

ZAC Les Hauts du Chazal - Bilan révisé au 31 décembre 2002

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : Le dossier de réalisation de la ZAC «Hauts du Chazal» a été adopté par le Conseil Municipal du 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.

Au vu de l'enjeu économique du secteur d'activités de cette ZAC, la CAGB a déclaré d'intérêt communautaire, au titre de sa compétence économique, par délibération du 14 septembre 2001, les zones destinées à l'accueil d'activités économiques, soit 17 hectares cessibles, et a défini les modalités de ce transfert qui a pris effet au 10 janvier 2001.

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

Souhaitant construire ce nouveau quartier comme une entité urbaine, la Ville et la CAGB ont décidé de se lier par une convention de gestion commune de la ZAC annexée à la CPA dont le principe a été acté dans le précédent rapport.

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.

Le bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2002 prend en considération l'ensemble des dépenses et recettes réalisées au 31 décembre 2002, période où la Ville de Besançon était seule concédante, et les dépenses et recettes prévisionnelles à réaliser dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement (CPA) où la Ville de Besançon et la CAGB sont co-contractantes.

Ce bilan prévisionnel constitue la base des engagements financiers contractualisés dans la CPA.

A ce titre, le présent bilan a été présenté au Conseil Communautaire de la CAGB du 7/11/2003.

1. Bilan physique

Les premières acquisitions de terrains ont permis d'engager 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} cycle de l'UFR médecine / pharmacie pour septembre 2003.

Ce réseau viaire réalisé «sans finition définitive» permet d'ouvrir à la commercialisation une partie du secteur d'activités industrielles et la totalité du secteur mixte logement – services – tertiaires accompagnant avec le mail piéton la zone «Pôle Santé» constituée par l'Hôpital et l'UFR médecine / pharmacie.

2. Commercialisation

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

Il existe trois zones dans le plan d'aménagement :

- une zone d'habitat,

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

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

La commercialisation est coordonnée par le Groupe de Pilotage Ville / CAGB en fonction des compétences de chaque collectivité. La SEDD, en assurant la commercialisation de TEMIS, permet, sous la responsabilité des élus, une gestion unitaire des deux pôles technopolitains de l'agglomération de Besançon.

Une commercialisation portant sur une centaine de logements et près de 5 000 m² de services aux entreprises est fortement engagée. Une concrétisation est prévue pour 2003 avec des premières livraisons pour fin 2004 début 2005.

3. Bilan financier

Analyse des dépenses :

L'augmentation des dépenses est principalement liée à l'actualisation des coûts en fonction des indices économiques, à la modification du tracé de la voie de transport en commun en site propre, aux travaux supplémentaires de chauffage urbain (compensés par une recette des assurances). En revanche, la diminution du poste foncier est lié au jugement issu d'un arrêt de la Cour d'Appel du 14 mai 2003 (des provisions sont conservées en cas de recours en cassation).

	Bilan au 31/12/2001	Bilan au 31/12/2002	Écarts
Dépenses en K€ TTC			
- Acquisitions	4 949	3 871	- 1 078
- Études	1 145	375	- 770
- Travaux	22 067	24 015	1 948
- Frais :			
· Financiers	5 452	5 479	27
· Société	1 437	1 496	59
· Commercialisation	1 595	1 216	- 379
· Divers	48	186	138
· Fonds de concours	0	389	389
Total dépenses HT	36693,00	37027,00	+ 334
Mouvement de TVA	3246,00	3046,00	- 200
Total dépenses TTC	39939,00	40073,00	+ 134

Dans le bilan au 31/12/2002, les dépenses incluent en sus des charges exposées ci-dessus les participations en nature au titre de la maîtrise d'oeuvre effectuée par la Ville de Besançon pour 703 K€ HT.

Analyse des recettes :

L'évolution des recettes est liée à la bonne commercialisation des logements - services (îlot 3, 4 et 2 partiellement) et au remboursement par les assurances du sinistre relatif au chauffage urbain au concédant.

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

	Bilan au 31/12/2001	Bilan au 31/12/2002	Écarts
Recettes en K€TTC			
Provenant des tiers :			
- Cessions	7 783	7 719	- 64
· Activités	14 094	14 312	218
· Logements			
- Autres produits	0	387	387
· Sinistre	1	7	6
· Produits de gestion	0	0	0
· Participation			
Total tiers	21 878	22 425	+ 547
Provenant de l'autorité co-contractante :			
- Participation			
· à l'équilibre	121	121	0
· aux études	772	0	- 772
· UFR médecine/pharma	814	814	0
<i>Total Participation</i>	<i>1 707</i>	<i>935,00</i>	<i>-772,00</i>
Acquisition d'ouvrages :			
- voies bus	1 979	2 437	458
- voirie	3 584	3 089	- 495
- réseau chauffage urbain	4 050	4 297	247
- réseau d'eau	3 361	3 467	106
- réseau d'assainissement	2 937	3 086	149
<i>Total Acquisition d'ouvrages</i>	<i>15 911</i>	<i>16 376</i>	<i>+ 465</i>
Total concédant	17 618	17 311	- 307
Total recettes HT	39 496	39 736	+ 240
Mouvement de TVA	443,00	337,00	- 106
Total recettes TTC	39 939	40 073	+ 134

Dans le bilan au 31/12/2002, les recettes incluent en sus des produits exposés plus haut, des participations en nature au titre de la maîtrise d'oeuvre effectuée par la Ville de Besançon pour 703 K€ HT, en lieu et place des études prévues.

Les versements des participations et le paiement des ouvrages et réseaux par le concédant (Ville / CAGB) sont prévus selon l'échéancier ci-dessous (18 152 K€ TTC) :

Années	Avances		Participations			Achats d'ouvrages				
	Vers.	Remb.	à l'équilibre	en nature	UFR Médecine/Pharma	Bus	Voirie	Chauffage	Eau	Assainiss.
2000/02	0,00	0,00	121,00	0,00	457,00	0,00	0,00	830,00	901,00	1 014
2003	1 871	0,00	0,00	139,00	0,00	0,00	309,00	309,00	631,00	495,00
2004	762,00	762,00	0,00	179,00	0,00	0,00	145,00	145,00	182,00	453,00
Ultérieur	0,00	1 871	0,00	523,00	357,00	2 437	2 635	3 013	1 753	1 124
Total	2 633	2 633	121,00	841,00	814,00	2 437	3 089	4 297	3 467	3 086
	Avance de 2 633 K€		Engagement de l'autorité co-contractante : 18 152 K€							

Le Conseil Municipal est appelé à :

- se prononcer sur le présent bilan au 31 décembre 2002,
- approuver l'engagement de la collectivité conformément à la CPA, le bilan de trésorerie de l'opération et inscrire aux budgets correspondants les sommes exposées.

«M. LE MAIRE : Je ne prends pas part au vote puisque, comme vous le savez, je suis PDG de la SEDD, remarquez ça ne me rapporte pas grand chose à part des soucis.

M. Michel LOYAT : J'ai demandé la parole parce que nous avons également préparé quelques vues et comme pour les précédents CRAC, en allant rapidement, ça permet aussi de se fixer les idées...

M. LE MAIRE : Je pense qu'il faudra qu'on soit vigilant parce que c'est vrai que les dossiers d'urbanisme passent toujours en fin de conseil, quand l'attention est un peu relâchée, donc je souhaiterais que pour des dossiers comme celui-ci qui sont importants quand même -je me tourne vers le directeur général- les inscrire plus au début parce que c'est effectivement dommage que ces dossiers-là passent en fin de soirée. Ça n'ôte rien à la qualité du dossier mais je pense que c'est toujours aussi pour les services un peu pénibles de voir examiner ces dossiers alors que tout le monde a déjà l'attention un peu distraite.

M. Michel LOYAT : Cette affiche qui est une affiche comme vous le constatez, de promotion, permet néanmoins de situer quelques enjeux et d'avoir la localisation de cette zone. Le premier enjeu, c'est de prolonger l'urbanisation de Planoise et donc de prolonger sur le secteur Ouest de la ville, en limite communale, cette urbanisation, avec un quartier mixte puisqu'il y a de l'habitat, de l'activité, on peut dire à part pratiquement égale, en tout cas d'égale importance et cela en cohérence, en complémentarité avec un pôle qui est important, le CHU Jean Minjot et l'UFR Médecine-Pharmacie, avec le transfert qui est opéré et qui va se développer. Là nous sommes complètement d'ailleurs et cela je pense ravira également Éric ALAUZET, dans la logique de la loi SRU et de la mixité fonctionnelle qui est soulignée dans cette loi.

Autre enjeu également, c'est donner plus de force à cette entrée de ville, je dirais à cette entrée Ouest, et c'est bien entendu d'avoir un deuxième site pour la technopole, donc il y a TEMIS et le pôle santé et c'est un élément très important pour Besançon, et je dirais bien au-delà pour l'agglomération et pour la région Franche-Comté. La vue suivante qui doit dater d'il y a à peu près un an montre l'ampleur des réalisations qui ont pu être opérées et là les voiries apparaissent.

Donc les enjeux que j'avais indiqués tout à l'heure, je ne vais pas les reprendre, quartier mixte, je l'indiquais, habitat 13 hectares, activités 7 ha, sachant que cela peut d'ailleurs ensuite légèrement évoluer et que ce ne sont pas deux zones bien séparées. Le long du mail central que l'on verra tout à l'heure, il y a à la fois des activités tertiaires et de l'habitat, c'est la logique d'un quartier mixte. Nous avons ici quelques éléments intéressants qui permettent de voir dans l'environnement, vous avez la voie SNCF et nous avons parlé surtout en communauté d'agglomération de la halte ferroviaire et là on voit bien par rapport à cette zone. Un des enjeux est bien entendu de franchir la route de Dole et de lier le quartier de Planoise avec ce nouveau quartier des Hauts du Chazal et le pôle santé, c'est également le lien entre Besançon et les communes périphériques et notamment Franois, sinon vous avez bien sûr Châteaufarine. Ce qui est intéressant sur cette vue, c'est que l'on voit bien le contraste entre un tissu urbain qui se développe et de l'autre côté, le versant sur Franois, la qualité paysagère, la coupure paysagère même dont parle le schéma directeur. Nous avons des éléments structurants en matière de voirie, les noms de rues sont déjà donnés : la rue Ambroise Paré, des voiries déjà réalisées qui sont la rue Françoise Dolto et il y aura donc une passerelle ou un passage souterrain qui arrivera devant le Collège Voltaire, ça devra être une liaison de qualité avec Planoise et le fait que ça arrive devant le Collège Voltaire n'est pas inintéressant. Ici donc des vues datant de peu de temps sur des réalisations, la qualité architecturale qui, je crois, a été remarquée pour la bibliothèque et plus à gauche vous avez l'UFR de Médecine. Donc là on a une vue de ce mail central qui est un élément structurant important, en face de la bibliothèque. Nous avons tenu à ce qu'il y ait une qualité en matière d'architecture tant pour les bâtiments tertiaires que pour les logements, nous avons procédé à une consultation et nous avons insisté sur ce critère qualitatif. Les accès piétons à la bibliothèque universitaire devront bien sûr être améliorés, mais c'est en cours de chantier. Au centre, nous avons la voie en site propre pour les transports en commun qui est un élément également très important sur ce quartier où nous avons un générateur de déplacements importants bien sûr avec l'hôpital et avec l'UFR Médecine-Pharmacie et cela permettra une desserte forte à la fois du quartier en matière d'habitat et également de la zone d'activités. Donc là nous sommes complètement dans une optique de développement durable.

M. LE MAIRE : Avec une réflexion pour l'instant concernant la voie de TCSP, une proposition que nous sommes un certain nombre à défendre, c'est qu'au fond elle continue sur Planoise et qu'il y ait une boucle qui permette de revenir en ville, c'est en cours de réflexion.

Vous savez qu'il y a aussi, au niveau de la SNCF et de l'agglomération une réflexion sur le positionnement de la halte ferroviaire avec entre autres une réflexion pour un positionnement et une réutilisation éventuelle de la gare actuelle de Franois.

M. Michel LOYAT : Quelques éléments sur l'état de la commercialisation. Vous voyez qu'il y a à la fois de l'habitat collectif et de l'habitat individuel groupé intermédiaire afin de diversifier les types d'habitat et donner de la force à ce mail central. En jaune ce sont les activités et le long du mail central on a bien les deux, à la fois activités et habitat. On peut dire une bonne amorce en matière de commercialisation tant pour les activités que pour le logement puisqu'ont été commercialisés 7 075 m² pour les logements et 8 415 m² pour les activités, avec notamment une capacité à attirer des investisseurs, je pense aux activités et des promoteurs qui viennent de loin, Lyon, Strasbourg, etc. Ce sont donc les premières options. Le long du mail central et en face de la bibliothèque, pour donner de la cohérence au projet, que ça ne soit pas dispersé, que ça n'apparaisse pas comme un chantier je dirais sans âme et sans unité, il y a un plan d'architecture assez rigoureux. Une grande partie des terrains sont acquis, il reste encore à acquérir 15 hectares au propriétaire, la ville d'ailleurs pourra vendre encore quelques terrains.

Nous passons maintenant au bilan qui est plutôt positif. Nous avons une crainte importante l'année dernière, il y a un peu plus d'un an et finalement le jugement en appel concernant les acquisitions a été meilleur que ce que l'on pouvait craindre, donc par rapport au prévisionnel, c'est une diminution importante en matière de dépenses. En revanche, il y a des augmentations qui résultent de l'application des index. Il y a également la voie bus car le tracé de la voie bus a été modifié par rapport à l'hôpital, ce qui a entraîné un coût supplémentaire. Quant au problème du sinistre chauffage, c'est une opération blanche car si on le retrouve dans les dépenses supplémentaires, il y a une recette supplémentaire correspondante. En ce qui concerne la mutualisation de la prospection-commercialisation avec TEMIS, ce ne sont pas les aspects financiers qui sont importants mais plutôt l'optique, c'est-à-dire qu'on considère qu'il y a une technopole avec deux sites et cela donne plus de force donc de mutualiser la commercialisation et la prospection. Quant à la transformation des études en participations en nature, il s'agit d'un jeu d'écriture lié au fait que l'on passe d'une concession à une convention publique d'aménagement, donc en fait il y a une diminution des dépenses dans les études et une valorisation pour la ville, puisque ce sont des études réalisées par la Ville de Besançon.

M. LE MAIRE : C'est vraiment là aussi une belle opération qui est en train d'être menée.

M. Pascal BONNET : Monsieur le Maire, vous dites souvent que l'opposition ne soutient pas les projets mais sur un projet comme celui-là, il y a toujours eu soutien. Parce que c'est l'intérêt des Bisontins, on le partage avec vous et je voudrais aussi préciser, parce que je vous ai entendu dire que la SNCF et l'agglomération réfléchissaient sur la halte ferroviaire, pour rendre à César ce qui est à César, l'initiative du Président de Région pour accélérer les choses est quand même importante en la matière...

M. LE MAIRE : Mais bien sûr.

M. Pascal BONNET : ...et je crois que tout le monde attendait depuis très longtemps, et les choses bougent parce que le Président de la Région l'a souhaité, ce qui est un des intérêts de la décentralisation d'ailleurs.

Mme Paulette GUINCHARD-KUNSTLER : Et c'est une décentralisation que le Gouvernement précédent avait lancée.

M. Jean-Claude ROY : Je voudrais rendre à César ce qui appartient à César, puisque la halte du pôle santé, les organisations syndicales cheminotes en parlent depuis 1979 et nous avons déjà un projet ferroviaire à mener en 1980 par nos autorités de tutelle, donc rendons quand même à César ce qui appartient à César. C'est vrai aussi que le PDU de la Ville et le PDU du syndicat mixte TGB évoquaient la halte du pôle santé, rendons donc à César ce qui lui appartient. Le Président du Conseil Régional a lancé une étude purement ferroviaire et dans un courrier il a sollicité le Président de la Communauté à partir de cette étude purement ferroviaire et nous lui avons donc répondu il y a quelques semaines en lui disant que nous souhaitions plutôt, dans le cadre des PDU, que soit diligentée une étude globale puisqu'on est dans un contexte avec le pôle santé et 1 000 logements, que l'on a un projet d'études TCSP, donc faisons une étude globale et sans préjuger de la maîtrise d'ouvrage du projet lui-même, la communauté - service transport est prête à engager cette étude globale».

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

M. le Maire n'a pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 28 novembre 2003.