

ZAC «Les Hauts du Chazal» - Transformation de la concession en convention publique d'aménagement - Avenant au traité de concession - Convention de gestion entre la Ville et la CAGB

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : La ZAC «Les Hauts du Chazal» constituant une zone mixte regroupant logements et activités économiques, a été créée par délibération du Conseil Municipal du 2 novembre 1998.

Ce même Conseil Municipal a approuvé le traité de concession de l'opération à la SEDD, 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 le 20 novembre 1998 définit les conditions d'intervention de la SEDD sur cette opération, à compter de cette date.

La loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000, appelée «Loi SRU», complétée par la loi n° 2001.1168 du 12 décembre 2001, portant Mesure Urgente à Caractère Économique et Financier (MURCEF) ont 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.

Par ailleurs, la CAGB a déclaré d'intérêt communautaire, au titre de sa compétence économique, les zones destinées à l'accueil d'activités économiques par délibération en date du 14 septembre 2001.

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

Désireux de construire ce nouveau quartier comme une entité urbaine, la Ville et la CAGB ont décidé de maintenir un partenariat étroit s'agissant de la gestion de la zone. Une convention de gestion et de financement transitoire a été signée pour l'exercice 2002 et renouvelée pour 2003.

Par ailleurs, la CAGB souhaite regrouper un certain nombre de Zones d'Activités implantées dans son secteur d'intervention pour constituer une technopole multisite où le Syndicat Mixte du Parc Scientifique et Industriel (PSI) de Besançon aura sa place. La partie de la ZAC des Hauts du Chazal destinée à l'activité (Pôle Santé), figure à ce titre dans cette technopole.

Aussi, et afin d'harmoniser la promotion, optimiser la prospection et améliorer l'accompagnement des clients potentiels dans leur démarche d'implantation, le Syndicat Mixte du PSI a souhaité que la SEDD devienne opérateur et animateur de cette fonction prospection - commercialisation.

Compte tenu de ces éléments, il s'avère nécessaire d'introduire un avenant au traité de concession qui se transforme, conformément aux dispositions législatives susvisées, en Convention Publique d'Aménagement.

Cette convention, contractée d'une part, par la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (CAGB) et la Ville de Besançon qui, par convention spécifique annexée, ont déterminé leur champ d'intervention et leurs responsabilités respectives, et d'autre part, la Société d'Équipement du Département du Doubs (SEDD), modifie et complète le traité de concession sur les points suivants :

- a) conditions de commercialisation
- b) financement CAGB / Ville

- c) apport en nature de la Ville sur sa prestation de maîtrise d'œuvre
- d) durée de la convention
- e) modalités du contrôle technique, financier et comptable
- f) relation entre la CAGB et la Ville.

a) Commercialisation :

Activités

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Hauts du Chazal, il a été décidé, à titre de cohérence et de complémentarité, de mutualiser les moyens de commercialisation avec le Syndicat Mixte TEMIS.

En conséquence, il est confié au Syndicat Mixte de TEMIS le pilotage et la coordination des actions de prospection - commercialisation.

Le comité du Syndicat Mixte TEMIS, par décision du 12/06/2003, a décidé de confier ces missions de prospection-commercialisation à la SEDD.

Pour ce faire, la SEDD (également aménageur de TEMIS) sera rémunérée pour ces missions de prospection et de commercialisation réalisée sur la ZAC les Hauts du Chazal par le Syndicat Mixte TEMIS, à charge pour l'autorité concédante de régler à ce dernier les dépenses afférentes, exposées par lui auprès de la SEDD

Logements / Services

L'opérateur (la SEDD) assure pour la compétence Ville de Besançon, la commercialisation du secteur logements/services.

La rémunération de la SEDD pour cette activité de commercialisation est modifiée de manière à l'harmoniser avec les autres conventions publiques d'aménagement passées par la Ville. Elle était de 5 % du montant HT de la vente + 2 % (en fonction des résultats).

Elle passerait à 6 % du montant HT de la vente (3 % à la signature du compromis, 3 % à la signature de l'acte).

Pilotage de l'opération :

Création du groupe de pilotage mixte Ville / CAGB (2 élus Ville – 2 élus CAGB) pour les compétences respectives des collectivités (logements, services, activités).

b) Financement Ville / CAGB :

L'effort financier des collectivités publiques représente globalement 18 152 K€ TTC, répartis entre 4 074 K€ TTC pour la CAGB et 14 078 K€ TTC pour la Ville (dont 935 K€ TTC de participations, 12 302 K€ d'acquisitions d'ouvrages et 841 K€ TTC d'apports en nature). La charge de la Ville sera diminuée à hauteur des participations versées par la CAGB à la Ville, conformément aux dispositions de la convention établie entre la Ville et la CAGB reprise au point f.

c) Participation sous forme d'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 dans le bilan de l'opération.

d) 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 12 ans, à compter de 2003.

En conséquence, la durée de la mission globale de la SEDD, au titre de la présente convention, doit être portée à 18 ans, à partir de 1998.

e) Modalités du contrôle technique, financier et comptable

Les diverses modalités sont fixées dans la convention et sont strictement conformes à la réglementation.

f) Une convention spécifique complète la CPA et règle les relations entre la Ville et la CAGB :

Elle traite des points suivants :

* La répartition des financements : la CAGB et la Ville conviennent de participer conjointement au financement de la ZAC depuis le démarrage de l'opération, dans le respect de leurs compétences respectives, selon la clé de répartition suivante, assise sur les surfaces dédiées au logement et aux activités économiques : 43 % pour la Ville et 57 % pour la CAGB.

* Cette clé de répartition de principe n'est pas applicable aux cas particuliers suivants :

- voie bus en site propre : maîtrise d'ouvrage et financement CAGB
- réseaux eau et assainissement : maîtrise d'ouvrage et financement Ville avec une participation CAGB au prorata d'un pourcentage de 57 % de l'ensemble des travaux
- chauffage urbain : maîtrise d'ouvrage et financement Ville avec une participation de 57 % de la CAGB sur la part des dépenses non couvertes par les ressources propres du réseau de chaleur
- réseaux et fibres : la clé de répartition s'entend pour la part des investissements non reprise par le syndicat Lumière

* La remise des ouvrages est prévue au rythme de leur réalisation par l'aménageur.

* Les modalités de gestion provisoire des ouvrages donneront lieu à convention spécifique.

* La clé de répartition ci-dessus s'entend pour les garanties des emprunts contractés depuis le début de l'opération. Il en est de même pour la ventilation des frais financiers, étant entendu qu'en cas de défaut d'un des partenaires, la charge financière induite lui sera imputée.

* La maîtrise d'œuvre de l'opération est assurée par les services de la Ville et valorisée dans le bilan de l'opération.

* Le suivi de l'opération est assuré par un comité de pilotage où sont représentées la Ville et la CAGB. Les deux parties sont représentées dans la CAO.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le montage juridique et financier de l'opération, le montant des participations et autoriser M. le Maire à signer la Convention Publique d'Aménagement (avenant n° 2 au traité de concession),

- autoriser M. le Maire à signer la convention spécifique annexée à la CPA, réglant les relations entre la Ville et la CAGB,

- signer tout document relatif à cette affaire.

«M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Juste une précision sur la modification, d'ailleurs elle tombe bien parce que c'était une question que j'allais poser, quant à la rémunération de la SEDD sur cette opération. J'aimerais savoir combien de personnes cette opération occupe à la SEDD et les raisons pour lesquelles il y a un changement du montant de sa rémunération. Je ne comprends pas ce changement d'ailleurs, parce qu'on va voter en fait un document où on dit que cette subvention passerait à 6 %.

M. Michel LOYAT : Le conditionnel n'est peut-être pas ce qu'il y a de meilleur, c'est effectivement de 5 + 2 à 6 %, donc là vous remarquez qu'il s'agit d'une diminution...

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Non, parce qu'il y a 2 % en fonction des résultats, on ne peut pas savoir si c'est...

M. Michel LOYAT : ... mais comme nous pensons que les résultats seront bons, je considère que c'est plutôt dans le sens d'une diminution et la cohérence c'est l'alignement sur d'autres rémunérations, sur d'autres opérations, donc c'est une mesure qui va dans le bon sens, qui est de bon sens.

M. LE MAIRE : C'est pour s'aligner sur ce que l'on fait sur TEMIS par exemple.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Deuxième point, je voudrais savoir si on a évalué à combien s'élevaient globalement ces 6 % en fin de dossier ?

M. LE MAIRE : On n'a pas le chiffre là mais on pourra vous le donner.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Ah si, vous l'avez !

M. LE MAIRE : Alors si on l'a, pourquoi posez-vous la question ?

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Parce que moi je ne l'ai pas, mais vous, vous avez certainement le produit général en fin, ça doit se voir dans un bilan qui a été fait au départ.

M. LE MAIRE : J'ai dit, Monsieur RENOUD-GRAPPIN, que je ne l'avais pas là.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : C'était la réponse de Robert SCHWINT : on vous donnera les chiffres, quand on ne voulait pas les donner.

M. LE MAIRE : C'était une très bonne réponse !

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Ce sera à préparer pour la prochaine fois.

M. LE MAIRE : Vous enverrez la réponse à M. RENOUD-GRAPPIN.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Lui ne le faisait pas.

M. LE MAIRE : Lui ne le faisait pas mais moi je tiens à ce qu'on le fasse, et il a tenu 24 ans, c'est plutôt bon signe. Vous comprenez que j'utilise quand même quelques-unes de ses méthodes... j'ai encore 21 ans à faire... pourquoi vous riez ? C'est vrai».

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

M. le Maire n'a pas participé au vote.

Récépissé préfectoral du 28 novembre 2003.