

ZAC les Hauts du Chazal - compte rendu annuel à la collectivité
Bilan arrêté au 31 décembre 2003

Rapporteur : M. Denis BAUD, Vice-Président

AVIS			
Commission n°2		Bureau	
séance du 15/09/04	favorable	séance du 01/10/04	favorable

Le dossier de réalisation de la ZAC «Hauts du Chazal» a été adopté par le Conseil Municipal de Besançon du 15 mai 2000. Cette ZAC constitue un nouveau secteur du Développement de l'Ouest Bisontin, regroupant logements et activités économiques, souhaité par la Ville et les partenaires du Pôle Santé.

Au vu de l'enjeu économique du secteur d'activités de cette ZAC, la CAGB a déclaré d'intérêt communautaire, au titre de sa compétence économie, par délibération du 14 septembre 2001, les zones destinées à l'accueil d'activités économiques, soit 17 hectares cessibles, et a défini les modalités de ce transfert qui a pris effet au 1^{er} janvier 2001.

Ces décisions, ainsi que les évolutions législatives relatives au régime des contrats d'aménagement, ont conduit à transformer la convention de concession initiale en convention publique d'aménagement actant d'une autorité cocontractante constituée d'une part de la Ville de Besançon et d'autre part de la Communauté du Grand Besançon (délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2003).

Depuis, la CAGB, en tant que collectivité concédante, se doit d'approuver le compte-rendu annuel de l'opération.

Par ailleurs, la Ville et la CAGB ont décidé de se lier par une convention de gestion commune de la ZAC dont les principes ont été arrêtés par délibération du 9 avril 2004. Cette convention prévoit notamment la création d'un comité de pilotage composé d'élus des deux collectivités et le financement global de l'opération assuré selon une clé de répartition de principe : 57 % CAGB et 43 % Ville de Besançon.

Cette convention prévoit aussi la composition de la commission d'appel d'offres : 2 représentants de la CAGB ont été désignés par délibération du 9 avril 2004. Compte tenu de la démission de M. Vincent FUSTER, il convient de désigner son remplaçant.

I. Bilan physique

Foncier :

Négociations amiables

La mission de la SEDD relative aux acquisitions foncières auprès de tiers privés s'est poursuivie. Les négociations concernant l'acquisition de près de 16ha (1/3 de la surface de la ZAC) ont notamment abouti début 2004 et permettent de mettre un terme au programme d'acquisitions auprès de tiers privés.

A ce jour, la maîtrise foncière porte sur 16 ha 14a 77 ca. Les acquisitions restant à formaliser concernent des terrains appartenant aux collectivités publiques dont la Ville de Besançon (chemins communaux....).

Expropriations

Les procédures de fixation des prix par voie judiciaire ont trouvé un terme par jugement d'appel fixant la valeur de référence au prix de 3,81€/m².

Au 31/12/2003 les sommes versées pour les acquisitions foncières, par voie amiable et par expropriation, s'élèvent à 1 917 265 €.

Travaux :

Les travaux de la galerie technique (sous les voies 2 et 5) ont été réceptionnés le 27 novembre 2003. Les travaux de voirie ont concerné la prolongation de la rue du professeur Milleret afin d'assurer la desserte du parking P1, dédié au personnels et visiteurs de la Bibliothèque Universitaire Médecine Pharmacie et le prolongement pour assurer la desserte du parking P2 du programme de l'UFR Médecine Pharmacie.

L'éclairage public provisoire des rues n° 2 et 5 a été réalisé.

Les terrassements généraux de la future voie bus TCSP ont débuté au cours du dernier trimestre 2003 pour s'achever en avril et permettre une mise en service en septembre 2004.

2. Commercialisation

L'année écoulée s'est caractérisée par la poursuite des négociations et une commercialisation plus active notamment par la cession des îlots n°3 et 5 pour une SHON d'environ 8700m², dont 500 destinés à de l'activité.

3. Bilan financier

Le bilan financier prend en compte les dépenses réglées et les recettes perçues au 31/12/03, ainsi que les dépenses et recettes à engager jusqu'en 2015.

Ce bilan fait apparaître l'avancement financier suivant :

Dépenses TTC hors trésorerie de TVA :

Montant des dépenses	37 966 K€
Dont déjà réglées au 31.12.2003	11 228 K€ soit 29%

Recettes TTC hors trésorerie de TVA :

Montant des recettes	40 805 K €
dont sont déjà encaissées au 31.12.2003	3 713K €, soit 9 %

Analyse des dépenses en K € :

	Bilan 2002	Bilan 2003	Écart
Acquisitions	3 871	3 231	- 640
Études	375	573	+ 198
Travaux	24 015	24 781	+ 766
Frais	8 766	8 811	+ 45
Total dépenses HT	37 027	37 396	+ 369

Dans le bilan au 31.12.2003, les dépenses incluent les participations en nature au titre de la maîtrise d'œuvre effectuée par la Ville de Besançon d'un montant de 715 K € HT.

L'évolution du poste des acquisitions est due à la suppression des provisions liées aux procédures judiciaires fixant le prix de référence au mètre carré.

L'évolution du poste « Études » se justifie par un recadrage et une clé de répartition mise à jour entre les études réalisées par la Ville de Besançon et celles réalisées par des tiers pour le dossier chauffage urbain.

L'augmentation du poste « Travaux » découle d'une actualisation des prix des travaux à réaliser et d'une nouvelle prestation relative à un linéaire supplémentaire de conduite d'eau. Cette variation induit une augmentation des frais financiers et de sociétés.

Les travaux non engagés au 31/12/03 ont fait l'objet d'une actualisation sur la base des indices connus en novembre 2003.

Analyse des recettes en K € :

	Bilan 31.12.2002	Bilan 31.12.2003	Écart
Provenant des tiers	22 425	22 721	+ 296
Provenant du concédant	17 311	17 544	+ 233
Total recettes	39 736	40 265	+ 529

Dans le bilan au 31.12.2003, les recettes incluent des participations en nature au titre de la maîtrise d'œuvre effectuée par la Ville de Besançon pour 715 K€. L'augmentation est de 13 K€, elle est proportionnelle à la variation des travaux concernés par les études réalisées par les services techniques de la Ville.

Les recettes provenant du concédant sont désormais constituées uniquement de ventes d'ouvrages et s'élèvent à un total de 233 K€. La participation à l'équilibre inscrite dans le précédent bilan a pu être supprimée.

Les modalités de prix de cession restent inchangées et n'ont fait l'objet d'aucune actualisation. Les recettes issues de la cession sont en augmentation en raison d'une nouvelle répartition de surfaces dédiées aux logements (précisions de m² de SHON dans les compromis de ventes des îlots n°3 et 5).

4. Versements et participations

Les versements et participations par les concédants sont prévus selon les échéanciers ci-dessous :

En K €	AVANCES		PARTICIPATIONS			VENTE D'OUVRAGES				
	Versements	Remboursements	A l'équilibre	Implantation UFR Med./Pharma	En nature	Voie Bus	Voirie	Chauffage	Eau	Assainissement

I – TOTAL CONCEDANTS

Cumul 2003	1875	4	121	457	0	0	0	830	901	1 013
2004	762	0	0	0	116	0	0	500	809	795
2005	0	0	0	0	170	0	0	400	107	31
Ulter.	0	2 633	0	357	430	2 451	3180	2 561	1 754	1 275
Total	2 637	2 637	121	814	716	2 451	3180	4 291	3 571	3 114

2 – CAGB

Cumul 2003	1871	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2004	762	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2005	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ulter.	0	2 633	0	0	0	2 451	1 813	0	0	0
Total	2633	2 633	0	0	0	2 451	1 813	0	0	0

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- se prononce favorablement sur le bilan révisé au 31 décembre 2003
- approuve l'engagement du concédant à l'opération qui ressort à 18 259 734 € TTC, comme détaillé et ventilé ci-dessus.
- autorise M. le Président de la CAGB à signer l'avenant n°3 à la convention publique d'aménagement modifiant les engagements respectifs de l'autorité concédante
- désigne Monsieur Denis BAUD en remplacement de Monsieur Vincent FUSTER à la Commission d'Appel d'Offres

Pour extrait conforme,
Le Président