

ZAC Val des Grands Bas - Bilan révisé au 30 juin 2003 - Transformation de la concession en Convention Publique d'Aménagement

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : Le Conseil Municipal du 3 avril 2000 validait la création de la ZAC Val des Grands Bas et confiait par la même occasion à la SEDD l'aménagement et la réalisation de l'opération selon une concession de 15 ans.

Suite à la validation du dossier de réalisation approuvé le 18 décembre 2000, la Ville de Besançon a souhaité et fait valider par le Conseil Municipal une modification du Programme d'Aménagement de Zone le 12 mai 2003. Cette modification a permis d'introduire plus de diversité dans les formes d'habitat et portait le programme de construction à environ 300 logements sur les 23 hectares du périmètre. Prévue pour accueillir de l'habitat individuel et quelques petits collectifs ponctuellement, l'opération s'enrichit également d'habitat intermédiaire en bande.

Le bilan révisé donne l'occasion aussi de faire un point sur l'état d'avancement de l'opération.

1 - Bilan physique

Depuis 1997, la Ville de Besançon s'est assurée la **maîtrise foncière** de 60 % des 23 hectares que couvre l'opération. La SEDD poursuit les procédures d'acquisition. Les arrêtés de cessibilité ont été établis dans l'attente d'un jugement qui fixera les indemnités à l'automne 2003. D'autre part, la Ville, par délibération du 20 mars 2003, a engagé la cession à la SEDD des terrains qui lui appartiennent, afin qu'elle puisse poursuivre les travaux d'aménagement.

Concernant les **travaux** primaires réalisés directement par la Ville, les équipements d'assainissement et le poste de refoulement des eaux localisés sous le rond-point en entrée de zone sont en cours de livraison.

Concernant les travaux propres à la ZAC, le plate-formage de la voie principale est en préparation pour une réalisation prévue au second semestre 2003.

La **commercialisation** a été engagée depuis avril 2003. La SEDD et la Ville de Besançon ont réuni, conformément aux souhaits exprimés en 2002, les promoteurs constructeurs autour de la zone ZA. Ce secteur prévoit la réalisation d'une trentaine de logements en petit collectif. Parallèlement à ce programme, la commercialisation auprès des particuliers devrait être engagée courant de la rentrée sur le secteur ZC1 qui comptabilise une trentaine de parcelles de 750 m² au minimum.

2 - Bilan financier

Le bilan révisé au 30 juin 2003 prend en compte la décision de confier la maîtrise d'œuvre (études) de l'opération au service Etudes et Travaux de la Ville de Besançon et de transformer la concession qui lie la Ville de Besançon à la SEDD en Convention Publique d'Aménagement (CPA). La CPA a pour conséquence de sortir du bilan le montant des prestations de maîtrise d'œuvre (études) assurées par les services de la Ville de Besançon, prestation en nature qui sera assujettie à la TVA (se retrouve dans la ligne Charges de gestion).

2-1 Analyse des dépenses

Les dépenses entre les deux bilans varient de 8 K€. L'acquisition des terrains Ville par la SEDD est engagée et le bilan reprend le montant réel de la transaction qui évolue d'un bilan à l'autre par l'ajout des frais de notaires supportés par la Ville au moment où elle a acquis les terrains (+ 6 678 €).

La ligne des études varie entre les deux bilans. Des frais supplémentaires ont dû être dégagés pour lancer une étude géologique. D'autre part, les prestations de maîtrise d'œuvre de la Ville de Besançon sont sorties du bilan (- 319 217 €) tandis que la TVA à laquelle elles sont assujetties est inscrite dans les charges de gestion (+ 52 313 €).

Dépenses en euros TTC	Présent bilan au 30 juin 2003	Bilan au 30 juin 2002	Écart
Acquisitions	1 003 283	996 605	+ 6 678
études	360 261	678 792	- 318 531
- études aux tiers	21 108	21 108	0
- études de société	82 322	82 322	0
- études générales - M. œuvre Ville B	0	319 217	- 319 217
- études générales - autres études	256 831	256 145	686
Travaux	9 732 212	9 732 212	0
Frais :	2 233 894	2 180 732	53 162
- financiers	710 620	727 551	- 16 931
- de Société	697 437	679 657	17 780
- sur vente	750 657	750 657	0
- charges de gestion et divers	75 180	22 867	52 313
- divers	0	0	0
Total Dépenses TTC	13 329 650	13 588 341	- 258 691
Apport en nature			
- maîtrise d'œuvre Ville de Besançon	266 903	0	266 903
Dépenses de l'opération	13 596 553	13 588 341	8 212

2-2 Analyse des recettes

On retrouve également en recettes, les conséquences du passage en CPA et la sortie du bilan des prestations de maîtrise d'œuvre de la Ville de Besançon (- 256 650 €). Ces prestations sont considérées comme des participations en nature.

Recettes en euros TTC	Présent bilan au 30 juin 2003	Bilan au 30 juin 2002	Écart
Provenant des Tiers			
Cessions	10 184 572	10 184 572	0
Autres produits dont TVA remboursée	686	0	686
Provenant du Concédant			
Participation et cessions d'ouvrage	3 758 448	4 015 098	- 256 650
Autres cessions	0	0	0
Total Recettes TTC	13 943 706	14 199 670	- 255 964
Apport en nature			
- maîtrise d'œuvre Ville de Besançon	266 903	0	266 903
Recettes de l'opération	14 210 609	14 199 670	10 939
Trésorerie / TVA			
Dépenses de l'opération hors mouvement de TVA	13 596 555	13 588 341	8 214
TVA complément réglé	624 475	631 264	- 6 789
Dépenses d'investissement	14 221 030	14 219 605	1 425
Recettes de l'opération hors mouvements de TVA	14 210 609	14 199 670	10 939
TVA complément réglé	10 419	19 935	- 9 516
Recettes TTC	14 221 028	14 219 605	1 423

Pour cette année encore, le bilan reste relativement stable (hormis les mouvements dus à la question de la maîtrise d'œuvre de la Ville de Besançon) parce qu'il reste construit à partir d'estimations notamment pour les coûts des travaux et les recettes de cessions.

3 - Echancier

Compte tenu des échéances de dépenses et de recettes qui seront à réaliser d'ici la fin de l'opération, les participations de la Ville de Besançon suivront l'échéancier de trésorerie proposé ci-dessous :

	Avances sur rachat Budgets annexes En€e TTC		Participations	Rachat d'ouvrages En € TTC		Total
	Avances	Rembour- sement		Eau	Assainisse- ment	
Encaissé au 31/12/02	0	0	91 424	0	0	91 424
2003	0	0	0	0	0	0
2004	299 916	0	0	109 899	230 096	339 995
2005	0	0	0	95 107	207 091	302 198
Ultérieur	0	299 916	62 567	737 293	2 224 971	3 024 831
TOTAL	299 916	299 916	153 991	942 299	2 662 158	3 758 448

4 - Convention Publique d'Aménagement (CPA)

Transformation de la convention de concession liant le concédant à la SEDD, en Convention Publique d'Aménagement.

La délibération du 3 avril 2000 créait la ZAC Val des Grands Bas et concédait par voie de concession la réalisation de l'opération ainsi que sa commercialisation à la Société d'Équipement du Département du Doubs, conformément à l'article L 300.4 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (Loi SRU).

Cette convention de concession visée par l'autorité de tutelle du 2 mai 2000 définit les conditions d'intervention de la SEDD sur cette opération à compter de cette dernière date.

La loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000, communément appelée «Loi SRU» sus-mentionnée, complétée par la loi n° 2001.1168 du 12 décembre 2001 portant Mesure Urgente à Caractère Économique et Financier (MURCEF) a modifié le régime juridique des contrats d'aménagements.

Les principales conséquences portent sur la responsabilité de l'aménageur, sur la gestion économique des équipements publics, l'engagement de la collectivité et la contractualisation de la participation.

Plus spécifiquement sur la ZAC du Val des Grands Bas, la Convention Publique d'Aménagement définit les conditions de commercialisation de la zone, l'apport en nature de la Ville de Besançon sur sa prestation de maîtrise d'œuvre (études) et la durée de la convention.

Commercialisation

L'opérateur (la SEDD) assure pour le compte de la Ville de Besançon, la commercialisation de l'ensemble de l'opération.

Participations de la Ville au coût de l'opération : 153 991 € (hors rachat d'ouvrages sur les budgets annexes et avances remboursables) auquel il convient d'ajouter l'apport en nature de la Ville de Besançon.

La Ville de Besançon fait apport en nature de ses prestations de maîtrise d'œuvre (Bureau d'Étude et Urbanisme). Cet apport en nature est valorisé pour 266 903 €.

Durée de l'opération

Eu égard à la taille et aux spécificités de l'opération, le déroulement de cette mission de prospection - commercialisation est prévu sur 15 ans. En conséquence, la durée de la mission globale de la SEDD au titre de la présente convention est fixée à 15 ans.

La présente convention a pour objet de prendre en considération :

- l'évolution législative susvisée,
- les nouvelles modalités de prospection - commercialisation,
- les modalités de pilotage de la ZAC,
- la participation en nature de la Ville (maîtrise d'œuvre),
- l'allongement de la durée de la Convention Publique d'Aménagement (à 15 ans).

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan d'aménagement de l'opération au 30 juin 2003,
- approuver le bilan prévisionnel de l'opération au 30 juin 2003,
- approuver l'engagement de la Ville, conformément au tableau ci-avant, et, sur la durée de l'opération d'aménagement prévue dans la convention, le bilan de trésorerie proposant les échéances de paiements de la Ville,
- inscrire à ses budgets les sommes correspondantes,
- autoriser M. le Maire à signer la Convention Publique d'Aménagement à intervenir.

«M. Michel LOYAT : Ce qui est prévu, c'est une présentation un peu globale sur les CRAC et sur le rôle de la SEDD. On passera assez rapidement sur certains CRAC qui ne demandent pas beaucoup de commentaires et deux autres au contraire seront présentés avec je dirais le power point. Dans la présentation générale, ce que l'on peut dire c'est que les différents bilans ou encore les CRAC (Comptes Rendus Annuels à la Collectivité) traduisent des actions de la collectivité pour le développement de la ville et cela avec trois axes :

Premier axe : le développement économique et il est rappelé que pour une grande part le développement économique relève de la politique d'agglomération, sachant bien entendu que la ville a un rôle moteur dans l'agglomération, une place spécifique.

Deuxième axe : l'organisation de l'offre foncière et là on peut ajouter avec le souci permanent de faire de la ville durable.

Troisième axe : la redynamisation du centre-ville et je rappelle que cet objectif et cet axe sont à la fois au coeur du projet urbain et également très présents dans le schéma.

En ce qui concerne la politique de développement de la Ville, vous pouvez constater qu'en partant du Val des Grands Bas qui a été présenté récemment, donc Vallon du Jour, à Planoise, en passant par la Mouillère, on a ici une diversité géographique importante et également des opérations qui montrent l'ampleur des actions auxquelles participe la SEDD. Alors nous allons faire un zoom, donc ici les opérations relevant du développement économique, La Fayette, c'est l'exemple très réussi d'une zone d'activités qui s'inscrit dans un quartier, le quartier de Planoise, donc zone non pas complètement remplie mais déjà en bonne partie par des activités et deux zones en développement, la zone Hauts du Chazal et la zone TEMIS, deux zones qui privilégient vraiment les activités je dirais de haut niveau, d'avenir et qui s'inscrivent également dans le tissu urbain. Ce sont deux caractéristiques je crois qui sont communes à ces deux zones.

Pour l'organisation de l'offre foncière, quelques mots sur chacune des opérations. Il y a deux opérations : Château Galland et Planoise qui sont quasiment achevées et là nous présenterons bientôt un bilan de clôture avec une réussite, qui ont pour point commun d'ailleurs la diversité, la diversification en matière de logements. Il y a également deux autres opérations : Val des Grands Bas et Hauts du Chazal, où ce sont au contraire des opérations qui sont commencées mais qui sont surtout en devenir et enfin il y a l'opération de la Mouillère qui est un peu différente, il n'y a d'ailleurs pas de CRAC pour cette opération puisque là il s'agit d'une opération qui est portée par une SARL dans laquelle la SEDD est l'actionnaire principal. C'est la raison pour laquelle d'ailleurs elle figure ici puisque la SEDD est très directement concernée.

Quant à la redynamisation du centre-ville, vous avez ici trois opérations que vous connaissez bien dont deux seront présentées tout à l'heure, donc City, Pasteur et Marché Beaux-Arts. Quelques mots maintenant sur le rôle de la SEDD et on va revenir sur les CRAC. La Société d'Équipement du Département du Doubs est un aménageur disposant de différents modes d'intervention adaptables en fonction des opérations et notamment très adaptés pour les interventions complexes, difficiles. Un mot également pour dire que la loi SRU, Solidarité Renouvellement Urbain oblige à transformer les concessions, surtout les concessions récentes en convention publique d'aménagement. Les principaux changements sont indiqués. Concernant l'engagement de la collectivité par une participation contractuelle, implication accrue de l'aménageur mais on peut quand même ajouter que compte tenu des concessions telles qu'elles étaient établies entre la Ville et la SEDD, en fait il y aura très peu de changement.

Le contenu des CRAC se divise en trois points principaux, un état d'avancement physique de l'opération, un point financier et un examen de l'engagement de la collectivité. Les engagements à prendre au regard du CRAC : approbation des exercices écoulés, approbation du bilan prévisionnel avec deux aspects importants, et là je vais les reprendre : perspective de déroulement de l'opération jusqu'à son terme et là il y a bien l'aspect stratégique, le CRAC c'est ce qui permet de vérifier, de discuter de la stratégie puisque c'est bien sur la durée et également l'engagement financier de la collectivité à l'égard de l'opération, et enfin approbation du plan de trésorerie prévisionnel de l'année suivante, donc inscrite dans le budget. Opération de la SEDD pour la Ville, développement économique La Fayette et Hauts du Chazal, sachant que Hauts du Chazal c'est une zone mixte, c'est-à-dire qu'il y a une partie d'habitat et une partie qui est zone d'intérêt communautaire pour les activités. Organisation de l'offre foncière Château Galland, Vallon du Jour, Planoise et on peut ajouter Hauts du Chazal puisqu'il y a une partie habitat, redynamisation du centre-ville, City, Marché Beaux-Arts, Pasteur, sachant bien entendu que ces trois

dernières participent également au développement économique. Donc les opérations de la SEDD développées à ce conseil, puisqu'il y en a d'autres qui seront présentées en septembre : Vallon du Jour, je rappelle que cette opération a été présentée il y a je crois deux conseils, donc là on va y revenir mais très rapidement. Château Galland, on fera une présentation sous cette forme lorsqu'il y aura le bilan de clôture mais aujourd'hui il n'y aura que quelques mots et bien sûr possibilité de répondre à vos questions, La Fayette et puis deux opérations qui seront présentées plus longuement, c'est La City et Marché Beaux-Arts parce que vous avez pu constater qu'en une année il y a eu de nombreux changements visibles, tangibles et c'est intéressant donc de les présenter. On enchaîne peut-être avec l'opération Vallon du jour et ensuite Vincent tu pourras...

Concernant la ZAC Val des Grands Bas, Vallon du Jour c'est le terme en quelque sorte pour la commercialisation, c'est l'appellation maintenant de l'opération mais ça reste la ZAC Val des Grands Bas. Je serai très rapide en disant que le bilan reste très stable par rapport à celui de l'année dernière, ça se comprend d'ailleurs aisément puisque les travaux physiques n'ont pas encore commencé, ils vont commencer dans ce deuxième semestre et s'il y a des changements, quelques changements entre plusieurs postes, ce sont en fait des jeux d'écriture liés au passage de la concession à la CPA et cela concerne en fait la maîtrise d'oeuvre de la Ville mais sinon il n'y a pas de changement à 1 000 et quelques euros près, pour ce bilan. Vous aurez rectifié de vous-même, à la fin «Le Conseil Municipal est invité à approuver le présent bilan d'aménagement de l'opération au 30 juin 2003 et non 2002».

M. Benoît CYPRIANI : Le sujet a déjà été traité au mois de mai, donc en fait on n'a rien de nouveau à ajouter, on est toujours contre cette opération de la ZAC du Val des Grands Bas mais je ne souhaite pas abuser de la patience de mes collègues, donc je vais éviter de donner l'ensemble des arguments mais je ne voudrais pas non plus pénaliser l'assistance qui n'était peut-être pas là lors du précédent conseil municipal (rires). C'est pourquoi je leur indique que notre collaborateur Éric DURAND, qui est justement sorti, mais qui ne va pas tarder à revenir, vous le reconnaîtrez, il est au premier rang, tient à votre disposition le texte de mon intervention. En un mot j'y soulignais juste que nous étions contre le projet de la ZAC du Val des Grands Bas en raison de l'étalement excessif de la ville un peu quand même en contradiction avec la loi SRU. C'est notre point de vue. Je vous précise juste que ça me coûte beaucoup de ne pas relire ce commentaire parce que je ne sais pas si tout le monde s'en souvient...

M. LE MAIRE : Si si. Votre intervention j'en ai fait mon livre de chevet.

M. Benoît CYPRIANI : ... mais il s'agit de la seule intervention depuis le début du mandat qui a été applaudie par une personne de l'assistance, bien que ça soit formellement interdit. Donc, même si vous le lisez, ne m'applaudissez pas. Je vous remercie.

M. LE MAIRE : Je te demanderai peut-être si tu peux me la dédicacer.

M. Michel LOYAT : Ne souhaitant pas pénaliser les précédents conseils municipaux quand nous avons présenté l'opération Vallon du Jour, je ne répondrai pas aux critiques».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables à la majorité (2 contre) des Commissions Urbanisme et Économie-Emploi, le Conseil Municipal, à la majorité, décide d'approuver les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 17 juillet 2003.