



EXTRAIT DU REGISTRE des délibérations du Conseil de Communauté

N° délib. : 000150

Séance du mercredi 20 décembre 2006

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la CCID, 46 avenue Villarceau à Besançon
sous la présidence de Jean-Louis FOUSSERET

Conseillers communautaires en exercice : 138

Etaient présents : **Amagney :** Jean-Pierre FOSTEL **Arguel :** André AVIS **Audeux :** Françoise GALLIOU **Auxon-Dessous :** Jacques CANAL, Jacques THIEBAUT (jusqu'au rapport 6.1) **Auxon-Dessus :** Michel BITTARD, Serge RUTKOWSKI **Avanne Aveney :** Jean-Pierre TAILLARD **Besançon :** Eric ALAUZET, Catherine BALLOT, Denis BAUD, Patrick BONTEMPS (à partir du rapport 1.1.2), Patrick BOURQUE, Rosine CHAVIN-SIMONOT (à partir du rapport 1.1.2), Jean-Claude CHEVAILLER (jusqu'au rapport 6.2), Marie-Odile CRABBE-DIAWARA, Benoît CYPRIANI (à partir du rapport 1.1.2), Nicole DAHAN, Jean-Jacques DEMONET, Marie-Marguerite DUFAY (à partir du rapport 1.1.2), Béatrice FALCINELLA, Françoise FELLMANN, Jean-Louis FOUSSERET, Abdel GHEZALI (à partir du rapport 1.1.2), Martine JEANNIN, Sylvie JEANNIN, Michel JOSSE, Lucile LAMY, Christophe LIME, Jacques MARIOT (jusqu'au rapport 1.2.6), Jacqueline PANIER, Danièle POISSENOT (jusqu'au rapport 6.2), Françoise PRESSE, Jean ROSSELOT, Jean-Claude ROY, Joëlle SCHIRRER, Danièle TETU (jusqu'au rapport 6.2), Corinne TISSIER, **Beure :** Philippe CHANEY, Pierre JACQUET (jusqu'au rapport 6.2) **Boussières :** Michel POULET **Busy :** Philippe SIMONIN **Chaleze :** Josseline SEITZ **Chalezeule :** Raymond REYLE **Champagney :** Claude VOIDEY (représenté par Louis CORLET) **Champvans les Moulins :** Jean-Marie ROTH **Chatillon le Duc :** Jean-Marie DELACHAUX **Chaucenne :** Bernard VOUGNON (jusqu'au rapport 1.2.1) **Chaufontaine :** Alain CUCHE (représenté par Christiane BEUCLER) **Chemaudin :** Gilbert GAVIGNET, Jean-Yves RENO **Dannemarie sur Crête :** Gérard GALLIOT, Jean-Pierre PROST (jusqu'au rapport 6.2) **Deluz :** Yves TARDIEU **Ecole Valentin :** André BAVEREL, Yves GUYEN **Fontain :** Jean-Paul DILLSCHNEIDER (à partir du rapport 1.1.2) **François :** Françoise GILLET, Claude PREIONI **Gennes :** Gabriel JANNIN **Grandfontaine :** Richard SALA (représenté par François LOPEZ) **La Chevillotte :** Jean PIQUARD **La Vèze :** Philippe CHANAU (jusqu'au rapport 6.2) **Mamirolle :** Jacques-Henry BAUER, Dominique MAILLOT (à partir du rapport 1.1.2) **Marchaux :** Bernard BECOULET **Miserey Salines :** Marcel FELT, Denis JOLY **Montfaucon :** Pierre CONTOZ (représenté par Michel CARTERON) **Montferrand le Château :** Marcel COTTINY **Morre :** Jean-Michel CAYUELA (jusqu'au rapport 9.2) **Nancray :** Jean-Pierre MARTIN, Daniel ROLET **Noironte :** Bernard MADOUX **Novillars :** Raymonde BOURLON, Bernard BOURDAIS **Pelousey :** Annick CHARPY **Pirey :** Claude BARTHOD-MALAT, Robert STEPOURJINE **Pouilley les Vignes :** Albert DEPIERRE (à partir du rapport 1.1.2) **Pugey :** Marie-Noëlle LATHUILLIERE **Rancenay :** Michel LETHIER **Roche lez Beaupré :** Roland BARDEY (à partir du rapport 1.1.2) **Routelle :** Claude SIMONIN (jusqu'au rapport 9.2) **Saône :** Bernard GUYON, Christelle PETITJEAN **Serre les Sapins :** Nicole BARBEAU, Gabriel BAULIEU **Tallenay :** Jean-Yves PRALON **Thise :** Jacques SIFFERLIN **Vaire le Petit :** Jean-François THIEBAUD **Vaux les Prés :** Bernard GAVIGNET

Etaient absents : **Avanne Aveney :** Christian GAGNEPAIN, **Besançon :** Teddy BENETEAU de LAPRAIRIE, Pascal BONNET, Françoise BRANGET, Martine BULTOT, Claire CASENOVE, Annaïck CHAUVET, Catherine COMTE-DELEUZE, Yves-Michel DAHOUI, Emmanuel DUMONT, Vincent FUSTER, Didier GENDRAUD, Jocelyne GIROL, Paulette GUINCHARD, Loïc LABORIE, Bernard LAMBERT, Michel LOYAT, Sébastien MAIRE, Bruno MEDJALDI, Annie MENETRIER, Franck MONNEUR, Catherine PUGET, Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN, Michel ROIGNOT, Martine ROPERS, Nicole WEINMAN **Boussières :** Bertrand ASTRIC **Braillans :** Alain BLESSEMAILLE **Champoux :** Norbert DUPREY **Chatillon le Duc :** Gilbert CANILLO, **Grandfontaine :** Jean JOURDAIN **Larnod :** Martine BERGIER **Le Gratteris :** Nicole JANNIN **Mazerolles le Salin :** Daniel PARIS **Montfaucon :** Jean-Marie VERNET **Montferrand le Château :** Pascal DUCHEZEAU **Morre :** Gérard VALLET **Osselle :** Jacques MENIGOZ **Pelousey :** Jacques TERVEL **Pouilley les Vignes :** Jean-Marc BOUSSET **Roche lez Beaupré :** Michel SCHNAEBELE **Thise :** Claude BULLY **Thoraise :** Jean-Paul MICHAUD **Torpes :** Denis JACQUIN **Vaire Arcier :** Patrick RACINE **Vorges les Pins :** Charles BATISTE

Secrétaire de séance : Sylvie JEANNIN

Procurations de vote :

Mandants : J-C Chevailler (à partir du rapport 7.1), C. Comte-Deleuze, Y-M Dahoui, V. Fuster, A. Ghezali (jusqu'au rapport 1.1.1), P. Guinchard, B. Lambert, M. Loyat, A. Menetrier, D. Poissenot (à partir du rapport 7.1), Roignot (jusqu'au rapport 6.2), D. Tetu (à partir du rapport 7.1), P. Jacquet (à partir du rapport 7.1), B. Astric, J-P Dillschneider (jusqu'au rapport 1.1.1), D. Paris, P. Duchezeau,

Mandataires : D. Baud (à partir du rapport 7.1), M. Josse, B. Falcinella, F. Fellmann, D. Poissenot (jusqu'au rapport 1.1.1), J-L Fousseret, J. Rosselot, J-C Roy, C. Lime, S. Jeannin (à partir du rapport 7.1), J-C Chevailler (jusqu'au rapport 6.2), N. Dahan (à partir du rapport 7.1), P. Chaney (à partir du rapport 7.1), M. Poulet, A. Avis (jusqu'au rapport 1.1.1), C. Préioni, M. Cottiny,

Objet : Temis Santé : compte rendu annuel à la collectivité

Temis Santé : compte rendu annuel à la collectivité

Rapporteur : Denis BAUD, Vice-Président

Résumé :

Le présent rapport porte sur le bilan d'opération de la Z.A.C. des Hauts du Chazal, révisé au 31 décembre 2005. Il fait un point sur les dépenses et recettes réalisées au 31 décembre 2005 et présente le programme des travaux, les perspectives de commercialisation et les évolutions financières pour l'année 2006 et au-delà.

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 1er 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.

Cette ZAC a été créée en vue de répondre aux besoins suscités par le développement d'un Pôle Santé à proximité immédiate de l'Hôpital Jean Minjot. La zone, d'une surface totale de 45 ha environ, à vocation mixte, est destinée à l'accueil :

- des activités liées à la santé et constituées par des sociétés et des entreprises non polluantes, des services tertiaires, des laboratoires de recherche, des programmes hôteliers et leurs services
- des logements désirant un environnement naturel de qualité,
- des équipements publics.

Il est à noter qu'une étude de déplacement sur tout le secteur, compris entre le Boulevard Flemming, la rue de Dole et la route de François, 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.

B/ Travaux

- des travaux récents d'extension des réseaux de chauffage urbain, d'eau potable et d'électricité lancés fin 2005 sont actuellement en cours de finition.
- Prévisions 2006 - 2007 :
- finition des voiries Dolto et Pr. Milleret,
- réalisation des plates formes des voies 6, 4, 7 et 8 pour préparer les futures commercialisations de terrains,
- raccordement à la route de François par un giratoire,
- étude et réalisation de tronçons du mail paysagé en lien avec les programmes immobiliers,
- études de conception du passage inférieur pour relier la ZAC au quartier de Planoise et du parvis du collège Voltaire.

II. Commercialisation

A/ Situation actuelle

- signature de 2 actes de vente avec le groupe Entys pour un programme de Résidence Service de 122 logements et une SHON de 5 767 m², y compris des surfaces d'activités tertiaires au RDC, et un second programme de 40 logements pour une SHON de 3 712 m²,
- signature d'un acte avec SMCI sur l'immeuble le Théorème de 72 logements et 600 m² d'activités tertiaires pour une SHON de 5.581 m²,
- signature d'un acte de vente avec l'entreprise Ambulances Bonnet pour une surface foncière de 3.392 m²,
- signature d'un acte de vente avec l'opérateur immobilier VECTOR pour une SHON de 2.700 m² en programme d'immobilier de bureaux (opération EUROMEDECINE).

B/ En perspective

- un projet de programme de locaux tertiaires avec JPR Invest pour une SHON de 2 000 m²,
- un projet de "village d'entreprises" en locaux affectés à des activités de production avec JPR Invest sur un terrain de 11.813 m²,
- un projet d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes âgées dépendantes (EHPAD) pour une SHON de 5.250 m² de SHON,
- un projet de Cyclotron pour la production de radiotraceurs à usage de diagnostic, 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 et un programme de 35 logements intermédiaires 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 31/12/2005, ainsi que les dépenses et recettes prévisionnelles à engager jusqu'en 2015.

Ce bilan fait apparaître la situation financière suivante :

Dépenses HT:

Montant des dépenses **44 699 961 €**

dont déjà réglées au 31/12/2005 : 12.348 000 €, soit 28 %

Recettes HT:

Montant des recettes **44 699 961 €**

dont sont déjà encaissées au 31/12/2005 : 7.949 000 €, soit 18 %

A/ Analyse des dépenses en € HT :

Analyse des écarts entre le bilan 2005 HT et le Bilan 2004 HT :

Acquisitions : -35 000 €

Études : + 3 000 €

Travaux : + **1 630 083 €**

Frais financiers : + **123 885 €**

Total dépenses HT : **44 699 961 € HT, soit + 1 757 980 €.**

1- L'évolution du poste des **acquisitions** (+ 35 000 €) est due à un ajustement comptable des dépenses déjà engagés.

2- L'évolution du poste **études** (+ 3 000 €) est due à un ajustement des dépenses prévisionnelles.

3- L'augmentation du coût des **travaux** (+1 630 083 €) se justifie notamment par les éléments suivants :

- une **actualisation** courante d'environ 3% du coût des travaux restant à réaliser (l'actualisation globale représente **794 418 €**, soit 49 % de l'évolution générale des dépenses entre les deux bilans).
- le coût des **travaux supplémentaires** représente une hausse globale de **835 582 €** et porte sur :
 - l'assainissement (+ 71 099 €),
 - l'eau (+ 48 131 €),
 - la voirie (+ 577 318 €),
 - les réseaux secs concessionnaires (+ 151 284 €),
 - le chauffage urbain (+ 257 064 €),
 - le traitement paysager (+ 116 036 €),
 - les viabilités du secteur « maisons individuelles » (+ 469 025 €)**,
 - le passage inférieur et le parvis voltaire (+ 602 164 €),
 - la suppression de la provision pour réalisation d'un parking pour le CHU (698 794 €),
 - des honoraires techniques (+ 40 497 €)

4- L'augmentation du poste frais financiers (+ **123 885 €**) se justifie par une évolution différente de la trésorerie annuelle prévisionnelle d'opération entre les deux bilans.

B/ Analyse des recettes en € HT :

Analyse des écarts entre le bilan 2005 HT et le Bilan 2004 HT :

Cession aux Tiers (+ **1 804 263 €**)

Provenant des concédants (- **193 976 €**)

Participations en nature de la Ville de Besançon : (+ **140 967€**)

Total recettes HT : **44 699 961 € HT, soit + 1 757 980 €.**

Délibération du mercredi 20 décembre 2006

Conseil de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

1- L'augmentation des recettes provenant des tiers (+ 1 804 263 €) prend en compte :

En matière de logements sociaux : + 515 826 €

La cession de charges foncières s'établit désormais sur une base uniforme prévisionnelle de 71€ HT le m² de SHON, alors que bilan précédent prenait en compte une quote part de cession à hauteur de 40 € HT le m² de SHON.

En matière de logements privés : +1 278 532 €

Prise en compte de la réalisation de 980 logements privés se répartissant de la manière suivante :

- 765 logements en habitat collectif (665 dans le dernier bilan), cédés sur une base de 150 € HT le m² de SHON,
- 17 logements en habitat intermédiaire (132 dans le dernier bilan), cédés sur une base de 120 € HT le m² de SHON,
- 171 logements en habitat individuel groupé (150 dans le dernier bilan), cédés sur une base de 50 € HT le m² de terrain,
- 27 parcelles de terrain à bâtir cédées aux particuliers sur une base de 76 € HT le m² de terrain cessible.

En matière d'activités et de réalisation d'établissement spécialisé : + 707 000 000 €

La décomposition de ce poste de recettes est la suivante:

Nature des produits	Dernier bilan	Nouveau bilan	Ecart
Activités commerciales	816 000 €	763 000 €	- 53 000 €
Activités de production	6 032 000 €	6 036 000 €	+ 4 000 €
Locaux tertiaires - Recherche	1 144 000 €	1 270 000 €	+ 126 000 €
Etablissement spécialisé	0 €	630 000 €	+ 630 000 €
TOTAL =	7 992 000 €	8 699 000 €	707 000 €

Pour les locaux commerciaux en rez-de-chaussée d'immeubles, l'écart vis-à-vis du dernier bilan approuvé (- 53 000 €) correspond uniquement à un ajustement comptable des recettes déjà perçues.

Pour les activités de production, l'écart vis-à-vis du dernier bilan approuvé (+ 4 000 €) correspond uniquement à un ajustement de calcul des surfaces restant à céder.

Pour la réalisation de produits immobiliers en locaux tertiaires de bureaux et/ou de recherche, l'écart vis-à-vis du dernier bilan approuvé (+ 126 000 €) correspond uniquement à une augmentation de la base du prix de commercialisation pour les programmes restant à réaliser (passage de 118 à 120 € HT le m² de SHON) et d'un ajustement comptable des recettes déjà perçues.

Ce chapitre intègre la réalisation d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD). A cet effet, la SEDD commercialisera un terrain d'environ 4 500 m² pour un projet représentant environ 5 250 m² de SHON. Au vu des contacts déjà entrepris, le bilan intègre une recette prévisionnelle de 630 000 € HT, qui n'existait pas dans le précédent bilan.

En matière d'ouvrage aérien de stationnement (- 698 794 €)

Le CHU Jean Minjoz ayant décidé de réaliser lui-même le parking aérien destiné à son Personnel durant les travaux de construction de l'extension de l'hôpital, la recette prévisionnelle intégrée dans le précédent bilan est de fait annulée.

2- La baisse des recettes provenant des concédants (- 193 976 €) correspond à une diminution de l'engagement des concédants. Elle s'explique par l'augmentation des recettes attendues des cessions au tiers relativement plus forte que celle des dépenses complémentaires de travaux, notamment celles relatives aux honoraires de maîtrise d'œuvre pour les travaux du passage inférieur et du parvis du collège Voltaire.

Il y a lieu de préciser à ce sujet que les participations de la CAGB et de la Ville vis-à-vis des honoraires de maîtrise d'œuvre pour les travaux du passage inférieur sous la RN et du parvis du collège Voltaire ont été calculées par le biais des clefs de répartition habituelles pour les travaux de voirie (57% / 43%).

La phase de conception de ce projet à démarrer précisera les clefs définitives de répartition de ces coûts, d'une part en fonction du détail du coût des travaux, et d'autre part en fonction de la subvention du Département à solliciter pour les travaux de sécurisation à proximité du collège.

3- L'augmentation des recettes de participation en nature de la Ville de Besançon est de + 141 000 € et correspond à un ajustement comptable dans le présent bilan pour ajuster le montant HT de cette participation en nature au montant HT aux honoraires de maîtrise d'œuvre de la Ville tel qu'il figure dans le tableau des dépenses.

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.

Au titre du bilan financier au 31.12.2005, la CAGB versera au concessionnaire la somme de **3 544 507 € HT** prenant en compte des versements divers de participations et de vente d'ouvrages dont le détail est le suivant:

- vente d'ouvrages pour la voie bus : 2 259 427 €
- vente d'ouvrages divers de voiries et réseaux : **941 847 €**
- quote-part de participation aux travaux du parvis du collège Voltaire, y compris honoraires de maîtrise d'œuvre pour ces travaux ainsi que ceux du passage inférieur sous la RN.: 343 234 €.

M. BAUD ne prend pas part au vote.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- se prononce favorablement sur le bilan révisé au 31 décembre 2005 pour un montant global d'opération de **44 699 961 € HT**,
- approuve l'engagement des co- concédants à l'opération qui ressort à **22 024 723 € HT**, dont **21 186 690 € HT** en participations (**18 480 215 € HT** pour la Ville de Besançon, dont **838 033 € HT** de participation en nature de la Ville de Besançon, et **3 544 507 € HT** pour la CAGB),
- autorise Monsieur le Président à signer l'avenant n°4 à la Convention d'Aménagement modifiant les engagements respectifs de chaque Collectivité cotraitante.

Pour extrait conforme,

Préfecture de la Région Franche-Comté
Préfecture du Doubs Le Président
Contrôle de légalité DCTCJ

Rapport adopté à l'unanimité :

Reçu le **26 DEC. 2006**

Pour : 93

Contre : 0

Abstention : 0

Délibération du mercredi 20 décembre 2006

Conseil de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon