

**ZAC Les Hauts du Chazal : Compte rendu annuel à la collectivité -
Bilan arrêté au 31 décembre 2004**

Rapporteur : M. Denis BAUD, Vice-Président

AVIS	
Commission n°2	Validation du Vice-Président
Séance du 10/02/06	Favorable
Bureau	
Séance du 2/03/06	Favorable
Le 10/02/06	

Le dossier de réalisation de la ZAC «Hauts du Chazal» a été adopté par le Conseil Municipal 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 et des critères constitutifs de l'intérêt communautaire de cette ZAC, la CAGB a déclaré d'intérêt communautaire, au titre de sa compétence économique, par délibération du 14 septembre 2001, les zones destinées à l'accueil d'activités économiques, soit 17 hectares cessibles. Elle a défini les modalités de ce transfert qui a pris effet au 1^{er} janvier 2001.

Le Conseil Municipal de Besançon a entériné ce transfert par délibération du 13 décembre 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).

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.

Il est à noter que le programme a sensiblement évolué. En effet, le travail sur la répartition typologique d'occupation des différentes zones d'une part, et l'affinement du potentiel des zones d'autre part, ont permis, tout en gardant l'équilibre d'origine de la clé de répartition entre Ville et CAGB, d'augmenter le nombre de logements de 1 000 à 1 200 unités, sans densification, mais par une clarification de la part de l'habitat dans les zones dites mixtes (habitat-activité).

Basé sur un principe de diversification et de mixité, le secteur logement de la ZAC comprendra au minimum 20% de logements HLM dont un certain nombre sera comptabilisé dans la restitution de l'offre de logements dans le cadre du programme de rénovation urbaine.

Un confortement et un perfectionnement qualitatif des espaces publics a conduit à revoir l'ensemble des estimations antérieures : traitement de l'accessibilité du mail piéton, confortement du chemin de crête et des espaces urbains de frange de la ZAC.

Enfin, une étude déplacement sur tout le secteur, compris entre le Boulevard Flemming, la rue de Dole et la route de Franois, est en cours, compte tenu des modifications sensibles qui sont apparues depuis le programme d'origine. En effet, les programmes de l'extension de l'hôpital et de l'UFR de médecine-pharmacie ont été définis précisément. Ces programmes vont générer des déplacements de plus en plus importants dans l'Ouest bisontin. Il s'agira, au travers de cette étude, de définir l'impact général de la ZAC et des équipements sur le réseau viaire existant, de définir l'impact du trafic existant (Planoise, Trépillot, Smaibo, route de Dole...) sur la ZAC pour le dimensionnement des ouvrages et enfin de définir une stratégie globale en termes de stationnement sur ce secteur. Cette étude se conduit en concertation avec l'Université, la Région, le Département et le CHU.

I. Bilan physique

A/ Foncier

La mission de la SEDD relative aux acquisitions foncières auprès des tiers privés s'est poursuivie. Il reste à acquérir :

- la propriété de M. Robert Amiot pour une surface de 620 m²,
- des parcelles auprès de la ville, du Département, de l'Etat et d'EDF.

Il reste un solde de paiement du hangar agricole des conjoints Siméon.

B/ Travaux

- des travaux d'éclairage public de la voie bus ont été entrepris début 2005 pour un montant de 44 186€ HT, marché signé avec l'entreprise STEPE le 20 décembre 2004 pour une durée de travaux de 4 mois,
- des travaux de génie civil pour la construction de 2 sous stations de chauffage et de 2 transformateurs EDF ont été conduits entre septembre 2004 et le 1er trimestre 2005. Le montant du marché signé avec l'entreprise SFCE était de 183 729€ HT.

Prévisions 2006 :

- finition des voiries Dolto et Pr. Milleret,
- réalisation de la voie 6 et de la voie 4,
- raccordement à la route de Franois par un giratoire,
- étude et réalisation de tronçons du mail paysagé en lien avec les programmes immobiliers.

II. Commercialisation

A/ Situation actuelle

- signature de 2 compromis de vente avec le groupe Entys pour un programme de Résidence Service de 123 logements et une SHON de 5 760 m², y compris des surfaces d'activités tertiaires au RDC, et un second programme de 42 logements pour une SHON de 3 712 m²,
- signature avec SMCI sur l'immeuble le Théorème de 72 logements et 500 m² d'activités tertiaires pour une SHON de 5581 m²,
- signature d'un compromis de vente avec l'entreprise Ambulances Bonnet pour une surface foncière de 3392 m².

B/ En perspective

- un projet de programme tertiaire avec Vector pour une SHON de 2 700 m² (projet EUROMEDECINE),
- un projet de programme de tertiaire avec JPR Invest pour une SHON de 2 500 m²,
- un projet d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes âgées dépendantes (EHPAD) : une demande d'agrément auprès des services de tutelle est en cours, pour une implantation fin 2006-début 2007,

- un projet de Cyclotron pour la production de radiotraceurs à usage de diagnostic, porté par un laboratoire disposant d'une autorisation de mise sur le marché, projet en cours de réflexion suite à la défaillance de l'autrichien F CON PHARMA,
- un programme de 40 logements intermédiaires HLM avec la SAFC dans le cadre du PRU,
- un programme de 45 logements collectifs HLM avec Grand Besançon Habitat dans le cadre du PRU.

III. Bilan financier

Le bilan financier prend en compte les dépenses réglées et les recettes perçues au 31/12/2004, ainsi que les dépenses et recettes prévisionnelles à engager jusqu'en 2015.

Ce bilan fait apparaître la situation financière suivante :

Dépenses HT (et hors flux de trésorerie liés à la TVA) :

Montant des dépenses 42 942 K€
dont déjà réglées au 31/12/2004 11 896 K€, soit 28 %

Recettes HT (et hors flux de trésorerie liés à la TVA) :

Montant des recettes 42 942 K€
dont sont déjà encaissées au 31/12/2004 6 150 K€, soit 14 %

A/ Analyse des dépenses en K€ HT :

	Bilan 2003 HT	Bilan 2004 HT	Écart
Acquisitions	3 227	3 341	+114
Études	441	337	-104
Travaux	20 720	28 867	+8 147
Frais	9 934	10 398	+463
Total dépenses HT	34 323	42 942	+ 8 618

1- L'évolution du poste des acquisitions (+114 K€) est due à un complément de terrains restant à acquérir et aux indemnités d'éviction récemment fixées par le juge.

2- La baisse du poste études (-104 K€) est due à l'abandon des provisions pour études complémentaires.

3- L'augmentation importante du coût des travaux (+8 147 K€) se justifie notamment par :

- la mise en œuvre d'un programme global d'extension du réseau de chauffage urbain (+4713K€), dans le cadre de la modification du programme et notamment le passage de 1 000 à 1 200 logements avec une répartition plus fine entre logements et activité dans les zones mixtes. Le parti pris de l'aménagement des galeries techniques est poursuivi, la source d'énergie étant la même qu'à Planoise, alimentée par la chaufferie actuelle.
- un ajustement du coût de réalisation de la galerie technique (+1 248 K€) pour les travaux d'assainissement.
- une amélioration dans les prestations d'aménagement des espaces verts et de loisirs (+1 484 K€).

4- L'augmentation du poste frais (+463 K€) se justifie par la mise en cohérence des montants d'honoraires techniques avec l'évolution importante du coût des travaux.

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

B/ Analyse des recettes en K€ HT :

RECETTES	Bilan 2003 HT	Bilan 2004 HT	Écarts
Provenant des tiers	19 056	20 864	+ 1 808
Provenant des concédants	14 669	21 381	+ 6 711
Participations en nature	598	697	+ 99
Total recettes HT	34 323	42 942	+ 8 618

I- L'augmentation des recettes provenant des tiers (+ 1 808 K€) prend en compte :

- la baisse des recettes attendues (- 446 K€) des programmes de logements revus comme suit :
 - pour les 974 logements privés :
 - 665 logements en habitat collectif
 - 132 logements en habitat intermédiaire
 - 150 logements en habitat individuel groupé
 - 27 parcelles de terrains à bâtir
 - pour les 244 logements sociaux :
 - 120 logements de transfert des Programmes de Rénovation Urbaine
 - 124 autres logements sociaux
- la hausse des recettes attendues des programmes d'activités économiques (+ 1 541 K€) : dans le précédent bilan, les hypothèses de recettes étaient fondées uniquement sur la vente de m² de terrain à bâtir ; désormais les terrains dédiés à des activités de bureaux ainsi que les locaux en rez-de-chaussée seront cédés sur des bases de m² de SHON à construire. De ce fait, la commercialisation portera sur :
 - 135 000 m² de terrains pour de la production,
 - 6 653 m² de SHON pour des activités de commerce et de services de proximité,
 - 17 000 m² de terrain pour des activités tertiaires de bureaux.
- la cession au CHU d'un ouvrage aérien de stationnement (+ 699 K€).

2- L'augmentation des recettes provenant des concédants (+6 711 K€) s'explique par l'augmentation des recettes de vente d'ouvrages prises en charge pour partie par les budgets annexes pour l'eau, l'assainissement et le chauffage de la Ville de Besançon et par les budgets principaux de la CAGB et de la Ville de Besançon.

IV. Impact financier pour les collectivités

Pour la CAGB, l'effort financier lié à cette opération se traduit par des versements au concessionnaire mais également par des subventions versées à la Ville de Besançon en vertu de la convention de gestion qui lie les deux collectivités dans le cadre de l'opération des Hauts de Chazal.

A/ Versements et participations

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

En K€	AVANCES		PARTICIPATIONS			VENTES D'OUVRAGES				
	Versements	Remboursements	À l'équilibre	Implantation UFR Med/ Pharma	En nature	Voie Bus	Voirie	Chauffage Urbain	Eau	Assainissement
I – TOTAL CONCÉDANTS										
Cumul 2004	1 871	0	198	382	0	0	0	1 652	1 431	1 530
2005	0	0	0	0	226	0	0	334	189	182
2006	0	0	0	0	20	0	0	418	125	74
Ulter.	0	-1 871	0	298	452	2 044	2 829	6 328	1 299	2 066
Total	1 871	-1 871	198	681	697	2 044	2 829	8 733	3 044	3 853
	Engagement total des concédants : 22 078 K€ dont 697 K€ d'apport en nature (Ville de Besançon).									
2 – DETAIL CAGB										
Cumul 2004	1 871	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2005	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2006	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ulter.	0	-1 871	0	298	0	2 044	1 612	0	0	0
Total	1 871	-1 871	0	0	0	2 044	1 612	0	0	0
	Engagement total de la CAGB : 3 656 K€ dont 2 044 K€ HT pour le site propre des transports en commun et 1 612 K€ HT pour la voirie communautaire.									

B/ Convention de gestion

Aujourd'hui, la convention de gestion, entre la Ville de Besançon et la CAGB pour la ZAC des Hauts du Chazal, prévoit que la CAGB finance l'opération à hauteur de 57 % et la Ville de 43%.

Cependant, certains équipements font l'objet de financements spécifiques en fonction des compétences de chacun :

- TCSP : rachat à 100% par la CAGB,
- eau et assainissement : rachat à 100% par la Ville de Besançon,
- chauffage urbain : rachat à 100% par la Ville de Besançon,
- VRD : rachat à 57% par la CAGB, à 43% par la Ville de Besançon.

Cette même convention prévoit que la CAGB verse des subventions d'équipement ou fonds de concours aux budgets annexes de la Ville de Besançon à hauteur de :

- eau et assainissement : 57% x 85%, soit 48,45% du coût d'investissement,
- chauffage urbain : 57% du coût d'investissement net des recettes attendues du fermier, soit 1 524 K€ au regard de l'ancienne DSP et 3 763 K€ avec la nouvelle.

Il faut donc apprécier l'effort financier de chacune des collectivités au regard des dépenses et recettes prévues hors bilan prévisionnel de la ZAC.

Les dernières évolutions du projet porteraient ainsi l'effort financier des collectivités à :

- 9 831 K€ HT pour la CAGB dont un montant prévisionnel de 6 174 K€ de subventions ou fonds de concours à verser aux budgets annexes eau, assainissement et chauffage urbain de la Ville de Besançon,
- 8 485 K€ HT pour la Ville de Besançon (12 248 K€ à préfinancer en contrepartie desquels elle devrait percevoir 3 763 K€ de recettes sur son budget annexe chauffage urbain).

soit un surcoût global de :

- 2 239 K€ HT à la charge de la CAGB,
- 1 987 K€ HT à la charge de la Ville de Besançon.

Les modifications des modalités de branchement des bâtiments construits dans la ZAC au système de chauffage urbain et des évolutions inhérentes de la DSP « chauffage urbain » en cours de renouvellement modifient donc l'économie générale de la convention.

Celle-ci devrait faire l'objet d'un avenant en 2006 actuellement en cours d'étude.

MM. BAUD et THIEBAUT ne prennent pas part au vote.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- se prononce favorablement sur le bilan révisé au 31 décembre 2004 pour un montant global d'opération de 42 941 981 € HT,
- approuve l'engagement des coconcedants à l'opération qui ressort à 22 078 003 € HT, dont 18 421 763 € HT pour la Ville de Besançon et 3 656 240 € HT pour la CAGB, non compris les fonds de concours ou subventions que la CAGB versera à la Ville pour l'eau, l'assainissement et le chauffage urbain,
- autorise Monsieur le Président à signer l'avenant n°3 à la Convention Publique d'Aménagement modifiant les engagements respectifs de chaque Collectivité co-traitante,
- autorise Monsieur le Président à signer les avenants aux conventions de 2002 et 2003 portant sur les avances consenties par la CAGB à l'opération en vue de reporter la date de remboursement au 31/12/2008,
- autorise Monsieur le Président à demander au concessionnaire de trouver impérativement des économies et/ou des recettes nouvelles,
- se prononce favorablement sur l'objectif de renforcer le rôle du Comité de Pilotage des Hauts du Chazal pour permettre des décisions rapides concernant les projets d'implantation, à l'instar du groupe de pilotage de TEMIS, et en vue d'une harmonisation des instances de gouvernance des deux sites technopolitains.

Pour extrait conforme,

Le Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 96

Contre : 0

Abstention : 0