

## ZAC Val des Grands Bas (Vallon du Jour) - Bilan révisé au 31 décembre 2003

**M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur** : La ZAC Val des Grands Bas a été créée le 3 avril 2000 avec pour vocation essentielle d'offrir une offre en logement individuel sur le territoire de Besançon. Le Programme d'Aménagement de Zone de l'opération (validé en décembre 2000) a fait l'objet d'une modification en 2003 afin d'élargir les formes d'habitat et de densifier l'opération. Sur les 23 hectares de l'opération, 300 logements environ sont attendus sous forme de petits collectifs, d'habitat individuel (la taille des grandes parcelles a été réduite).

La Ville a souhaité partager la construction de ces 300 logements entre particuliers (libre choix du constructeur) et promoteurs (clés en main) et que pendant toute la durée de la commercialisation soient proposées différentes formes d'habitat.

La Ville de Besançon a confié dès la création à la SEDD, l'aménagement, la commercialisation et la réalisation de l'opération, mission qui a pris la forme d'une convention publique d'aménagement (Conseil Municipal du 10 juillet 2003).

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

### 1 - Bilan physique

**Foncier** - Propriétaire de 60 % des terrains au moment de la création de la ZAC, la Ville a cédé ses terrains à la SEDD en janvier de cette année. Parallèlement, la SEDD poursuit les procédures d'acquisition : à l'amiable avec un propriétaire, par voie d'expropriation pour les quatre autres dont trois procédures devraient être bouclées d'ici à la fin de l'année avec le versement des indemnités et la prise de possession des terrains par la SEDD.

**Études** - La Ville a souhaité qu'une expertise spécifique soit réalisée sur le site de l'opération, suite aux premières conclusions de l'étude environnement sur le système karstique. Les résultats ont conduit à prendre des mesures techniques spécifiques pour la préservation du système karstique.

**Travaux** - L'ensemble des travaux primaires (hors les travaux de finition des accès) ont été achevés et livrés. Les travaux internes concernent principalement les deux secteurs ZC1 et ZB4 : assainissement et terrassements généraux devraient être bouclés rapidement et les travaux des premiers réseaux secs ainsi que celui de l'eau vont débiter en ZC1.

La poursuite des travaux va s'accélérer dès que la SEDD pourra accéder aux terrains en cours d'expropriation et ne faisant pas l'objet de recours, soit très rapidement.

**Commercialisation** - La communication a démarré cette année sous différents supports (plaquette commerciale, information aux habitants du quartier, panneaux sur site) et par une conférence de presse en mars 2004 informant du démarrage de l'opération rebaptisée : «Vallon du Jour, on y est bien ensemble».

*Commercialisation Promoteurs* - Deux secteurs sont aujourd'hui attribués à des promoteurs : un secteur en entrée de zone (une trentaine de logements en petits collectifs), le secteur ZB4 pour 46 logements individuels (le promoteur a lancé la commercialisation cet été avec une présence sur le site).

En avril dernier, une seconde phase auprès des promoteurs a été engagée avec un appel à idée sur quatre autres secteurs pour un total de 57 logements. Les lauréats seront connus très prochainement après conclusion des accords mutuels.

*La commercialisation auprès des particuliers* - La constitution très en amont d'un fichier client a permis d'engager début 2004 la pré-commercialisation d'une douzaine de parcelles en ZC1 (parcelles de 800 à 1 200 m<sup>2</sup>). A ce jour, quatre particuliers ont réservé fermement un terrain et devraient signer un compromis.

*Rythme de commercialisation*

En nombre de logements	2004	2005	2006	2007	Ultérieurement
Particuliers	6	12	16	16	89
Promoteurs	-	104	16	10	40

**2 - Bilan financier**

Le bilan financier de cette année augmente de + 15 % par rapport à l'année précédente, soit 2 148 K€. Contrairement aux autres années, le bilan 2003 prend en compte la réalité opérationnelle de l'opération.

*2-1 Analyse des dépenses*

Les principales variations des dépenses correspondent aux postes acquisitions et travaux.

Le poste acquisitions augmente pour ce bilan de 341 K€ et correspond à la prise en compte des premières conclusions du jugement d'expropriation d'un propriétaire qui prévoit une indemnité plus importante que l'estimation des Domaines. Cette décision est aujourd'hui en appel.

L'augmentation de 1 365 K€ des travaux fait suite en partie, à l'actualisation cette année des ratios travaux unitaires qui n'avaient pas fait l'objet depuis 4 années de mise à jour. Elle est due également au réajustement du programme des travaux qui passe dorénavant en phase opérationnelle (ajustement des voiries, variation du nombre de branchements notamment suite à l'étude sur le système karstique, ...).

Dépenses en euros TTC	Présent bilan au 31 décembre 2003	Bilan au 31 décembre 2002	Ecart
<b>Acquisitions</b>	<b>1 344 626</b>	<b>1 003 283</b>	<b>341 343</b>
<b>Etudes</b>	<b>371 862</b>	<b>360 261</b>	<b>11 601</b>
- études aux tiers	21 108	21 108	0
- études de société	82 322	82 322	0
- études générales - M.oeuvre Ville de Bes.	0	0	0
- études générales - autres études	268 432	256 831	11 601
	<b>11 097 311</b>	<b>9 732 212</b>	<b>1 365 099</b>
<b>Travaux</b>	<b>2 447 381</b>	<b>2 233 894</b>	<b>190 486</b>
<b>Frais</b>	735 183	710 620	24 563
- financiers	771 472	697 437	74 034
- de société	831 711	750 657	81 054
- sur vente	86 015	75 180	10 835
- charges de gestion et divers	0	0	0
- divers	0	0	0
<b>Total dépenses TTC</b>	<b>15 238 181</b>	<b>13 329 650</b>	<b>1 908 530</b>
Apport en nature			
- maîtrise d'oeuvre Ville de Besançon	304 341	266 903	37 438
<b>Dépenses de l'opération</b>	<b>15 542 522</b>	<b>13 596 553</b>	<b>1 945 967</b>

## 2-2 Analyse des recettes

Les 1 616 K€ d'augmentation d'un bilan à l'autre pour les cessions de terrain s'expliquent par une revalorisation de l'ensemble des prix des terrains vendus, que cela soit les terrains destinés aux particuliers ou ceux commercialisés aux promoteurs.

D'autre part, les participations et cessions à la Ville varient également positivement cette année (+ 404 K€) pour deux raisons : d'une part elle répercute l'augmentation des dépenses pour travaux prises sur les cessions d'ouvrages. D'autre part ce poste prend une partie de la compensation de l'augmentation du prix du foncier qui devra être versé au propriétaire exproprié si le jugement est confirmé afin de limiter l'impact sur le prix final de vente.

Recettes en euros TTC	Présent bilan au 31 décembre 2003	Bilan au 31 décembre 2002	Ecart
<b>Provenant des Tiers</b>			
Cessions	11 800 248	10 184 572	1 615 676
Autres produits dont TVA remboursée	690	686	5
<b>Provenant du Concédant</b>			
Participation et cessions d'ouvrage	4 162 238	3 758 448	403 790
- dont participation à l'équilibre	304 110	153 991	150 119
- dont cessions d'ouvrages	3 858 129	3 604 457	253 672
<b>Autres cessions</b>	0	0	0
<b>Total recettes TTC</b>	<b>15 963 176</b>	<b>13 943 706</b>	<b>2 019 741</b>
Apport en nature			
- maîtrise d'oeuvre Ville de Besançon	304 341	266 903	37 438
<b>Recettes de l'opération</b>	<b>16 267 517</b>	<b>14 210 609</b>	<b>2 056 908</b>

Trésorerie	Présent bilan au 31 décembre 2003	Bilan au 31 décembre 2002	Ecart
Dépenses de l'opération hors mouvement de TVA	15 542 522	13 596 555	1 945 967
TVA complément réglé	826 507	624 475	202 032
<b>Dépenses d'investissement</b>	<b>16 369 029</b>	<b>14 221 030</b>	<b>2 148 000</b>
Recettes de l'opération hors mouvements de TVA	16 267 517	14 210 609	2 056 908
TVA complément réglé	101 512	10 419	91 093
<b>Recettes TTC</b>	<b>16 369 029</b>	<b>14 221 028</b>	<b>2 148 001</b>

### 3 - Échéancier

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		Participations	Rachat d'ouvrages		
	Avances	Rembour- sement		Eau	Assainisse- ment	Total
Encaissé au 31/12/03	0	0	91 424	0	0	0
2004	299 916	0	0	119 216	231 098	350 314
2005	0	0	0	199 922	595 267	795 189
2006	0	0	0	185 536	419 342	604 878
Ultérieur	0	299 916	212 685	452 808	1 654 940	2 107 748
<b>TOTAL</b>	<b>299 916</b>	<b>299 916</b>	<b>304 110</b>	<b>957 482</b>	<b>2 900 647</b>	<b>3 858 129</b>

Sous réserve de l'avis de la Commission Urbanisme/Voirie, le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan au 31 décembre 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.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission du Budget, le Conseil Municipal décide, à l'unanimité moins 9 abstentions, d'approuver les propositions du Rapporteur.

M. le Maire, M. LOYAT et M. FUSTER n'ont pas pris part au vote.

*Récépissé préfectoral du 7 décembre 2004.*