



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

N°dél. : 000904

**Séance du jeudi 15 octobre 2009**

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des séances de la C.C.I.D - 46 avenue Villarceau à Besançon,  
sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET

Conseillers communautaires en exercice : 140

**Étaient présents :** Amagney : Thomas JAVAUX Arguel : André AVIS Audeux : Françoise GALLIOU Auxon-Dessous : Jacques CANAL, Jean-Pierre BASSELIN Auxon-Dessus : Serge RUTKOWSKI, Geneviève VERRON Avanne Aveney : Laurent DELMOTTE, Jean-Pierre TAILLARD Besançon : Eric ALAUZET, Frédéric ALLEMANN, Nicolas BODIN, Pascal BONNET, Patrick BONTEMPS (jusqu'au rapport 2.6), Martine BULTOT, Marie-Odile CRABBE-DIAWARA, Yves-Michel DAHOU, Jean-Jacques DEMONET, Cyril DEVESA, Emmanuel DUMONT (jusqu'au rapport 2.6), Odile FAIVRE-PETITJEAN, Béatrice FALCINELLA, Françoise FELLMANN, Jean-Louis FOUSSERET, Catherine GELIN, Didier GENDRAUD, Jean-François GIRARD, Philippe GONON, Nicolas GUILLEMET (à partir du rapport 1.1.1), Valérie HINCELIN, Martine JEANNIN, Sylvie JEANNIN, Solange JOLY, Jean-Sébastien LEUBA, Christophe LIME, Michel LOYAT, Jacques MARIOT, Annie MENETRIER, Carine MICHEL, Nohzar MOUNTASSIR, Michel OMOURI, Jacqueline PANIER, Danièle POISSENOT, Françoise PRESSE (jusqu'au rapport 2.8), Béatrice RONZI, Jean-Claude ROY (à partir du rapport 2.7 et jusqu'au rapport 3.7), Edouard SASSARD, Joëlle SCHIRRE, Marie-Noëlle SCHOELLER, Catherine THIEBAUT, Corinne TISSIER (à partir du rapport 2.1), Sylvie WANLIN, Nicole WEINMAN Boussières : Bertrand ASTRIC, Roland DEMESMAY Braillans : Alain BLESSEMAILLE Busy : Philippe SIMONIN Chalzeule : Christian MAGNIN-FEYSOT, Raymond REYLE Champagny : Claude VOIDEY Champvans les Moulins : Jean-Marie ROTH Chatillon le Duc : Philippe GUILLAUME Chauconne : Bernard VOUGNON Chaudfontaine : Christiane BEUCLER (représentée par Jacky LOUISSON) Chernaudin : Bruno COSTANTINI Dannemarie sur Crête : Gérard GALLIOT, Jean-Pierre PROST Deluz : Sylvaine BARASSI Ecole Valentin : André BAVEREL, Yves GUYEN Fontain : Jean-Paul DILLSCHNEIDER François : Claude PREIONI Gennes : Jean SIMONDON (à partir du rapport 9.1) Grandfontaine : François LOPEZ La Chevillotte : Jean PIQUARD La Vèze : Jacques CURTY Le Gratteris : Cédric LINDECKER Mamirolle : Daniel HUOT, Didier MARQUER (représenté par Robert POURCELOT) Marchaux : Bernard BECOULET, Brigitte VIONNET Miserey Salines : Marcel FELT, Denis JOLY Montfaucon : Michel CARTERON (représenté par Corinne PETER), Pierre CONTOZ Montferrand le Château : Marcel COTTINY Morre : Jean-Michel CAYUELA, Gérard VALLET Nancray : Jean-Pierre MARTIN, Daniel ROLET Noironte : Bernard MADOUX Novillars : Philippe BELUCHE, Bernard BOURDAIS Pelousey : Catherine BARTHELET, Claude OYTANA Pirey : Robert STEPOURJINE Pouilley les Vignes : Jean-Michel FAIVRE Rancenay : Michel LETHIER Roche lez Beauré : Stéphane COURBET (jusqu'au rapport 5.1), Jean-Pierre ISSARTEL (représenté par Joël JOSSO) Routelle : Claude SIMONIN Saône : Maryse BILLOT (représentée par Alexis JACOB), Alain VIENNET Serre les Sapins : Gabriel BAULIEU, Christian BOILLEY Tallenay : Jean-Yves PRALON Thise : Bernard MOYSE, Jean TARBOURIECH Thoraise : Jean-Michel MAY Torpes : Bernard LAURENT Vaire Arcier : Patrick RACINE Vaire le Petit : Michèle DE WILDE Vaux les Prés : Bernard GAVIGNET (à partir du rapport 1.2.1).

**Étaient absents :** Besançon : Hayatte AKODAD, Teddy BENEITEAU DE LAPRAIRIE, Françoise BRANGET, Benoît CYPRIANI, Fanny GERDIL-DJAOUAI, Abdel GHEZALI, Jean-Pierre GOVIGNAUX, Lazhar HAKKAR, Frank MONNEUR, Elisabeth PEQUIGNOT, Jean ROSSELOT Beure : Philippe CHANEY, Auguste KOELLER Chalze : Christophe CURTY Champoux : Thierry CHATOT Chatillon le Duc : Denis GALLET Chernaudin : Gilbert GAVIGNET François : Françoise GILLET Grandfontaine : Laurent SANSEIGNE Larnod : Gisèle ARDIET Mazerolles le Salin : Daniel PARIS Montferrand le Château : Pascal DUCHEZEAU Osselle : Jacques MENIGOZ Pirey : Jacques COINTET Pouilley les Vignes : Jean-Marc BOUSSET Pugey : Marie-Noëlle LATHUILIERE Vorges les Pins : Patrick VERDIER.

**Secrétaire de séance :** Marcel FELT

**Procurations de vote :**

**Mandants :** H. AKODAD, T. BENEITEAU DE LAPRAIRIE, P. BONTEMPS (à partir du rapport 2.7), F. BRANGET, B. CYPRIANI, E. DUMONT (à partir du rapport 2.7), JP. GOVIGNAUX, L. HAKKAR, F. MONNEUR, E. PEQUIGNOT, J. ROSSELOT, JC. ROY (jusqu'au rapport 2.6 et à partir du rapport 3.8), C. CURTY, F. GILLET, D. PARIS, JM. BOUSSET.

**Mandataires :** JJ. DEMONET, F. ALLEMANN, J. PANIER (à partir du rapport 2.7), P. BONNET, E. ALAUZET, YM. DAHOU (à partir du rapport 2.7), P. CONTOZ, N. MOUNTASSIR, D. POISSENOT, C. GELIN, E. SASSARD, N. BODIN (jusqu'au rapport 2.6 et à partir du rapport 3.8), S. COURBET, F. LOPEZ, C. PREIONI, JM. FAIVRE.

**Objet :** Hauts du Chazal - Compte-rendu annuel à la Collectivité

## Hauts du Chazal - Compte-rendu annuel à la Collectivité

**Rapporteur : Jean-Pierre MARTIN, Vice-Président**

### Inscription budgétaire

Pas d'incidence budgétaire sur la durée du PPIF 2009/2014

#### Résumé :

L'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts du Chazal fait l'objet d'une concession. La sedD a obligation de faire le compte rendu de son activité pour l'année écoulée. La présente délibération prend acte de ce compte rendu et approuve le bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2008. Le bilan prévisionnel est en diminution par rapport au bilan 2007 due à l'approfondissement des études techniques principalement.

Le dossier de réalisation de la ZAC « Hauts du Chazal » a été adopté par le Conseil Municipal 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 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 d'Agglomération du Grand Besançon (délibération du Conseil Municipal du 23 novembre 2003, et du Conseil de Communauté 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 délibérations communautaires du 13 octobre 2006 et municipale du 20 novembre 2006. 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'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 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.

Une étude « déplacement » sur tout le secteur compris entre le Boulevard Flemming, rue de Dole, route de François a été conduite compte tenu des modifications sensibles qui sont apparues depuis le programme d'origine.

En effet, les programmes redéfinis de l'extension de l'hôpital et de l'UFR Médecine devraient générer une hausse des déplacements 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 termes 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. Un approfondissement des modalités de réalisation des stationnements est en cours d'étude.

Un rapprochement avec la société ING Real Estate a été opéré en 2007 pour l'élaboration d'un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur nord ouest (habitat). Un « dossier d'orientations d'aménagement » a été remis au premier semestre 2008 intégrant toutes les préoccupations d'un véritable éco-quartier (respect du site, paysages structurants, impacts visuels, diversification et consommation énergétique des bâtiments...). Un protocole d'accord définissant la mission d'ingénierie et les modalités de réalisation d'un programme immobilier par ING a pu être signé. Compte tenu de la situation économique, la société ING Real Estate a demandé de proroger d'une année ce protocole.

En 2008, la maîtrise d'œuvre de la ZAC a précisé les tracés de voiries et espaces publics afin d'optimiser le plan global et les emprises et profils de voiries.

Le bilan 2008 a été établi à partir de ces nouveaux plans.

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

### **B/ Travaux**

- des travaux de voirie (compris VRD) ont été lancés pour desservir de nouvelles zones de construction : voies 4, 6, 7 et 8 ; les plantations sur la voie Dolto,
- le traitement paysager du mail a été réalisé, il reste la partie située sur le versant nord ouest ainsi que l'esplanade centrale en lien avec le TCSP et la partie basse entre la voie Dolto et le passage inférieur. Cette dernière sera réalisée en 2009,
- des travaux complémentaires de VRD sur les voies 2, 3, 5, ainsi que la finition sur le parking public P1.

### **C/ Prévisions 2009**

- réalisation d'une moitié du parking P2 devant le programme SMCI après confortement des parois par Entys,
- démolition de la maison Amiot suite à son transfert,
- travaux du giratoire n°1 de la route de François suspendus en attente de précisions sur le centre de maintenance du TCSP (implanté sur les terrains Siméon),
- aménagement des boîtes de branchement de la galerie technique,
- travaux d'éclairage public du mail,
- travaux en cours sur le passage inférieur et la desserte bus de la ZAC.

## II. Commercialisation

### A/ Année en cours : bilan et perspectives 2009

**Bilan des terrains commercialisés** : env 10 % du foncier cessible est commercialisé, soit :

- 17 491 m<sup>2</sup> pour l'habitat,
- 5 730 m<sup>2</sup> pour l'activité (Vector-programme Euromédecine sur 2 426 m<sup>2</sup>, et Ambulances Bonnet-Jussieu sur 3 304 m<sup>2</sup>),
- 4 536 m<sup>2</sup> pour l'Etablissement spécialisé d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

**Perspectives 2009** :

- deux prospects dans le domaine des biotechnologies et des dispositifs médicaux envisagent leur développement au sein de programmes immobiliers privés,
- un projet de 150 logements et de 1 500 m<sup>2</sup> de locaux d'activité avec le promoteur ING. Compromis de vente en septembre 2008. Réalisation entre 2009 et 2012.

### B/ Habitat

- livraison du programme Néolia de 40 logements fin 2008,
- reprise des chantiers d'Entys (suite aux problèmes d'entreprises) pour 123 + 42 logements avec une prévision de livraison respective pour juin et octobre 2009,
- dépôt de 2 PC pour 65 + 35 logements pour GBH. Prévision de démarrage en septembre 2009 et une livraison en 2010. Signature de l'acte de vente début 2009,
- attente de concrétisation en 2009 avec les groupes Pichet et Bouygues pour environ 2X25 logements (maisons et collectifs),
- le protocole d'accord avec le promoteur ING est prorogé d'un an.

## III. Bilan financier au 31/12/2008

Le bilan financier révisé de l'opération prend en compte les dépenses réglées et les recettes perçues au 31/12/2008, 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	45 224 K€
dont déjà réglées au 31.12.2008	17 351 K€ soit 38 %

### Recettes HT hors trésorerie de TVA :

Montant des recettes	45 224 K€
dont déjà encaissées au 31.12.2008	11 541 K€ soit 26 %

### A/ Analyse des dépenses en €

	Bilan 2007 HT	Présent Bilan 2008 HT	Écart	Ecart en %
Acquisitions	3 441 402	3 289 251	-152 150	-4.42 %
Études	535 171	746 160	210 989	39,42 %
Travaux (dont actualisation)	31 293 868	30 831 577	- 462 291	-1,47 %
Frais divers	412 817	412 817	0	0 %
Frais financiers	5 594 888	5 625 447	- 30 559	0,559 %
Rémunération STE	3 147 080	3 199 284	52 204	1,66 %
Fond concours Temis	325 372	325 372	0	0 %
Participation en nature	840 185	794 297	-45 968	-5,47 %
<b>Total dépenses HT</b>	<b>45 590 783</b>	<b>45 224 125</b>	<b>- 366 658</b>	<b>-0.80 %</b>

Le bilan prévisionnel de l'opération diminue par rapport à celui de l'année précédente de -366 658 € soit -0.8 %.

#### Principaux commentaires sur l'évolution des dépenses :

- 1- Ajustement des dépenses provisionnelles des terrains suite à la modification du périmètre (- 152 K€).
- 2- Prise en compte de la mission de certification ISO 14001, d'études complémentaires pour le passage inférieur et de suppléments d'études de sol (+ 210 K€).
- 3- Le poste « Travaux et honoraires » baisse globalement de -508 K€ suite à une optimisation des coûts des travaux par un approfondissement des études au stade APD.
  - Mise en état des sols (débroussaillage + 3 K€).
  - Intégration de voiries de dessertes à l'origine prises en compte par les promoteurs. La conjoncture économique actuelle montre une limitation en taille des programmes de logements ce qui conduit à réaliser plus de voies de desserte (+ 973 K€).
  - Réseaux secs en augmentation dû au linéaire de voirie augmenté (+ 30 K€).
  - Optimisation du réseau d'assainissement en phase APD (- 263 K€)
  - Une diminution du coût du chauffage urbain due à une limitation du raccordement à partir de la sous station mais surtout en raison du non raccordement des parcelles situées au nord de la voie Bichat (ex voie 8) (- 1 072 K€).
  - Economie sur le poste de travaux paysagers (- 149 K€).
- 4- le poste des frais financiers fait apparaître une baisse liée à un ajustement du montant provisionnel des frais (portage financier de l'opération - 31 K€).
- 5- Augmentation de la rémunération société (+ 52 K€).

#### B/ Analyse des recettes en €\*HT

RECETTES	Bilan 2007 HT	Présent Bilan 2008 HT	Écarts	Ecart en %
Provenant des tiers	23 059 551	22 448 708	- 610 843	- 2.65 %
Provenant du concédant	19 940 289	20 170 477	+ 230 188	1.15 %
Autres produits, produits financiers, subventions	1 750 758	1 810 723	+ 60	3.4%
Participations en nature	840 185	794 217	- 45 968	- 5.47 %
Total recettes HT	45 590 783	45 224 125	- 366 658	- 0.8 %

\* : 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 le commercialisateur et l'acquéreur.

#### **Recettes des tiers : - 611 K€**

Les recettes provenant des tiers baissent au global de 366 658 €, elles prennent en compte les éléments suivants :

##### ➤ **Logements**

Pour les logements publics (- 30 K€) : les cessions de charges foncières des futurs programmes s'établissent sur une base de 80 € HT le m<sup>2</sup> de SHON.

Pour les logements privés : la situation économique actuelle oblige à prendre en compte une baisse des prix de cession (- 560 K€).

##### ➤ **Activité**

- suite à un ajustement des surfaces concernées (- 20 K€).

#### **Cessions aux co-concédants : + 230 K€**

Les recettes provenant des co-concédants connaissent une évolution et s'élèvent à un montant de + 230 K€ HT et correspondent à la différence entre la baisse des dépenses et la baisse des recettes des tiers.

#### **Autres participations et produits : + 14 K€**

Produits financiers (+ 60 K€)

Participation en nature de la ville (- 46 K€)

#### **IV. Versements et participations**

L'engagement global de la CAGB sur la totalité de l'opération s'élève à 4 211 338 € HT (3 309 216 € HT au 31/12/07) auxquels 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 sur la totalité de l'opération à 16 753 356 € HT (16 631 073 € HT au 31/12/07).

Les versements et participations par les concédants sont prévus selon les échéanciers annexés.

**MM. FOUSSERET, LOYAT et MARTIN ne prennent pas part au vote.**

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

- **se prononce favorablement sur le bilan révisé au 31 décembre 2008 pour un montant de 45 224 125 € HT,**
- **approuve l'engagement des co-concédants (Ville + CAGB) à l'opération à hauteur de 20 964 694 € HT dont 4 211 338 € HT pour le Grand Besançon,**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer l'avenant n°8 à la Convention d'Aménagement actant ces dispositions financières.**

Pour extrait conforme,

Le Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 122

Contre : 0

Abstention : 0

PRÉFECTURE  
DE REGION FRANCHE-COMTÉ  
PRÉFECTURE DU DOUBS



D.C.T.C.J.  
Contrôle de légalité

RECU 23.OCT 2009

En €	AVANCES		PARTICIPATIONS		VENTE D'OUVRAGES							Participation en nature
	Versements	Remboursements	A l'équilibre	Implantation UFR	Voie Bus	Voirie	Parvis et MO passage inférieur	Chauf-fage Urbain	Eau	Assainissement		
					<b>I - CAGE</b>							
Fin 2008	1 871 245	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2 009	280 000	1 871 245	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2 010	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ulter.	0	0	0	0	1 494 184	2 717 154	0	0	0	0	0	
<b>Sous Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 494 184</b>	<b>2 717 154</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>4 211 338 €</b>							
					<b>2 - TOTAL CONCEDANTS</b>							
Fin 2008	1 871 245	0	197 545	382 397	0	0	0	3 712 634	1 624 320	1 664 300		
2 009	280 000	0	0	0	0	0	0	563 646	72 245	56 098		
2 010	0	0	0	298 315	0	0	0	410 747	113 664	407 784		
Ulter.	0	- 2 151 245	0	0	1 462 778	3 239 365	0	3 520 635	893 453	1 320 362		
<b>Total</b>	<b>2 151 245</b>	<b>- 2 151 245</b>	<b>197 545</b>	<b>680 712</b>	<b>1 462 778</b>	<b>3 239 365</b>	<b>0</b>	<b>8 207 662</b>	<b>2 703 682</b>	<b>3 448 544</b>		<b>794 217 €</b>
	<b>0</b>		<b>878 257</b>		<b>Vente d'ouvrages = 19 292 219 € HT</b>							
					<b>Engagement global des co-concédants = 20 964 694 € HT</b>							