

## ZAC Val des Grands Bas - Bilan révisé au 30 juin 2002

**M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur :** En créant la ZAC Val des Grands Bas le 3 avril 2000, la Ville de Besançon a confié également la concession de l'opération d'aménagement à la SEDD pour une durée de 15 ans.

L'opération se déploie sur 23 hectares dans la partie Nord-Est de la commune. Sa vocation est d'accueillir principalement de l'habitat individuel. Elle accepte ponctuellement du petit collectif, sur le rond-point de l'entrée Ouest de la zone ainsi que le long du chemin des Montarmots.

Le document qui est présenté se propose de faire un état sur l'avancement de la ZAC qui est entrée dans sa phase opérationnelle en 2002 avec, d'une part, l'approbation du dossier de réalisation (Conseil Municipal du 18 décembre 2000) et, d'autre part, la déclaration d'utilité publique datée du 7 février 2001.

### 1 - Bilan physique

**La maîtrise foncière** est réalisée pour plus de la moitié : la Ville de Besançon est en effet propriétaire pour 60 % des 23 hectares que compte la ZAC. Les démarches d'acquisition des autres terrains sont en cours.

Depuis quelques mois, la Ville réalise **les travaux** primaires permettant la viabilisation et le démarrage de la zone : un bassin d'infiltration en bordure du nouveau cimetière (en janvier 2002), un poste de refoulement en entrée de zone (démarrage prévu à l'automne). Les travaux propres à la ZAC (plateformage de la voirie primaire, réalisation des réseaux, viabilisation des parcelles) pourront alors s'engager, courant de l'année 2003.

**La commercialisation**, confiée à la SEDD, sera lancée dans le courant du dernier trimestre 2002. La Ville a souhaité rebaptiser l'opération en vue de la commercialisation. Le choix s'est porté sur «Vallon du Jour : on y est bien ensemble» qui reprend une partie de l'identité (toponymie) et de la physionomie du lieu. Une démarche d'information auprès des habitants du quartier est prévue en parallèle.

### 2 - Bilan financier

Le bilan financier présenté ci-après tient compte des modifications qui seront apportées au Programme d'Aménagement de la Zone. La procédure de modification sera engagée et l'enquête publique lancée rapidement, dans le courant du dernier trimestre 2002. Le bilan intègre les objectifs pour l'année suivante, en anticipant la procédure de modification.

L'objectif de cette procédure de modification est double. Elle permettra un renforcement des produits proposés à la commercialisation. Outre l'habitat individuel pur et la maison mitoyenne deux par deux, la Ville de Besançon souhaite élargir encore l'offre en proposant de l'habitat individuel en bande. Cette offre se développera sur un petit secteur de la ZAC, créant ainsi une transition entre la partie Sud très urbanisée (Combe Saragosse et opération SAFC chemin des Montarmots) et le secteur Nord du Point du Jour peu dense. Les prescriptions garantissant la qualité de la zone restent inchangées. Enfin, elle apportera des adaptations mineures au règlement en vue de la commercialisation et de l'instruction prochaine des dossiers de permis de construire.

Dépenses en € TTC	Présent bilan au 30 juin 2002	Bilan au 30 novembre 2000	Ecart
- Acquisitions	996 605	831 784	164 822
- Etudes	678 792	718 659	- 39 867
- Travaux	9 732 212	11 437 795	- 1 705 583
- Frais			
- Financiers	727 551	714 937	12 614
- Société	679 657	683 158	- 3 501
- sur vente	750 657	717 867	32 790
- TVA complément réglé	631 264	587 483	43 781
- Divers	22 867	22 867	0
<b>Total dépenses TTC</b>	<b>14 219 605</b>	<b>15 714 551</b>	<b>- 1 494 946</b>

Recettes en € TTC	Présent bilan au 30 juin 2002	Bilan au 30 novembre 2000	Ecart
Provenant des tiers			
- Subventions	0	0	0
- Participations	0	0	0
- Cessions	10 184 572	9 530 959	653 613
- Autres produits dont TVA remboursée	19 935	18 241	1 694
Provenant du concédant			
- Participation à l'équilibre du bilan			
- Etudes et prestations	410 641	91 424	319 217
- Voirie : traitement limites privatives	0	2 211 651	- 2 211 651
- Vente d'ouvrages			
- Eaux	942 299	894 871	47 428
- Assainissement	2 662 158	2 967 405	- 305 247
- Cessions	0	0	0
<b>Total recettes TTC</b>	<b>14 219 605</b>	<b>15 714 551</b>	<b>- 1 494 946</b>

Le bilan présenté est en diminution de 1 495 K€ TTC par rapport au bilan précédent (14 220 K€ TTC contre 15 715 K€ TTC).

Cet écart entre les deux bilans est le résultat d'une part, d'une baisse des dépenses de travaux, dont les postes les plus significatifs sont :

- le financement du traitement des limites privatives (clôtures et plantations) : jusqu'au dernier bilan, le traitement était supporté par la Ville. Il sera désormais à la charge des acquéreurs, soit une baisse des dépenses de 1 504 K€,

- des travaux d'assainissement sur le chemin du Souvenir Français (hors périmètre ZAC) ont été sortis du bilan et le coût est donc supporté par le budget annexe, soit 401 K€. Cette disposition a permis de bénéficier de subventions de l'Agence de l'Eau pour la réalisation de ces travaux.

Cet écart s'explique également par une variation des recettes :

- une augmentation du montant des recettes de cessions des terrains, soit 654 K€ supplémentaires. Cette progression résulte de la décision d'élargir l'offre d'habitat sur la zone en développant l'habitat individuel en bande, ce qui a pour effet d'augmenter le nombre de logements (et passer ainsi de 250 à 300 environ),

- une diminution du montant de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan. La Ville ne supporte plus le coût de réalisation du traitement des limites privatives (sachant que ce transfert de charges de la Ville aux acquéreurs réajuste le prix des lots au niveau du marché bisontin). Enfin, la Ville apporte sa contribution à l'équilibre de l'opération à hauteur de 319 K€, montant égal aux prestations de maîtrise d'oeuvre assurées par la Ville.

### 3 - Echéancier

Compte tenu des échéances de dépenses et de recettes à réaliser jusqu'à la fin de l'opération, les participations de la Ville se feront suivant l'échéancier ci-dessous :

en euros TTC	Rachat d'ouvrages			
	Etudes et prestations	Eau	Assainissement	
Encaissé au 31/12/01	91 424	0	0	
2002	0	0	0	
2003	0	106 495	223 288	
2004	0	95 958	208 793	
Ultérieur	319 217	739 845	2 230 077	
<b>TOTAL</b>	<b>410 641</b>	<b>942 299</b>	<b>2 662 158</b>	<b>4 015 098</b>

Le Conseil Municipal est appelé à approuver :

- le présent bilan d'aménagement de l'opération au 30 juin 2002,
- l'engagement de la Ville à hauteur 4 015 K€ TTC dont l'échéancier de règlement est décrit ci-avant.

«**M. Michel LOYAT** : Il y a un an à peu près en Conseil Municipal lors de l'approbation de la DUP, nous avons expliqué pourquoi nous tenions à ce que cette opération soit menée sans retard, pour plusieurs raisons : diversification du logement, lien entre quartiers et également conforter des équipements publics. Nous avons également indiqué que des infléchissements et des réajustements étaient souhaitables et précisément le bilan fait apparaître ces infléchissements, ces réajustements ainsi que le problème de l'acquisition du foncier que nous avons expliqué à propos de la ZAC Les Hauts du Chazal, donc je ne reviens pas sur ce point.

Concernant les dépenses, nous avons modifié la part supportée par la collectivité sans remettre en cause le parti d'aménagement, l'ambition de qualité de ce secteur de ville. Cela se traduit par une baisse de 1 500 004 €, ce qui est tout à fait significatif. Nous avons également procédé à des réajustements de prix et conformément à l'orientation affichée il y a quelques mois, nous procéderons à une densification mesurée par une diversification de l'habitat et pour cela une modification du PAZ vous sera proposée bientôt. Le bilan prend également en compte les variations potentielles de l'acquisition du foncier. Conformément à notre objectif, la participation de la Ville a très significativement baissé, de 2 200 000 €.

**M. Benoît CYPRIANI** : Je ne voudrais pas alourdir le débat en réexprimant ce que nous avons toujours dit à propos de la ZAC des Grands Bas et donc ce que nous continuons à penser. Il y a effectivement des infléchissements qui correspondent à des améliorations par rapport à ce que nous demandions mais qui restent cependant marginaux, qui ne remettent pas en cause l'économie de la zone. S'il avait fallu vraiment la faire, je pense qu'il aurait fallu revoir complètement le Plan d'Aménagement de Zone. M. LOYAT nous a promis en commission qu'il y aurait une délibération spéciale qui serait consacrée à la ZAC des Grands Bas. On s'exprimera donc de façon plus détaillée à ce moment-là. En attendant, on maintient en cohérence avec nos votes antérieurs notre opposition à ce projet.

Je voulais juste ajouter que nous avons l'ordre du jour avec l'avis des commissions, or l'avis en tout cas en ce qui concerne la Commission d'Urbanisme est erroné. Pour ce point-là, il y avait trois abstentions, donc je pense qu'il faudrait peut-être vérifier l'ensemble des commissions.

**M. LE MAIRE** : Si c'est cela, effectivement il faut modifier l'avis des commissions.

**Mme Nicole WEINMAN** : J'aimerais une précision sur les dépenses : il y a une ligne société - 3 501 € dans les frais, qu'est-ce que c'est ? C'est surprenant parce que c'est une ligne inhabituelle, c'est pour cela que ça m'a tiré l'oeil.

**M. Michel LOYAT** : Ce sont des prestations de la SEDD.

**Mme Nicole WEINMANN** : En moins ? Donc, ils nous ont payé pour des prestations.

**M. Michel LOYAT** : Oui, parce que les travaux sont proportionnels.

**M. LE MAIRE** : On dit que c'est toujours plus mais il ne vous a pas échappé quand même que là c'est plutôt toujours moins».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions de Contrôle Financier, d'Urbanisme et du Budget, le Conseil Municipal, à la majorité (10 Conseillers votant contre), en décide ainsi.

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

*Récépissé préfectoral du 7 octobre 2002.*