

ZAC «Les Hauts du Chazal» - Bilan révisé au 31 décembre 2001 - Avenant n° 2 à la concession

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : La ZAC «Les Hauts Du Chazal» a été créée par le Conseil Municipal le 2 décembre 1998. Celui-ci en a approuvé le dossier de réalisation le 15 mai 2000.

Cette ZAC constitue un nouveau secteur du développement de l'Ouest bisontin, souhaité par la Ville et les partenaires du Pôle Santé (Université, CHR et ses satellites).

Quartier thématique de 45 hectares liant activités, services et logements, il forme l'articulation nécessaire entre le Pôle Santé, Planoise et l'Ouest de l'agglomération.

L'ambition affirmée par le PAZ répond à l'importance du transfert sur le site de l'UFR médecine/pharmacie, de l'Hôpital Saint-Jacques et de la volonté de la Ville de situer ces équipements majeurs dans un milieu urbain habité et animé.

Répondant à cette double préoccupation, ce quartier accueillera environ 1 000 logements diversifiés sur 14 hectares et une technopole à vocation santé sur 17 hectares.

Conformément aux orientations du PDU en lien avec une desserte véhicules efficace, le transport en commun et les modes doux de déplacement structurent le projet urbain et participent fortement à la bonne mise en communication du site avec sa proche périphérie et les deux autres Pôles Universitaires (Centre-Ville et Bouloie Temis).

Au vu de l'enjeu économique du secteur d'activités de la ZAC «Les Hauts du Chazal», par délibération du 14 septembre 2001, la CAGB a déclaré l'intérêt communautaire au titre de sa compétence économique, des zones destinées à l'accueil d'activités économiques, soit 17 hectares cessibles, et a défini les modalités de ce transfert. La date d'effet de ce transfert a été fixée au 10 janvier 2001.

Le Conseil Municipal de Besançon a entériné ces modalités de transfert par délibération du 13 décembre 2001.

Souhaitant construire ce nouveau quartier comme une entité urbaine, la Ville et la CAGB ont signé une convention de gestion commune de la ZAC.

Cette convention prévoit :

- la création d'un comité de pilotage composé d'élus des deux collectivités,

**- le financement global de l'opération qui est assuré selon une clé de répartition de principe :
57 % CAGB et 43 % Ville de Besançon.**

La Ville a approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2002 cette convention de gestion commune pour 2002 avec la CAGB dans l'attente d'une nouvelle convention précisant les modalités d'application à présenter avant le 31 décembre 2002 au Conseil Municipal ou de la constitution d'un Syndicat Mixte ouvert «à la carte» avec TEMIS.

Dans cette attente, la Ville reste formellement le concédant de la ZAC. C'est à ce titre que le Conseil Municipal est appelé à approuver le bilan de cette opération.

1 - Bilan Physique

L'acquisition des terrains a été engagée avec les travaux de VRD permettant de desservir la bibliothèque de médecine/pharmacie pour une livraison en septembre 2002 et le 2^{ème} et 3^{ème} cycles de médecine pharmacie pour septembre 2003.

2 - Commercialisation

Au titre de la concession, la SEDD est chargée de la commercialisation de cette opération (logements, services, activités).

Il existe 3 zones distinctes dans le plan d'aménagement :

- une zone d'habitat,
- une zone d'activités,
- une zone mixte habitat, services, activités.

Le foncier cessible est de 14 hectares pour l'habitat et de 17 hectares pour les activités.

La commercialisation sera coordonnée par le groupe de pilotage CAGB/Ville de Besançon, en fonction des compétences de chaque collectivité et de la cohérence urbaine.

3 - Bilan financier

Dépenses

- Travaux :

* augmentation des dépenses (3 135 K€) est principalement liée à l'augmentation des travaux, du foncier et des études,

* augmentation du coût des travaux : + 1 414 K€.

- Foncier :

* augmentation du coût d'acquisition du foncier au vu des jugements d'expropriation qui font actuellement l'objet d'un recours en appel : + 2 205 K€.

Cette situation tient compte des valeurs retenues par le juge lors des premières expropriations.

- Etudes : + 89 K€

Dépenses K€ TTC	Bilan au 15/05/2000	Présent bilan révisé au 31/12/2001
Acquisitions	2 744	4 949
Etudes	1 056	1 145
Travaux	20 653	22 067
Frais		
Financiers	6 291	5 452
Société	1 231	1 437
Commercialisation	1 537	1 595
Divers	46	48
TOTAL	33 558	36 693
+ TVA (correspond aux mouvements de TVA)	3 007	3 246
TOTAL DEPENSES	36 565	39 939

Recettes

L'augmentation des recettes est liée à une revalorisation du foncier venant compenser partiellement l'augmentation des coûts d'acquisition.

Les prix de cession par secteur vocationnel, activités, services, logements ont été revalorisés (+ 1 675 K€).

Cette revalorisation a principalement porté sur le secteur logements/services :

* secteur activités/services : + 416 K€

* secteur logements/services : + 1 259 K€

La commercialisation du foncier se fera sur la base du bilan qui prend en considération une modulation des prix en fonction du marché au vu de la localisation, de la densité et des programmes (logements, activités, services, etc.).

Recettes K€ TTC	Bilan au 15/05/2000	Présent bilan révisé au 31/12/2001
Provenant des tiers		
Cessions		
activité	7 367	7 783
logement	12 835	14 094
Autres produits		
Produits de gestion	0	1
Fonds de concours	0	0
Total	20 202	21 878
Provenant du concédant		
Participations		
à l'équilibre	72	121
aux études	0	772
à l'implantation de l'UFR Med/Ph.	814	814
Total participations	886	1 707
Acquisitions d'ouvrages		
Voie bus	0	1 979
Voirie	6 015	3 584
Réseau de C. Urbain	3 463	4 050
Réseau d'eau	2 967	3 361
Réseau d'assainissement	2 220	2 937
Total acquisitions ouvrages	14 665	15 911
Total concédant	15 551	17 618
Total général	35 753	39 496
TVA (correspond aux mouvements de TVA)	812	443
Total général avec TVA	36 565	39 939

La participation du concédant (Ville - CAGB) se trouve augmentée de 2 067 K€ (vente d'ouvrage et de réseaux).

L'augmentation des recettes aux tiers ne couvre pas celle des dépenses.

Les versements des participations et le paiement des ouvrages et réseaux par le concédant (Ville/CAGB) sont prévus selon l'échéancier ci-dessous :

Année	Avances		Participation		Achat d'ouvrages				
	Versts	Remb.	Equilibre/ aux études	UFR Med./Phar.	Bus	Voirie	Chauf.	Eau	Assaint
2000/2001	4	4	121	457	0	0	0	234	575
2002	1 295	0	241	0	283	338	338	671	457
2003	0	0	116	0	635	719	719	1 311	671
2004	0	762	39	0	867	1 100	1 100	198	0
Ultérieur	0	533	376	357	194	1 427	1 892	948	1234
Total	1 299	1 299	893	814	1 979	3 584	4 049	3 362	2 937
	Avance de 1 299 K€ (remboursable)		Engagement du concédant : 17 618 K€						

4 - Avenant n° 2 au traité de concession

Il est nécessaire d'établir un avenant au traité de concession stipulant la composition nouvelle du concédant (Ville et CAGB), le partage de principe (43 % Ville et 57 % CAGB) de la participation à l'équilibre de l'opération conformément à la convention de gestion.

Hors cette clef de répartition, la Ville prend en charge 1,52 M€ sur le réseau de chauffage urbain (retour société fermière) et les 0,81 M€ dédiés à l'Université. La CAGB réglera pour sa part les 1,98 M€ pour le site propre de transport en commun (compétence transport).

La CAGB sera amenée à se prononcer également sur ce bilan et sur cet avenant.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan arrêté au 31 décembre 2001,
- autoriser M. le Maire à signer l'avenant n° 2 au traité de concession,
- approuver l'engagement du concédant pour 17 618 K€ conformément au tableau prévisionnel décrit précédemment,
- prendre acte que la procédure de dévolution des marchés d'études et de travaux des opérations concédées à une SEM est soumise aux dispositions de la loi 93-122 du 29 janvier 1993 dite «loi Sapin» et ses décrets d'application, notamment le décret 93-584 du 26 mars 1993.

«**M. LE MAIRE** : On va examiner cela rapidement puisque Michel LOYAT doit nous présenter avec Vincent FUSTER prochainement en Conseil Municipal la situation de cette ZAC un peu plus en détail.

M. Michel LOYAT : Rapidement, quelques remarques néanmoins. La ZAC Les Hauts du Chazal a aujourd'hui un statut un peu particulier puisque la Communauté d'Agglomération a compétence depuis le 14 septembre 2001 sur les 17 hectares destinés aux activités alors que la Ville a compétence pour les 14 hectares dédiés aux logements, ce qui est une situation tout à fait singulière. La Ville et la Communauté d'Agglomération ont établi une convention de gestion commune pour l'année 2002 et dans l'attente d'une nouvelle modalité de gestion définie avant le 31 décembre, la Ville reste formellement le concédant de la ZAC. C'est à ce titre que le Conseil Municipal est appelé à approuver le bilan de cette opération, mais la Communauté d'Agglomération sera également invitée à approuver le bilan.

Avant de m'arrêter très brièvement sur les principaux changements par rapport au précédent bilan, nous pouvons souligner le fait que par-delà les compétences différentes de la Communauté d'Agglomération et de la Ville de Besançon, les objectifs et la démarche restent inchangés. Il s'agit bien d'un morceau de ville, d'un quartier thématique organisé, conçu comme une entité urbaine avec comme principales caractéristiques la diversité, la capacité de rayonnement et la complémentarité, complémentarité avec le pôle urbain bien sûr mais également avec Planoise et Châteaufarine.

Rappelons également les exigences en matière de chauffage urbain et de desserte en transports en commun. L'examen du bilan financier fait apparaître plusieurs changements significatifs qui méritent quelques explications. L'augmentation des dépenses, 3 135 000 €, provient d'abord de l'augmentation du coût d'acquisition du foncier, plus de 2 millions, cela au vu des jugements d'expropriation mais nous avons une bonne nouvelle depuis le 18 septembre ; en effet, le premier arrêt de la Cour d'Appel portant sur les terrains correspondant aux voiries et aux terrains d'assiette de la galerie technique, ce premier appel a retenu le prix de 25 F au mètre carré. Jusqu'à présent, c'était 20 F mais dans le premier jugement d'expropriation, les prix allaient de 35 F à 70 F selon le positionnement des terrains. Donc là c'est une très bonne nouvelle à la fois pour le bilan de cette ZAC mais également par rapport à la spéculation foncière sur l'ensemble de l'agglomération. Nous verrons si cet arrêt est suivi pour d'autres acquisitions mais nous pouvons le penser, auquel cas bien entendu la participation du concédant sera diminuée.

L'augmentation des dépenses correspond aussi à une hausse du coût des travaux en partie par la liaison technique en plus du passage souterrain.

Pour les recettes, vous constatez un réajustement des prix de cessions correspondant à une actualisation liée au marché et au travail plus approfondi en fonction du positionnement des différents terrains. Compte tenu de ces changements, la participation du concédant est augmentée et les clés de répartition vous sont présentées dans le rapport.

M. LE MAIRE : C'est donc une bonne nouvelle».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions de Contrôle Financier, d'Urbanisme et du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte les propositions du Rapporteur.

M. le Maire, Président de la SEDD, n'a pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 7 octobre 2002.