



**EXTRAIT DU REGISTRE**  
**des**  
**délibérations du Conseil de Communauté**

N° délib. : 000320

-----  
**Séance du mercredi 26 septembre 2007**

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle de l'ENSMM, 26 chemin de l'Epitaphe à Besançon  
sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET  
Conseillers communautaires en exercice : 138

**Étaient présents :** - ARGUEL : André AVIS - AUDEUX : Françoise GALLIOU (jusqu'au rapport 12) - AUXON – DESSOUS : Jacques CANAL - AUXON-DESSUS : Michel BITTARD (jusqu'au rapport 12) - AVANNE-AVENEY : Jean-Pierre TAILLARD - BESANÇON : Eric ALAUZET, Catherine BALLOT, Denis BAUD (à partir du rapport 2 et jusqu'au rapport 12), Pascal BONNET, Patrick BONTEMPS (à partir du rapport 2), Patrick BOURQUE, Annaïck CHAUVET, Catherine COMTE-DELEUZE (jusqu'au rapport 12), Marie-Odile CRABBE-DIAWARA, Béatrice FALCINELLA, Françoise FELLMANN, Jean-Louis FOUSSERET (jusqu'au rapport 14), Didier GENDRAUD, Abdel GHEZALI (jusqu'au rapport 12), Paulette GUINCHARD (à partir du rapport 17), Martine JEANNIN, Sylvie JEANNIN (jusqu'au rapport 12), Michel JOSSE, Loïc LABORIE (à partir du rapport 13 et jusqu'au rapport 12), Lucille LAMY, Christophe LIME, Michel LOYAT, Jacques MARIOT, Bruno MEDJALDI (à partir du rapport 2 et jusqu'au rapport 12), Annie MENETRIER, Jacqueline PANIER (à partir du rapport 2), Danièle POISSENOT, Françoise PRESSE, Jean ROSSELOT (à partir du rapport 13), Jean-Claude ROY, Joëlle SCHIRRER, Corinne TISSIER (à partir du rapport 13), Nicole WEINMAN (jusqu'au rapport 14) - BUSY : Philippe SIMONIN - CHALEZEULE : Raymond REYLE - CHATILLON LE DUC : Jean-Marie DELACHAUX (à partir du rapport 13) - CHAUCENNE : Bernard VOUGNON (jusqu'au rapport 14) - CHAUDFONTAINE : Christiane BEUCLER (suppléante d'Alain CUCHE) - DELUZ : Yves TARDIEU - FRANÇOIS : Jean-Louis BAULIEU (suppléant de Claude PREIONI), Denis SANDOZ (suppléant de Françoise GILLET) - GENNES : Gabriel JANNIN - GRANDFONTAINE : François LOPEZ (suppléant de Richard SALA) - LA VEZE : Philippe CHANAU (jusqu'au rapport 12) - MAMIROLLE : Jacques-Henry BAUER, Dominique MAILLOT - MARCHAUX : Bernard BECOULET - MAZEROLLES LE SALIN : Daniel PARIS - MONTFAUCON : Pierre CONTOZ (jusqu'au rapport 12) - MONTFERRAND LE CHATEAU : Marcel COTTINY - MORRE : Gérard VALLET (jusqu'au rapport 12), Jean-Michel CAYUELA (à partir du rapport 13 et jusqu'au rapport 12) - NANCRAY : Jean-Pierre MARTIN, Daniel ROLET - PIREY : Robert STEPOURJINE - POUILLEY-LES-VIGNES : Jean-Marc BOUSSET, Albert DEPIERRE (à partir du rapport 2) - PUGEY : Marie-Noëlle LATHUILIERE - RANCENAY : Michel LETHIER - ROCHE LEZ BEAUPRE : Roland BARDEY - ROUTELLE : Claude SIMONIN - SAONE : Bernard GUYON (jusqu'au rapport 12) - SERRE-LES-SAPINS : Gabriel BAULIEU, Nicole BARBEAU - TALLENAY : Jean-Yves PRALON - VAUX LES PRES : Bernard GAVIGNET

**Étaient absents :** AMAGNEY : Jean-Pierre FOSTEL - AUXON-DESSOUS : Jacques THIEBAUT - AUXON-DESSUS : Serge RUTKOWSKI - AVANNE-AVENEY : Christian GAGNEPAIN - BESANÇON : Teddy BENNETEAU de LAPRAIRIE, Françoise BRANGET, Martine BULTOT, Claire CASENOVE, Rosine CHAVIN-SIMONOT, Jean-Claude CHEVAILLER, Benoît CYPRIANI, Nicole DAHAN, Yves-Michel DAHOU, Jean-Jacques DEMONET, Marie-Marguerite DUFAY, Emmanuel DUMONT, Vincent FUSTER, Jocelyne GIROL, Bernard LAMBERT, Sébastien MAIRE, Franck MONNEUR, Catherine PUGET, Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN, Michel ROIGNOT, Martine ROPERS, Danièle TETU - BEURE : Philippe CHANEY, Pierre JACQUET - BOUSSIERES : Bertrand ASTRIC, Michel POULET - BRAILLANS : Alain BLESSEMAILLE - CHALEZE : Josseline SEITZ - CHAMPAGNEY : Claude VOIDEY - CHAMPOUX : Norbert DUPREY - CHAMPVANS LES MOULINS : Jean-Marie ROTH - CHATILLON LE DUC : Gilbert CANILLO - CHEMAUDIN : Gilbert GAVIGNET - CHEMAUDIN : Jean-Yves RENOUD - DANNEMARIE-SUR-CRETE : Gérard GALLIOT, Jean-Pierre PROST - ECOLE-VALENTIN : André BAVEREL, Yves GUYEN - FONTAIN : Jean-Paul DILLSCHNEIDER - GRANDFONTAINE : Jean JOURDAIN - LA CHEVILLOTTE : Jean PIQUARD - LARNOD : Martine BERGIER - LE GRATTERIS : Nicole JANNIN - MISEREY-SALINES : Denis JOLY, Marcel FELT - MONTFAUCON : Jean-Marie VERNET - MONTFERRAND LE CHATEAU : Pascal DUCHEZEAU - NOIRONTE : Bernard MADOUX - NOVILLARS : Raymonde BOURLON, Bernard BOURDAIS - OSSELLE : Jacques MENIGOZ - PELOUSEY : Annick CHARPY, Jacques TERVEL - PIREY : Claude BARTHOD-MALAT - SAONE : Christelle PETITJEAN - ROCHE LEZ BEAUPRE : Michel SCHNAEBELE - THISE : Jacques SIFFERLIN, Claude BULLY - THORAISE : Jean-Paul MICHAUD - TORPES : Denis JACQUIN - VAIRE ARCIER : Patrick RACINE - VAIRE LE PETIT : Jean-François THIEBAUD - VORGES LES PINS : Charles BATISTE

**Secrétaire de séance :** Marie-Odile CRABBE-DIAWARA

**Procurations de vote :**

**Mandants :** T. Benneteau de la Prairie, C. Comte-Deleuze (à partir du rapport 14), V. Fuster, S. Jeannin (à partir du rapport 14), F. Monneur, D. Tetu, J. Seitz, J-P Dillschneider, J. Jourdain, P. Duchezau

**Mandataires :** M. Loyat, M. Josse (à partir du rapport 14), J. Mariot, F. Fellmann (à partir du rapport 14), D. Baud, D. Poissenot, G. Baulieu, A. Avis, J-L Baulieu, M. Cottiny

**Objet :** Z. A. C. Hauts du Chazal - Compte-rendu annuel à la collectivité - Bilan au 31 décembre 2006

## Z. A. C. Hauts du Chazal - Compte-rendu annuel à la collectivité - Bilan au 31 décembre 2006

**Rapporteur : M. Denis BAUD, Vice-Président**

<b>Inscription budgétaire</b>
-------------------------------

Sans incidence budgétaire
---------------------------

### Résumé :

Présentation du bilan révisé au 31 décembre 2006 de la Z.A.C. des Hauts du Chazal.

Le dossier de réalisation de la ZAC «Hauts du Chazal» a été adopté par le Conseil Municipal de Besançon le 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 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 10 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 (délibération du Conseil Municipal du 23 novembre 2003) et d'autre part de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon.

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 20 novembre 2003. 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.

L'implantation de l'Hôpital et de la Faculté de Médecine s'est faite en dehors de la ZAC pour des raisons de calendrier. Mais l'opération d'aménagement devra faire l'objet d'une modification de périmètre afin d'inclure notamment des terrains desservis par elle et situés en tampon de ces deux grands équipements.

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'affinage du potentiel des zones d'autre part a 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 type 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 ont 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 a été conduite 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 Médecine Pharmacie ont été définis précisément. Ces programmes devraient générer des déplacements de plus en plus importants dans l'Ouest bisontin. Il s'agissait 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 terme de stationnement sur ce secteur. Cette étude a été remise en juin 2006 et a été conduite en concertation avec l'Université, le Rectorat, la Région, le Département et l'Hôpital. Il a été décidé de poursuivre ce travail par une étude définissant le portage d'un ouvrage de stationnement mutualisé.

## **I. Bilan physique**

### **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 m<sup>2</sup>,
- des terrains d'emprise des 2 giratoires prévus sur la RD 11 (consorts Siméon),
- des parcelles auprès de la Ville, du Département, pour asseoir une maîtrise complète des terrains de la ZAC (zone sud de la ZAC).

### **Travaux :**

- des travaux d'extension du réseau de chauffage urbain, d'eau potable et d'électricité ont été entrepris début 2006 pour la viabilisation de programmes immobiliers,
- des travaux complémentaires de VRD sur les voies 2, 3 et 5 ainsi que sur le parking public P1.

### **Prévisions 2007 :**

- finition d'une moitié du parking P2 devant SMCI,
- plateformage des voies 4-6-7 et partiellement 8 et installation des réseaux d'eau et assainissement,
- raccordement à la route de Franois par un giratoire,
- travaux du mail paysagé entre la rue Dolto et la future voie 8,
- finalisation du dossier de conception pour la réalisation du passage inférieur en liaison avec Planoise.

## **II. Commercialisation**

### **Année en cours**

- actuellement 234 logements privés (sur 980 prévus) sont en cours de réalisation soit 23% de l'ensemble du programme et 72 de ces logements devraient être livrés pour septembre 2007. (Difficultés Entys suite à une liquidation judiciaire d'entreprise : attente à ce jour d'informations),
- programme d'EHPAD Résidalia (compromis de ventre signé) pour une SHON d'environ 5 250 m<sup>2</sup> et une construction à partir de janvier 2008,
- programme Vector sur 2700 m<sup>2</sup> de Shon partiellement livré et totalement achevé au printemps 2007,
- ambulances Bonnet installées en avril 2006.

### En perspective (en cours d'étude)

- programme de relogement dans le cadre du PRU avec NEOLIA pour 40 logements intermédiaires (signature compromis de vente 2007 et démarrage septembre 2007),
- programme de relogement dans le cadre du PRU avec GBH pour 35 logements intermédiaires (signature compromis de vente 2007 et phase concours rendus en octobre 2007),
- programme de relogement dans le cadre du PRU avec GBH pour 60 logements collectifs (signature compromis de vente 2007 et phase concours rendus en octobre 2007),
- une consultation lancée pour un programme de 50 maisons de ville environ (en cours d'étude),
- un contact avec JPR INVEST pour une surface d'activité (village d'entreprises) de 12 000 m<sup>2</sup> de foncier.

### III. Bilan financier

Le bilan financier révisé de l'opération prend en compte les dépenses réglées et les recettes perçues au 31/12/2006, ainsi que les dépenses et recettes à engager jusqu'en 2015 (évaluation).

Ce bilan fait apparaître l'avancement financier suivant :

➤ **Dépenses HT hors trésorerie de TVA :**

Montant des dépenses 45 961 K€  
dont déjà réglées au 31.12.2006 14 619 K€ soit 32 %

➤ **Recettes HT hors trésorerie de TVA :**

Montant des recettes 45 961 K€  
dont déjà encaissées au 31.12.2006 9 301 K€ soit 20 %

#### 3-1/ Analyse des dépenses en € HT :

	Bilan 2005 HT	Présent Bilan 2006 HT	Écart	Ecart en %
Acquisitions	3 305 687	3 320 167	+ 14 479	0%
Études	339 763	410 171	+ 70 409	+ 21%
Travaux (dont actualisation)	30 496 876	31 577 402	+ 1 080 535	+ 4%
Frais divers	398 817	372 817	- 26 000	0%
Frais financiers	5 946 905	5 924 690	- 22 215	0%
Rémunération STE	3 048 517	3 147 080	+ 98 564	+ 3%
Fond concours Temis	325 372	325 372	0	0
Participation en nature	838 033	883 337	+ 45 304	+ 5%
<b>Total dépenses HT</b>	<b>44 699 961</b>	<b>45 961 036</b>	<b>+ 1 261 075</b>	<b>+ 3%</b>

Le bilan prévisionnel de l'opération augmente par rapport à celui de l'année précédente de 1 261 K€ soit 3 %.

L'augmentation est due à :

- l'actualisation sur travaux à venir, compléments de réseaux d'assainissement, eau et réseaux secs, suppression de certains travaux (station de refoulement et voie II),
- l'évolution des dépenses suite à modification de programme du passage inférieur (+ 505 K€) (passage des bus parvis du collège et honoraires),
- la mission d'étude confiée à la Sedd pour le portage d'un ouvrage de stationnement et l'aménagement de l'entrée est de la ZAC,
- de diverses + et - values (- 171K€).

### 3-2/ Analyse des recettes en € HT :

RECETTES	Bilan 2006 HT	Présent Bilan 2007 HT	Écart	Ecart en %
Provenant des tiers	22 668 240	23 541 587	+ 873 347	+ 4 %
Provenant du concédant	21 186 690	21 245 682	+ 58 992	+ 0,3 %
Autres produits, produits financiers, subventions	6 998	290 430	+ 283 432	-----
Participations en nature	838 033	883 338	+ 45 305	+ 5 %
Total recettes HT	44 699 961	45 961 036	+ 1 261 075	+ 3 %

Les recettes provenant des tiers augmentent de 873 347 €, elles prennent en compte les programmes suivants :

#### Logements privés (977 logements):

- 771 logements en habitat collectif sur une base de 155 € HT\* le m<sup>2</sup> de SHON,
- 8 logements en habitat intermédiaire sur une base de 125 € HT\* le m<sup>2</sup> de SHON,
- 171 logements en habitat individuel groupé sur une base de 50 € HT\* le m<sup>2</sup> de terrain (150 logements au dernier bilan),
- 27 parcelles de terrains à bâtir sur une base nette de 90 € HT le m<sup>2</sup> de terrain cédé au particulier qui correspond à un prix bilan de 76€ HT le m<sup>2</sup>.

Cette modulation a pour incidence une augmentation des recettes de 500K€ environ.

#### Logements publics (248 logements) :

120 logements de transfert des Programmes de Rénovation Urbaine sur une base de 71 € HT\* le m<sup>2</sup> de SHON

La surface moyenne par appartement est passée de 75 à 80 m<sup>2</sup> au regard des programmes des bailleurs.

#### Activités

un montant de + 315 K€ HT (EPHAD) par rapport à l'ancien bilan approuvé.

#### Autres participations

subvention de + 130 K€ provenant du SMAIBO pour une participation à l'étude d'accessibilité et du CG 25 pour le parvis du collège Voltaire

#### Engagement des co-concédants

- l'évolution des recettes suit l'évolution des dépenses d'opération (travaux) pour un montant de + 59K€

\* Les prix de cession indiqués ne correspondent pas obligatoirement au prix réel de cession. Ils constituent un objectif de prix plancher de cession. Ces prix feront l'objet de négociation entre commercialisateur et acquéreur.

#### IV. Versements et participations

L'engagement global de la CAGB sur la totalité de l'opération s'élève à 3 491 964 € auquel s'ajouteront, conformément à la convention passée en 2006, les subventions d'équipement que la CAGB versera aux budgets Eau, Assainissement et chauffage urbain de la Ville de Besançon.

L'engagement global de la Ville s'élève à 18 637 416 € HT.

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

**A l'unanimité, le Conseil de Communauté :**

- **se prononce favorablement sur le bilan révisé au 31 décembre 2006 pour un montant de 45 961 036 € HT,**
- **approuve l'engagement des co-concédants (Ville + CAGB) à l'opération à hauteur de 22 129 380 € HT dont 3 491 964 € HT pour la CAGB,**
- **autorise Monsieur le Président à signer l'avenant n° 5 à la Convention d'Aménagement matérialisant ces dispositions financières.**

Pour extrait conforme,

Le Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 78

Contre : 0

Abstention : 0

Préfecture de la Région Franche-Comté  
Préfecture du Doubs  
Contrôle de légalité DCTCJ  
Reçu le



**10 OCT. 2007**

En €	AVANCES		PARTICIPATIONS		VENTE D'OUVRAGES					
	Versements	Remboursements	À l'équilibre	Implantation UFR	Voie Bus	Voirie	Parvis et MO passage inférieur	Chauf-fage Urbain	Eau	Assainissement
	<b>1 - Part CAGB</b>									
Fin 2006	1 871 245	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 007	280 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 008	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ulter.	0	- 2 151 245	0	0	2 498 736	993 228	0	0	0	0
<b>Sous Total</b>	<b>2 151 245</b>	<b>2 151 245</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 498 736</b>	<b>993 228</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>3 491 964 €</b>									
	<b>2 - TOTAL CONCÉDANTS</b>									
Fin 2006	1 871 245	0	197 545	382 397	0	0	0	2 461 015	1 531 860	1 530 314
2 007	280 000	0	0	0	0	0	0	1 522 223	212 440	337 172
2 008	0	0	0	298 315	0	0	0	606 629	101 403	131 317
Ulter.	0	- 2 151 245	0	0	2 498 736	1 742 506	0	4 393 382	1 281 492	2 017 296
<b>Total</b>	<b>2 151 245</b>	<b>- 2 151 245</b>	<b>197 545</b>	<b>680 712</b>	<b>2 498 736</b>	<b>1 742 506</b>	<b>0</b>	<b>8 983 249</b>	<b>3 127 195</b>	<b>4 016 099</b>
	0		878 257 €		Participation vente d'ouvrages = 21 246 042 € HT					
	<b>Engagement global des co-concédants = 22 129 380 € HT</b>									