

ZAC Les Hauts du Chazal - Compte rendu annuel à la collectivité - Bilan arrêté au 31 décembre 2003

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, regroupant logements et activités économiques, 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.

Ces décisions, ainsi que les évolutions législatives relatives au régime des contrats d'aménagement, ont conduit à transformer la convention de concession initiale en convention publique d'aménagement actant d'une autorité cocontractante constituée d'une part de la Ville de Besançon et d'autre part de la Communauté du Grand Besançon (délibération du Conseil Municipal du 23 novembre 2003).

Par ailleurs, la Ville et la CAGB ont décidé de se lier par une convention de gestion commune de la ZAC dont les principes ont été arrêtés par délibération du 20 novembre 2003. Cette convention prévoit notamment la création d'un comité de pilotage composé d'élus des deux collectivités et le financement global de l'opération assuré selon une clé de répartition de principe : 57 % CAGB et 43 % Ville de Besançon.

1. Bilan physique

Foncier :

* Négociations amiables

La mission de la SEDD relative aux acquisitions foncières auprès de tiers privés s'est poursuivie. Les négociations concernant l'acquisition de près de 16 ha (1/3 de la surface de la ZAC) ont notamment abouti début 2004 et permettent de mettre un terme au programme d'acquisitions auprès de tiers privés.

A ce jour, la maîtrise foncière porte sur 16 ha 14 a 77 ca. Les acquisitions restant à formaliser concernent des terrains appartenant aux collectivités publiques dont la Ville de Besançon (chemins communaux...).

* Expropriations

Les procédures de fixation des prix par voie judiciaire ont trouvé un terme par jugement d'appel fixant la valeur de référence au prix de 3,81 €/m².

Au 31/12/2003 les sommes versées pour les acquisitions foncières, par voie amiable et par expropriation, s'élèvent à 1 917 265 €.

Travaux :

Les travaux de la galerie technique (sous les voies 2 Dolto et 5 Prof. Milleret) ont été réceptionnés le 27 novembre 2003.

Les travaux de voirie ont concerné la prolongation de la rue du Professeur Milleret afin d'assurer la desserte du parking P1, dédié aux personnels et visiteurs de la Bibliothèque Universitaire Médecine Pharmacie et le prolongement pour assurer la desserte du parking P2 du programme de l'UFR Médecine Pharmacie.

L'éclairage public provisoire des rues n° 2 et 5 a été réalisé.

Les terrassements généraux de la future voie bus TCSP ont débuté dernier trimestre 2003 pour s'achever en avril et permettre une mise en service en septembre 2004.

2. Commercialisation

L'année écoulée s'est caractérisée par la poursuite des négociations et une commercialisation plus active de terrains destinés à l'habitat notamment par la cession des îlots n° 3 et 5 pour une SHON d'environ 8 300 m² de SHON.

3. Bilan financier

Le bilan financier prend en compte les dépenses réglées et les recettes perçues au 31/12/2003, ainsi que les dépenses et recettes à engager jusqu'en 2015.

Ce bilan fait apparaître l'avancement financier suivant :

Dépenses TTC hors trésorerie de TVA :

Montant des dépenses	37 966 K€	
dont déjà réglées au 31.12.2003	11 228 K€	soit 29 %

Recettes TTC hors trésorerie de TVA :

Montant des recettes	40 805 K€	
dont sont déjà encaissées au 31.12.2003	3 713 K€	soit 9 %

Analyse des dépenses en K€ :

	Bilan 2002	Bilan 2003	Ecart
Acquisitions	3 871	3 231	- 640
Etudes	375	573	+ 198
Travaux	24 015	24 781	+ 766
Frais	8 766	8 811	+ 45
Total dépenses HT	37 027	37 396	+ 369

Dans le bilan au 31.12.2003, les dépenses incluent en sus des charges exposées ci-dessus les participations en nature au titre de la maîtrise d'œuvre effectuée par la Ville de Besançon d'un montant de 715 K€ HT.

L'évolution du poste des acquisitions est due à la suppression des provisions liées aux procédures judiciaires fixant le prix de référence au mètre carré.

L'évolution du poste Études se justifie par un recadrage et une clé de répartition mise à jour entre les études réalisées par la Ville de Besançon et celle réalisées par des tiers pour le dossier chauffage urbain.

L'augmentation du poste Travaux découle d'une actualisation des prix des travaux à réaliser et d'une nouvelle prestation relative à un linéaire supplémentaire de conduite d'eau. Cette variation induit une augmentation des frais financiers et de sociétés.

Les travaux non engagés au 31/12/03 ont fait l'objet d'une actualisation sur la base des indices connus en novembre 2003.

Analyse des recettes en K€ :

Recettes	Bilan 31.12.2002	Bilan 31.12.2003	Ecart
Provenant des tiers	22 425	22 721	+ 296
Provenant du concédant	17 311	17 544	+ 233
Total recettes	39 736	40 265	+ 529

Dans le bilan au 31.12.2003, les recettes incluent en sus des produits exposés plus haut, des participations en nature au titre de la maîtrise d'œuvre effectuée par la Ville de Besançon pour 715 K€. L'augmentation est de 13 K€, elle est proportionnelle à la variation des travaux concernés par les études réalisées par les services techniques de la Ville.

Les recettes provenant du concédant sont désormais constituées uniquement de ventes d'ouvrages et s'élèvent à un total de 233 K€. La participation à l'équilibre inscrite dans le précédent bilan a pu être supprimée.

Les modalités de prix de cession restent inchangées et n'ont fait l'objet d'aucune actualisation. Les recettes issues de la cession sont en augmentation en raison d'une nouvelle répartition de surfaces dédiées aux logements (précisions de m² de SHON dans les compromis de ventes des îlots n° 3 et 5).

4. Versements et participations

Les versements et participations par les concédants sont prévus selon les échéanciers ci-dessous :

En K€	Avances		Participations			Vente d'ouvrages				
	Verse-ments	Rem-bourse-ments	A l'équili-bre	Implantation UFR Méd/Pharma	En nature	Voie Bus	Voirie	Chauf-fage Urbain	Eau	Assainis-sement
1 - TOTAL CONCÉDANTS										
Cumul 2003	1 875	4	121	457	0	0	0	830	901	1 013
2004	762	0	0	0	116	0	0	500	809	795
2005	0	0	0	0	170	0	0	400	107	31
Ultér.	0	2 633	0	357	430	2 541	3 180	2 561	1 754	1 275
Total	2 637	2 637	121	814	716	2 541	3 180	4 291	3 571	3 114
2 - VILLE DE BESANÇON										
Cumul 2003	4	4	121	457	0	0	0	830	901	1 013
2004	0	0	0	0	116	0	0	500	809	795
2005	0	0	0	0	170	0	0	400	107	31
Ultér.	0	0	0	357	430	0	1 367	2 561	1 754	1 275
Total	4	4	121	814	716	0	1 367	4 291	3 571	3 114
	Avance de 2 637 K€ (remboursable)		Engagement du concédant : 18 259 K€ d'apport en nature (Ville de Besançon)							

Le Conseil Municipal est appelé :

- à se prononcer sur le bilan révisé au 31 décembre 2003
- à approuver l'engagement du concédant à l'opération qui ressort à 18 259 734 € TTC, comme détaillé et ventilé ci-dessus.

«**M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN** : Monsieur le Maire, sur le fond je suis favorable mais à titre personnel, j'estime que je ne peux pas cautionner par un vote favorable l'acquisition des terrains via la procédure d'expropriation à 3,81 € le mètre carré sur ce secteur de Besançon. En effet, même s'il s'agit d'une décision judiciaire et une estimation des Domaines, je ne comprends pas qu'on puisse acheter aujourd'hui des terrains à ce prix-là. Tout le monde sait très bien qu'à Saint-Ferjeux ça vaut 130 € le mètre carré, à Châteaufarine tout autant, Avanne, Franois à peu près pareil.

Je sais que vous allez me répondre parce que vous me l'avez déjà dit ou votre prédécesseur me l'a dit à plusieurs reprises que ce sont les Domaines qui estiment le terrain mais les Domaines retournent bien les choses en disant «attendez ! nous on estime du terrain agricole parce que le terrain est classé agricole, ce n'est pas de notre faute si on l'achète agricole et que 15 jours après l'avoir exproprié c'est un terrain qui devient constructible».

M. LE MAIRE : Oui et viabilisé aussi mais enfin c'est vrai que c'est du terrain qui voyait paître des montbéliardes.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Il ne va pas rester longtemps agricole.

M. LE MAIRE : C'est bien évident qu'il ne va pas le rester longtemps.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : La viabilisation ne vous coûte pas 900 F le mètre carré. N'importe quel terrain à la campagne dans des conditions de viabilisation très modestes se vend bien mieux que cela. Sur le fond je suis favorable mais je m'abstiendrai au minimum car je ne veux pas voter contre.

M. Michel LOYAT : Pour le coût, la question n'est pas technique, c'est vraiment une divergence. Parfois on galvaude un peu l'opposition libéraliste mais là on a véritablement une appréciation différente. Effectivement vous l'avez déjà dit à d'autres reprises, vous n'êtes pas favorable notamment aux ZAC et y compris pour cette raison-là...

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Non, je n'ai jamais dit cela.

M. Michel LOYAT : Attendez, je poursuis, c'est précisément par la procédure de ZAC que nous pouvons éviter cette inflation finalement du foncier. Nous n'achetons pas des terrains au prix du terrain agricole pour l'agriculture bien entendu, nous faisons en sorte de maîtriser le prix du foncier et je peux dire clairement que nous nous réjouissons effectivement de cette décision de justice qui fait qu'il n'y a pas flambée du foncier avec ensuite les répercussions que ce soit pour le logement ou que ce soit pour les activités et que le foncier soit relativement maîtrisé.

M. LE MAIRE : Je voudrais dire aussi que lorsqu'on regarde le bilan d'aménagement de ces zones-là, on s'aperçoit que malgré un coût d'achat peu élevé, les bilans sont très fortement déficitaires et que ce sont les collectivités qui paient. Pour les aménagements, simplement de l'eau et de l'assainissement sur les Hauts du Chazal, cela représente des dizaines de millions d'euros et même si on achète à 3 € et quelque le mètre carré, ça reste encore très très largement déficitaire. Il s'agit là d'une décision de justice en appel, donc je crois que c'est sans autre commentaire.

M. Vincent FUSTER : Tu viens de répondre pour une partie mais je rappelle que c'est quand même une zone à vocation d'activités industrielles et que les prix des terrains que nous revendons après sont toujours trop chers. Si on augmente le prix d'achat du terrain, bien évidemment on va augmenter en contrepartie le prix de vente. On ne peut pas comparer le prix d'achat de cette zone-là avec le prix de vente de la zone de Châteaufarine, ça n'a pas de sens.

M. LE MAIRE : Pour votre information quand même, vous le savez bien, les terrains industriels que nous vendons c'est souvent de l'ordre de 30 € le mètre carré, on est très loin des 132 € le mètre carré que tu annonces à Saint-Ferjeux, je ne sais pas où d'ailleurs ?

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Je demande à M. LOYAT de bien vouloir me fournir le document du Conseil Municipal où j'ai pu dire que je n'étais pas favorable aux ZAC. C'est sûr que je suis plus favorable à des opérations faites par des aménageurs privés avec un contrôle bien précis de la Municipalité mais je n'ai jamais dit par le passé que je n'étais pas favorable aux ZAC.

D'autre part, je voudrais quand même préciser que le vendeur n'y est pour rien. Monsieur FUSTER, quand vous avez besoin d'une voiture pour vous déplacer, vous n'allez pas chez Renault en disant je vais vous l'acheter le quart du prix parce que j'en ai besoin.

M. Vincent FUSTER : Non mais je respecte les décisions du Tribunal.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : La décision du Tribunal est prise en partie parce que c'est nous qui au départ maîtrisons totalement le foncier, c'est nous qui bloquons totalement les terrains. D'autre part ce que je trouve aussi curieux, c'est que la plupart du temps, les promoteurs achètent des terrains souvent même dans ces conditions-là plus chers que ce que nous on les achète. Ce que je pense, c'est que le vendeur n'y est pour rien, je ne les connais pas ces gens-là, mais je pense qu'ils n'y sont pour rien.

M. Vincent FUSTER : Pas pour de l'activité industrielle.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : C'est le même problème pour d'autres activités que le problème industriel.

M. LE MAIRE : Vous savez les terrains à caractère commercial, on trouve des promoteurs privés pour les acheter et quand il s'agit de construire un bâtiment et de mettre dessous un grand magasin d'électroménager ou une jardinerie, on sait qu'on peut équilibrer peut-être à 130 € du mètre carré. Lorsqu'il s'agit de faire dans l'industrie, ce n'est pas la même opération et on n'arrive pas à équilibrer, c'est pour cela qu'entre autres, on a acheté au même prix certainement le mètre carré sur TEMIS ; n'empêche que le coût pour la collectivité, moins cher me dit-on, c'est 30 M€ quand même. Ça vous donne une idée des coûts que génèrent ces aménagements».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables unanimes des Commissions n° 7 et du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide d'approuver les propositions du Rapporteur.

N'ont pas pris part au vote : M. le Maire, M. LOYAT, M. FUSTER.

Récépissé préfectoral du 24 septembre 2004.