

ZAC Val des Grands Bas - Dossier de réalisation - Avenant n° 1 au traité de concession avec la SEDD

M. LE MAIRE, Rapporteur : Située dans la partie Nord-Est de la Ville entre les chemins des Montarmots et du Point du Jour, l'opération Val des Grands Bas prévoit la réalisation de 250 logements en habitat individuel pur et groupé, sur une surface de 22 hectares.

Cette opération arrive en phase finale pour la partie administrative, l'approbation du dossier de réalisation ouvrant la phase opérationnelle.

Les enquêtes publiques pour l'approbation du Plan d'Aménagement de Zone et préalable à la Déclaration d'Utilité Publique ont été menées du 4 septembre au 4 octobre derniers.

Au vu des conclusions favorables du Commissaire Enquêteur chargé de suivre ces enquêtes, le dossier de réalisation de la ZAC peut être soumis dans sa globalité au Conseil Municipal pour son approbation.

Le dossier de réalisation contient, outre le projet de Plan d'Aménagement de Zone arrêté le 3 juillet dernier, le programme des équipements publics ainsi que les modalités prévisionnelles de financement.

1. Le programme des équipements publics

Le programme des équipements publics programmés et inscrits au bilan prévisionnel correspond principalement aux viabilités nécessaires au bon fonctionnement de la zone : les différents réseaux, la voirie et ses aménagements, les cheminements piétonniers, un espace vert public.

La voirie principale a été calibrée afin d'y faire passer une ligne de transport en commun. Toutes les voiries recevront un traitement paysager important, avec pour la voirie principale, une séparation végétalisée entre les cheminements piétons et la circulation routière.

Un espace public central commun est inscrit au programme. Cet espace reprendra pratiquement l'emprise actuelle du chemin rural en fond de vallon. Il supportera un des deux cheminements piétons et cycles inscrits au programme de la zone, permettant les liaisons internes et des liaisons inter-quartiers.

2. Les modalités prévisionnelles de financement

Le bilan prévisionnel, établi sur les 15 ans que durera la concession, se présente comme suit :

Dépenses (en milliers de francs) HT			Recettes (en milliers de francs) HT			
	F	€		F	€	
Acquisitions	5 456	832	Cessions de terrains	52 274	7 969	
Etudes	4 030	614	Cessions d'ouvrages	33 313	5 078	
Travaux	62 732	9 563	dont : . ouvrages d'eaux	4 908	748	
Frais	13 870	2 114	. ouvrages	16 275	2 481	
	dont : . frais financiers	4 690	715	d'assainis.	12 130	1 849
	. frais sur vente	815	124	. ouvrages de voirie		
	. frais de société	8 215	1 252	Participation aux études	501	76
. autres	150	23				
Total dépenses	86 088	13 123	Total recettes	86 088	13 123	

Les dépenses pour travaux représentent près de 73 % des dépenses totales. L'engagement de ces dépenses se fera en fonction de la programmation opérationnelle des travaux. On retrouve dans les dépenses d'acquisition le rachat par la SEDD des terrains appartenant aujourd'hui à la Ville. Ces terrains représentent près de la moitié du montant total des acquisitions (estimé à 2,6 MF HT, soit 400 000 €).

Les recettes proviennent pour 40 % de la cession des différents ouvrages (eaux, assainissement, voirie) à la Ville et de la participation aux études. Les 60 % restants correspondent à la cession de terrains. Le prix de cession a été évalué à 440 F nets (67,08 €) le m² pour les particuliers. Ce montant englobe l'équipement des terrains : raccordement aux différents réseaux, prestations de finition (livraison des limites parcellaires traitées : clôtures et plantations). Rappelons que les constructeurs seront exonérés de la Taxe Locale d'Equipement. Resteront à leur charge la Participation au Raccordement des Egouts, la Taxe Départementale pour Espaces Naturels Sensibles, la taxe CAUE.

La réalisation de l'opération a été confiée à la SEDD par voie de concession, sur décision du Conseil Municipal du 3 avril 2000. Dans l'article 4 du Traité de Concession, il est mentionné que l'engagement de ses missions devait se faire en deux phases :

- phase 1 : engagement de la mission d'études au moment de la création de la ZAC, ces études ayant pour principal objet le montage des dossiers de réalisation, d'enquêtes publiques, etc.

- phase 2 : engagement des missions d'acquisitions foncières, de réalisation et de commercialisation après l'approbation du dossier de réalisation par le Conseil Municipal.

Il convient donc d'autoriser la SEDD à engager cette 2^{ème} phase.

3 - Avenant n° 1

Par ailleurs, le traité de concession actuel impose à la SEDD les modalités de passation des marchés conformément au Code des Marchés et aux règles internes de la Ville de Besançon.

La SEDD étant assujettie aux dispositions d'attribution des marchés définies par la Loi Sapin, il est proposé d'appliquer ces règles dans le cadre de l'avenant.

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le dossier de réalisation de la ZAC Val des Grands Bas,
- autoriser la SEDD à engager les missions d'acquisitions foncières et de réalisation,
- inscrire aux budgets des années à venir les sommes nécessaires au financement de cette opération,
- approuver et autoriser M. le Maire à signer l'avenant n° 1 au traité de concession avec la SEDD.

«M. ANTONY : Je voudrais préciser que dans les 440 F du mètre carré, il faut en réalité compter 350 F nets auxquels s'ajoutent 90 F par mètre carré de prestations car les lots sont livrés avec les finitions en bordure de rue, avec le traitement des clôtures en particulier.

Je voudrais également vous donner l'échéancier prévisionnel : début des travaux primaires juin 2001, les premiers permis de construire seront délivrés fin 2001 début 2002, les travaux internes à la ZAC devraient commencer début 2002 et les premières constructions printemps 2002. Donc on est très proche de la réalisation de cette grande opération qui se veut exemplaire en matière de lotissement de maisons individuelles.

M. RENOUD-GRAPPIN : Je vois régulièrement dans presque tous les conseils municipaux la SEDD recueillir un certain nombre de concessions de la part de la Ville et j'aimerais savoir si en fait elle dispose d'une situation particulière ou si de temps en temps on demande à d'autres sociétés si elles sont capables de faire la même chose pour le même prix, sachant que je m'étonne quand même, mis à part cela qu'on retrouve des terrains sur ce secteur revendus aux particuliers à 440 F le mètre carré, je veux bien admettre les 90 F de clôture si on veut, mais enfin il reste quand même 350 F le mètre carré pour des terrains achetés 20 F, je m'étonne que la viabilisation coûte ce prix-là. A priori ce n'est pas ce que ça coûte quand ce genre de réalisation est fait par des sociétés purement privées pour des lotissements réalisés à Besançon ou ailleurs.

M. ANTONY : Je pourrais commencer par répondre qu'à Franois c'est 450 F le mètre carré dans les lotissements périphériques, voyez on a donc des références, il suffit d'aller interroger les communes avoisinantes.

Je crois qu'il faut déjà rappeler que la Ville est actionnaire de la SEDD ainsi que le Département et beaucoup d'autres notamment le Pays de Montbéliard, que c'est un excellent aménageur et c'est même le seul aménageur sur la place. Je voudrais dire aussi que nous défendons les intérêts de la collectivité et des contribuables et que nous négocions très durement, je crois que le directeur de la SEDD est présent ce soir, ses honoraires, je vous en donne ma parole. Nous avons pu comparer avec d'autres sociétés d'économie mixte, nous les traitons plus durement et j'en suis au fond assez satisfait. Nous défendons je le répète les intérêts des contribuables. Je crois que beaucoup de personnes s'imaginent que leur terrain a une très grande valeur parce que lorsqu'ils possèdent une parcelle en bordure de voirie, ils peuvent la vendre fort cher mais si l'on s'éloigne à l'intérieur de la parcelle, si l'on s'éloigne de la voirie, ce n'est pas du tout le même prix, ça vaut 20 F le mètre carré, voire moins que cela. A la Ville, nous avons fixé un prix de référence de 20 F le mètre carré, donc il y a parfois une déception des propriétaires lorsque nous enclenchons le processus d'expropriation à 20 F du mètre carré mais il nous faut donc amener les réseaux et la voirie jusqu'au coeur de ces parcelles et cela a un coût. J'ajouterai qu'il n'y a pas de bénéfices, les bilans qui vous sont présentés sont en équilibre, il n'y a aucun bénéfice pour la collectivité.

M. BONNET : Je suis étonné qu'on puisse traiter durement comme le dit M. ANTONY avec une société qui est certaine qu'elle aura le marché. Il faut qu'il m'explique comment il négocie durement !

M. ANTONY : Je répondrai que c'est un métier mais le mieux c'est de venir par exemple dans les réunions de la commission d'urbanisme et on pourra plus longuement discuter, durement».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission Urbanisme, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 22 décembre 2000.