

### ZAC «Les Hauts Du Chazal» - Approbation du dossier de réalisation - Avenant à la concession

**M. LE MAIRE, Rapporteur :** La ZAC «Les Hauts Du Chazal» dont la réalisation est souhaitée par la Ville et les partenaires du Pôle Santé (Université, CHR et ses satellites) voit sa dernière étape administrative arriver à son terme.

Dans sa séance du 20 septembre 1999 le Conseil Municipal a émis un avis favorable sur le projet de Plan d'Aménagement de Zone avant enquête publique.

Parallèlement à l'approbation du Plan d'Aménagement de Zone, il est aujourd'hui proposé au Conseil Municipal d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC «Les Hauts Du Chazal».

Le dossier comprend :

- le programme des équipements publics à réaliser,
- le Plan d'Aménagement de Zone,
- les modalités prévisionnelles de financement.

Le programme des équipements comprend essentiellement l'ensemble des viabilités nécessaires à la desserte de la zone qui sont intégrées dans le bilan prévisionnel. Il n'y a pas d'équipement de superstructure compte tenu de la proximité du quartier de Planoise.

Le bilan prévisionnel sur la durée de la concession (12 ans) se présente ainsi :

DEPENSES		RECETTES		TOTAL
• Acquisitions	18 000	• Cessions terrains pour :		
• Etudes	5 850	- Activités	40 400	} 110 800
• Travaux	113 300	- Logements	70 400	
• Frais		• <u>Participation budget principal</u>		
- financiers	41 250	- Réseau de chauffage	19 000	} 56 800
- maîtrise d'ouvrage	8 100	- Voirie	33 000	
- commercialisation	9 300	- Participation Ville	4 800	
- divers	300	<u>Cessions d'ouvrage (budgets annexes)</u>		
		- Réseau d'eau	16 300	} 28 500
		- Réseau d'assainissement	12 200	
TOTAL	196 100 KF HT	TOTAL	196 100 KF HT	

### Les dépenses

- Environ 70 % des dépenses concernent les coûts des acquisitions, des travaux et des études correspondantes,

- Le montant des frais financiers est relativement important dans la mesure où une grande partie des dépenses (acquisitions travaux) est nécessaire à la réalisation des viabilités de l'UFR et de la Bibliothèque Médecine/Pharmacie situées au centre de l'opération.

Ces dépenses sont immédiates (livraison 2002) et implique un portage financier conséquent.

### Les recettes

Elles proviennent majoritairement des cessions des terrains (57 %) aux tiers : 110 800 KF.

- 17,57 ha en terrains pour les activités à 230F HT/m<sup>2</sup>, soit 40 400 KF,

- 12,50 ha en terrains pour les logements variant de 400 à 800F HT/m<sup>2</sup>, soit 70 400 KF.

L'engagement financier de la Ville sur le budget principal et sur la durée de l'opération (12 ans) sera le suivant :

Achat des voiries	33 000 KF
Achat du réseau de chauffage	19 000 KF
Participation	4 800 KF
TOTAL HT	<u>56 800 KF</u>

Toutefois, il faut savoir :

- qu'une part de la dépense du réseau de chauffage sera couverte par une nouvelle recette provenant du fermier du réseau de chaleur (10 000 KF sur 19 000 KF),

- que le montant de la participation correspond à un financement prévu dans le cadre du contrat de plan pour l'enseignement supérieur de l'UFR (4 800 MF),

- que la Ville percevra une recette correspondant à la mission pour assurer la maîtrise d'oeuvre de l'opération (4 000 MF),

- que le retour de TVA propre à l'opération se fait sur le budget principal et que la participation aux réseaux d'équipements (PRE) est affectée aux budgets annexes.

Les budgets annexes de l'eau et de l'assainissement auront à racheter, dans leur patrimoine, les réseaux les concernant pour une somme de 28 500 KF HT environ.

En conclusion, l'engagement financier final du budget principal à prévoir sur l'aménagement de la ZAC (hors participation à l'UFR) sera de l'ordre de 38 000 KF HT pour la totalité de la durée de l'opération.

Le Conseil Municipal est aussi invité à approuver l'avenant n° 1 à la concession passée avec la SEDD en date du 2 novembre 1998. Cet avenant définit les conditions de rémunération de la SEDD pour assurer la commercialisation de l'opération sous la coordination de la Ville :

- la promotion et prospection (il est prévu un forfait de 1,5 MF répartis sur 3 ans au démarrage de l'opération),

- le marketing,

- la gestion administrative, juridique et financière de la vente.

Pour ces deux postes la rémunération sera de 5 % du montant des ventes majorable de 2 % en fonction des résultats.

Après avis favorable de la Commission Urbanisme, le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le dossier de réalisation de la ZAC «Les Hauts Du Chazal» constitué des documents ci-dessus énoncés,

- inscrire aux budgets des années à venir les sommes nécessaires à son financement,

- solliciter toutes subventions auprès des partenaires potentiels, Etat, Région, Département, District qui seront encaissées et réaffectées en dépenses par décisions modificatives au budget de l'exercice courant,

- approuver l'avenant n° 1 au traité de concession pour la commercialisation de la zone et autoriser M. le Maire à signer ce document.

«**M. ANTONY** : Le programme n'interdit pas d'installer de grands équipements publics, comme par exemple le nouveau Collège Voltaire, sur cette zone.

**M. LE MAIRE** : Ce sera un beau programme pour les années qui viennent et pour les collègues qui nous succéderont».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte les propositions qui lui sont soumises.

*Récépissé préfectoral du 25 mai 2000.*