grand Prix National des Trophées du Cadre de Vie**, dans le cadre du 21<sup>e</sup> festival Fimbacte, événement fédérateur annuel qui valorise les compétences des professionnels en matière d'aménagement.

La Ville de Besançon et sedia se sont vu remettre le Grand Prix le 12 octobre 2016 lors d'une soirée à la Cité de l'architecture et du Patrimoine à Paris. En distinguant les Passages Pasteur parmi 75 dossiers présélectionnés, le jury a souhaité mettre en avant la volonté dans le projet de concilier valorisation du patrimoine et attractivité du cœur historique de la capitale comtoise.



### GRAND PRIX DU FESTIVAL



Ville de Besançon - SEDD 25  
Les Passages Pasteur à Besançon

Un projet urbain majeur pour valoriser et redynamiser le cœur historique de Besançon

---

## **Trophées des Centres-villes et cœurs de métropoles – GAZETTE DES COMMUNES**

Le Courrier des maires et la Gazette des communes ont remis le 19 octobre 2017 à Paris divers prix aux sept lauréats de la deuxième édition des trophées des centres-villes et cœurs de métropoles, qui vise à récompenser les initiatives locales.

**Le jury – composé d'experts privés comme publics, de représentants d'associations d'élus et de territoriaux ainsi que de journalistes – a choisi de mettre en valeur la ville de Besançon, qui a obtenu le « Prix du Jury » pour sa politique globale symbolisée par la restructuration des « Passages Pasteur » dans le centre-ancien.**



## **Trophées du SIATI (Sommet International de l'Aménagement de Territoire et de l'Immobilier)**

Le SIATI, met en avant chaque année plus de 100 décideurs du privé et du public et honore les meilleurs acteurs et les projets performants menés en synergie avec le développement durable dans le secteur des infrastructures, de l'aménagement du territoire et de l'immobilier.

**Dans le secteur Aménagement du territoire, la Ville de Besançon avec sedia a obtenu le 13 juin 2017 une mention spéciale au titre de la meilleure transformation de zone urbaine avec l'opération Pasteur, pour les villes de moins de 150 000 habitants.**



## 11) Les subventions obtenues

### Synthèse

#### Subventions obtenues directement par sedia (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 €
<b>TOTAL</b>		<b>1 071 138 €</b>

#### 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 €
Département 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 €
Conseil Régional FC	Fonds Régional d'Aménagement Urbain – requalification des espaces publics (2014)	260 000 €
Union européenne	FEDER – Axe 5 Volet urbain	250 750 €
<b>TOTAL</b>		<b>1 153 097 €</b>

Seules les subventions perçues directement par sedia apparaissent dans le bilan prévisionnel d'opération d'aménagement dénommée "**ZAC PASTEUR**" (OP 1220) et dans le bilan consolidé. Dans le cas des subventions obtenues directement par la Ville, les sommes ont alimenté le budget Ville.



## **12) Le bilan financier de clôture au 10 décembre 2020**

Le tableau ci-après présente le bilan financier consolidé définitif valant clôture de l'opération Pasteur.

Ce dernier est établi sur la base de l'ensemble des dépenses HT et recettes HT exprimées en k€.

Le présent bilan de clôture a été élaboré en prenant en compte les dépenses réglées et recettes perçues au 10 décembre 2020 y compris les dépenses à régler postérieurement à la clôture.

Ce bilan définitif de la CPA PASTEUR regroupe les bilans des sous-opérations suivantes qui ont été dissociées pour des raisons comptables liées au champ d'application de la TVA (voir page 38 les bilans des sous-opérations) :

- 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 "**PASTEUR – PLAZZA**" (**OP 1223**),
- Opération commerciale dénommée « **LOGEMENTS ANCIENS A REHABILITER E et M** » (**OP 1225**),
- Opération de réhabilitation dénommée « **REHABILITATION DU 19 RUE CLAUDE POUILLET** » (**OP 1226**),
- Opération de mise en sécurité du parking dénommée « **SPRINKLAGE PARKING** » (**OP 1227**).

### **Le contenu du bilan consolidé :**

Ce bilan intègre au titre des dépenses :

- le coût des acquisitions foncières et immobilières,
- le coût des études pré opérationnelles et opérationnelles,
- le coût des travaux de mise en état des sols (démolitions, réseaux et travaux divers), le coût des fouilles archéologiques, les honoraires de maîtrise d'œuvre et autres intervenants techniques et les assurances,
- le coût des travaux des espaces publics compris dans la ZAC compris honoraires de suivi et actualisation,
- les frais annexes de gestion de communication et de commercialisation,
- les frais financiers de portage,
- la rémunération de l'aménageur,
- les imprévus,

- les frais et honoraires de commercialisation,
- l'apport de l'opération mère (OP 1220) aux sous-opérations (OP 1221, OP 1222, OP 1225, OP 1226 et OP 1227).

Ce bilan intègre au titre des recettes :

- les recettes tiers comprenant la vente de la charge foncière, les produits locatifs et les cessions immobilières,
- les recettes concédant comprenant les participations et le rachat des ouvrages constitués des espaces publics,
- la contribution de l'opération mère (OP 1220) aux sous-opérations (OP 1221, OP 1222, OP 1225, OP 1226 et OP 1227).

<b>BILAN PASTEUR CONSOLIDE</b>				
	<b>Bilan au 31-12-2018</b>	<b>Comptabilisé au 10-12-20</b>	<b>Mouvements post-clôture</b>	<b>Bilan de clôture</b>
<b>DEPENSES</b>	<b>39 991 268</b>	<b>39 981 203</b>	<b>21 948</b>	<b>40 003 147</b>
ACQUISITIONS	12 271 406	12 344 676	0	12 344 676
ETUDES	2 602 266	2 599 776	0	2 599 776
TRAVAUX	14 711 767	14 711 236	0	14 711 236
FRAIS ANNEXES	3 127 986	3 096 307	21 948	3 118 255
FRAIS FINANCIERS	2 206 658	2 152 693	0	2 152 693
REMUNERATION	3 212 155	3 188 308	0	3 188 308
APPORT DE L'OP. 1220 AUX OP 1221 - 1222 - 1225 - 1226 - 1227	1 859 029	1 888 206		1 888 206
<b>RECETTES</b>	<b>39 991 268</b>	<b>40 003 147</b>	<b>0</b>	<b>40 003 147</b>
RECETTES TIERS	16 183 328	16 166 030	0	16 166 030
<b>RECETTES CONCEDANT</b>	<b>21 948 911</b>	<b>21 948 911</b>	<b>0</b>	<b>21 948 911</b>
CONTRIBUTION DE L'OP. 1220 AUX OP 1221 - 1222 - 1225 - 1226 - 1227	1 859 029	1 888 206		1 888 206
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>+21 948</b>	<b>-21 948</b>	<b>0</b>

## **LES DEPENSES DEFINITIVES DE L'OPERATION PASTEUR**

### Acquisitions et relogement

Toutes les acquisitions ont été effectuées. Tous les relogements ont été effectués.

Le montant définitif global des acquisitions foncières est de **12 344 k€ HT**.

Ce montant inclut les locaux situés dans le périmètre de la ZAC mais en dehors du secteur opérationnel. Certains propriétaires dont les locaux étaient inclus dans ce périmètre ont fait usage de leur droit de délaissement. Dans ce cas, sedia a été mise en demeure d'acquérir ces locaux. (Cf. Bilan Opération d'acquisitions d'opportunité et ventes dénommée "Ilot PASTEUR – Secteur Distinct" (OP 1222). Ces biens ont été revendus.

### Etudes

Toutes les études ont été réalisées.

Le montant définitif du poste "Etudes" s'élève à **2 599 k€ HT** et comprend à la fois les études pré-opérationnelles et opérationnelles de l'aménageur.

### Travaux et honoraires

Les travaux prévus par le programme des équipements publics sont terminés. Le montant définitif du poste "Travaux et honoraires" s'élève à **14 711 k€ HT** et comprend les travaux de mise en état des sols (dévoisement des réseaux, démolitions, travaux divers d'entretien et de maintenance du site,...) et les travaux relatifs aux fouilles archéologiques, les honoraires techniques tiers de suivi des travaux, les assurances liées aux travaux et une provision pour imprévus au titre des travaux.

### Frais annexes

Le montant définitif du poste « Frais annexes » est de **3 118 k€ HT** et comprend les frais de commercialisation, de vente, de gestion du site (impôts, assurances,...) et les imprévus.

**Il est à remarquer que le bilan de l'opération Pasteur a pu prendre en compte 1 000 k€ HT d'imprévus sans sollicitation de la collectivité.**

### Frais financiers

Le montant définitif du poste « Frais financiers » est de **2 152 k€ HT** et comprend les frais financiers court terme, les frais financiers moyen terme (liés aux emprunts) ainsi que la TVA non récupérable.

### Rémunération opérationnelle de l'aménageur

Le montant définitif du poste « Rémunération opérationnelle de l'aménageur » s'élève à **3 188 k€ HT** et comprend l'ensemble des missions opérationnelles conformes aux accords de la Convention Publique d'Aménagement.

#### Apport de l'opération mère OP 1220 aux sous-opérations OP 1221, 1222, 1225, 1226, 1227

Ils sont établis à hauteur de **1 888 k€ HT** et représentent l'apport de l'opération d'aménagement dénommée "ZAC PASTEUR" (OP 1220 – opération mère) pour équilibrer financièrement les autres sous opérations :

- 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 "**PASTEUR – PLAZZA**" (OP 1223),
- Opération commerciale dénommée « **LOGEMENTS ANCIENS A REHABILITER E et M** » (OP 1225),
- Opération de réhabilitation dénommée « **REHABILITATION DU 19 RUE CLAUDE POUILLET**» (OP 1226),
- Opération de mise en sécurité du parking dénommée « **SPRINKLAGE PARKING** » (OP 1227).

<b>Les dépenses définitives du bilan consolidé de l'opération Pasteur s'établissent à 40 003 k€ HT.</b>
---

#### **LES RECETTES DEFINITIVES DE L'OPERATION PASTEUR**

##### Recettes tiers

Le montant définitif des « Recettes tiers » est constitué des cessions à Eiffage, de la cession du Plaza, de la cession des appartements acquis dans le cadre du droit de délaissement, des produits locatifs et des subventions. Ce montant définitif est de **16 166 k€ HT**.

##### Recettes concédant

Le montant définitif des « Recettes concédant » est constitué des participations d'équilibre de la ville, de la participation en nature (maîtrise d'œuvre des espaces publics assurée par la Direction Grands Travaux de la Ville de Besançon) et des remises d'ouvrage. Ce montant définitif est de **21 948 k€ HT**.

#### Contribution de l'opération mère OP 1220 aux sous-opérations OP 1221, 1222, 1225, 1226, 1227

Ce montant établi à hauteur de **1 888 k€ HT** représente la contrepartie de celui cité en dépenses.

<b>Les recettes définitives du bilan consolidé de l'opération Pasteur s'établissent à 40 003 k€ HT.</b>
---

## Montant définitif du poste recettes "Concédant"

### Participations

Le montant définitif de la participation de la Ville de Besançon est de **19 085 k€ HT** décomposé comme suit :

- Participation au rachat de la concession	5 366 k€ HT
- Participation d'équilibre à l'opération Pasteur	13 219 k€ HT
- Participation à l'opération Sprinklage	500 k€ HT

### Remise d'ouvrage

Le montant définitif du poste « Remises d'ouvrage » est de **2 820 k€ HT**.

Ce poste comprend les travaux réalisés :

- Place Pasteur,
- Rue du Lycée,
- Rue Claude Pouillet,
- Place de l'Égalité Hommes-Femmes.

Tous les espaces publics de la ZAC Pasteur sont terminés et ont été remis à la Collectivité.

## Apport financier définitif de la Ville à l'opération Pasteur

L'effort global définitif de la Ville de Besançon est de **21 948 k€ HT** réparti comme suit :

- Participation d'équilibre à l'opération Pasteur	19 085 k€ HT
- Participation en nature <i>Maîtrise d'œuvre des espaces publics assurée par la Direction Grands Travaux de la Ville de Besançon</i>	43 k€ HT
- Remise d'ouvrages	2 820 k€ HT

Dans le cadre de la concession et en sus du rachat des ouvrages publics et de sa participation à l'équilibre de la concession, la Ville de Besançon a signé avec Eiffage Immobilier l'acquisition du parking public de 250 places en sous-sol ouvert en novembre 2015.

### 13) Annexes Les bilans financiers définitifs des sous-opérations

Page 1

#### OP 1220 ZAC PASTEUR

	Bilan au 31-12-2018	Comptabilisé au 10-12-20	Mouvements post-clôture	Bilan de clôture
<b>DEPENSES</b>	<b>31 653 351</b>	<b>31 642 495</b>	<b>20 447</b>	<b>31 662 942</b>
ACQUISITIONS	9 470 251	9 543 521		9 543 521
ETUDES	2 543 822	2 541 132		2 541 132
TRAVAUX	12 128 382	12 130 270		12 130 270
FRAIS ANNEXES	809 335	747 423	20 447	767 870
FRAIS FINANCIERS	2 021 493	1 970 704		1 970 704
REMUNERATION	2 821 239	2 821 239		2 821 239
APPORT OP 1220 AUX OP 1221 - 1222 - 1225 - 1226 - 1227	1 859 029	1 888 208		1 888 208
<b>RECETTES</b>	<b>31 653 351</b>	<b>31 662 942</b>	<b>0</b>	<b>31 662 942</b>
Recettes issues OP 1223 - 1227	133 000	142 591		142 591
RECETTES TIERS	9 571 437	9 571 437		9 571 437
<b>RECETTES CONCEDANT</b>	<b>21 948 911</b>	<b>21 948 911</b>		<b>21 948 911</b>
<i>Cession équipements publics</i>	<i>2 820 437</i>	<i>2 820 437</i>		<i>2 820 437</i>
<i>Participation rachat concession</i>	<i>5 366 221</i>	<i>5 366 221</i>		<i>5 366 221</i>
<i>Participation en nature (MOE)</i>	<i>42 499</i>	<i>42 499</i>		<i>42 499</i>
<i>Participation équilibre Opération Pasteur</i>	<i>13 219 754</i>	<i>13 219 754</i>		<i>13 219 754</i>
<i>Participation OP 1227 SPRINKLAGE</i>	<i>500 000</i>	<i>500 000</i>		<i>500 000</i>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>20 447</b>	<b>-20 447</b>	<b>0</b>

#### OP 1221 ILOT PASTEUR Gestion des biens immobiliers

	Bilan au 31-12-2018	Comptabilisé au 10-12-20	Mouvements post-clôture	Bilan de clôture
<b>DEPENSES</b>	<b>2 477 393</b>	<b>2 477 782</b>	<b>1 500</b>	<b>2 479 282</b>
TRAVAUX	542 765	548 498		548 498
FRAIS ANNEXES	1 934 630	1 929 284	1 500	1 930 784
<b>RECETTES</b>	<b>2 477 393</b>	<b>2 479 282</b>	<b>0</b>	<b>2 479 282</b>
RECETTES TIERS	2 079 907	2 052 818		2 052 818
CONTRIBUTION OP 1220 A OP 1221	397 487	426 884		426 664
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>-1 500</b>	<b>1 500</b>	<b>0</b>

#### OP 1222 ILOT PASTEUR Secteur Distinct

	Bilan au 31-12-2018	Comptabilisé au 10-12-20	Mouvements post-clôture	Bilan de clôture
<b>DEPENSES</b>	<b>1 737 805</b>	<b>1 758 347</b>	<b>0</b>	<b>1 758 347</b>
ACQUISITIONS	1 557 462	1 557 462		1 557 462
TRAVAUX	18 748	18 749		18 749
FRAIS ANNEXES	78 489	112 875		112 875
FRAIS FINANCIERS	0	0		0
REMUNERATION	83 107	69 260		69 260
<b>RECETTES</b>	<b>1 737 805</b>	<b>1 758 347</b>	<b>0</b>	<b>1 758 347</b>
RECETTES TIERS	1 240 264	1 260 805		1 260 805
CONTRIBUTION DE L'OP 1220 A OP 1222	497 542	497 542		497 542
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### OP 1223 PASTEUR PLAZZA

	Bilan au 31-12-2018	Comptabilisé au 10-12-20	Mouvements post-clôture	Bilan de clôture
<b>DEPENSES</b>	<b>1 358 050</b>	<b>1 368 361</b>	<b>0</b>	<b>1 368 361</b>
ACQUISITIONS	860 600	860 600		860 600
ETUDES	14 407	14 407		14 407
TRAVAUX	60 655	60 655		60 655
FRAIS ANNEXES	198 650	199 370		199 370
FRAIS FINANCIERS	60 279	60 279		60 279
REMUNERATION	110 459	110 459		110 459
APPORT DE L'OP 1223 A L'OP 1220	53 000	62 591		62 591
<b>RECETTES</b>	<b>1 358 050</b>	<b>1 368 361</b>	<b>0</b>	<b>1 368 361</b>
RECETTES TIERS	1 358 050	1 368 361		1 368 361
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### OP 1225 LOGEMENTS ANCIENS A REHABILITER E et M

	Bilan au 31-12-2018	Comptabilisé au 10-12-20	Mouvements post-clôture	Bilan de clôture
<b>DEPENSES</b>	<b>2 012 666</b>	<b>1 991 809</b>	<b>0</b>	<b>1 991 809</b>
ACQUISITIONS	323 093	323 093		323 093
ETUDES	16 237	16 237		16 237
TRAVAUX	1 320 299	1 312 146		1 312 146
FRAIS ANNEXES	54 800	55 746		55 746
FRAIS FINANCIERS	124 886	121 710		121 710
REMUNERATION	173 350	173 350		173 350
<b>RECETTES</b>	<b>2 012 666</b>	<b>1 991 809</b>	<b>0</b>	<b>1 991 809</b>
RECETTES TIERS	1 679 866	1 658 809		1 658 809
SUBVENTIONS	39 000	39 000		39 000
CONTRIBUTION OP 1220 A OP 1225	294 000	294 000		294 000
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### OP 1226 REHABILITATION DU 19 RUE CLAUDE POUILLET

	Bilan au 31-12-2018	Comptabilisé au 10-12-20	Mouvements post-clôture	Bilan de clôture
<b>DEPENSES</b>	<b>385 000</b>	<b>385 000</b>	<b>0</b>	<b>385 000</b>
ACQUISITIONS	60 000	60 000		60 000
ETUDES		0		
TRAVAUX	301 000	301 000		301 000
FRAIS ANNEXES		0		
FRAIS FINANCIERS		0		
REMUNERATION	24 000	24 000		24 000
<b>RECETTES</b>	<b>385 000</b>	<b>385 000</b>	<b>0</b>	<b>385 000</b>
RECETTES TIERS	215 000	215 000		215 000
CONTRIBUTION OP 1220 A OP 1226	170 000	170 000		170 000
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### OP 1227 SPRINKLAGE PARKING

	Bilan au 31-12-2018	Comptabilisé au 10-12-20	Mouvements post-clôture	Bilan de clôture
<b>DEPENSES</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>0</b>	<b>500 000</b>
ETUDES	28 000	28 000		28 000
TRAVAUX	339 918	339 918		339 918
FRAIS ANNEXES/ REMUNERATION	52 082	52 082		52 082
APPORT DE L'OP 1227 A L'OP 1220	80 000	80 000		80 000
<b>RECETTES</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>0</b>	<b>500 000</b>
RECETTES TIERS	0	0		0
CONTRIBUTION OP 1220 A OP 1227	500 000	500 000		500 000
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>