

**ZAC Val des Grands Bas - «Vallon du Jour» - Bilan révisé au 31 décembre 2004**

**M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur :** Créée le 3 avril 2000, la ZAC Val des Grands Bas a pour vocation d'apporter une offre en logement individuel sur le territoire de Besançon. Afin de diversifier les formes d'habitat et de densifier l'opération, une modification du Programme d'Aménagement de Zone de l'opération a été validée en décembre 2000. Le programme propose ainsi environ 300 logements sur les 23 hectares de l'opération, sous forme de petits collectifs, d'habitat individuel (la taille des grandes parcelles a été réduite).

Dès la création de l'opération, la Ville de Besançon a confié 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).

En terme de commercialisation, la Ville de Besançon a souhaité une diversification entre les particuliers (libre choix du constructeur) et les promoteurs (clés en main) et qu'à chaque étape, différentes formes d'habitat soit proposées.

**1 - Bilan physique**

**Foncier** - La SEDD a acquis les terrains appartenant à la Ville (60 % du foncier de la ZAC) en janvier 2004. Deux entités foncières font l'objet d'un protocole d'accord : une entité permettra de réaliser une opération d'habitat social de 16 logements (le propriétaire s'engageant à céder à un organisme social le foncier) et un collectif d'une quinzaine de logements par un opérateur privé. La seconde entité foncière est laissée à son propriétaire pour son aménagement. En contrepartie, les propriétaires/constructeurs vont signer avec la Ville une convention fixant une participation financière aux coûts des équipements de la ZAC. La maîtrise des autres propriétés foncières est en cours et se fait dans le cadre de la procédure d'expropriation.

**Travaux** - Les travaux primaires (réseaux humides) sont aujourd'hui achevés et livrés, la finition des accès étant programmée avant l'arrivée des habitants. Les terrassements généraux d'assainissement sont en cours, notamment la conduite d'assainissement sous l'espace vert. Les travaux internes (voirie, eaux et réseaux secs) se poursuivent par phase en fonction de la commercialisation des secteurs, ils sont achevés dans les secteurs ZC1, ZB1 et ZB4. Le débouché de la voie 1 sur le chemin des Montarmots est en cours et permettra de dissocier un accès «propre» pour les premiers habitants et un accès chantier.

**Commercialisation** - La commercialisation est particulièrement rapide, il faut toutefois rester attentif à la gestion sur le terrain des différents chantiers.

*Vente aux Promoteurs* - Plusieurs opérations voient le jour : sur ZB4, 46 maisons intermédiaires en construction avec la livraison en juillet 2005 de maisons témoins, début du chantier de 10 maisons individuelles sur ZB1, commercialisation de 12 appartements en entrée de zone (ZA) avec démarrage rapidement.

La Ville a choisi également d'implanter sur la zone du locatif social. L'Office Municipal HLM prépare la construction d'une quinzaine de logements en petit collectif et intermédiaire en bordure du chemin des Montarmots.

*Vente auprès des particuliers* - La commercialisation du premier secteur de grandes parcelles est bouclée, les 12 lots de 500 m<sup>2</sup> en moyenne en ZB1 sont également attribués comme une dizaine de lots de 600 m<sup>2</sup> moyen en ZC3. A ce jour, face à une demande importante, d'autres secteurs sont en préparation pour être commercialisés.

*Rythme de commercialisation*

Nombre de logements	2005 et avant	2006	2007	Ultérieur
Particuliers	42	28	32	10
Promoteurs	80	51	60	9

**2 - Bilan financier**

*Remarque : le changement de bilan comptable entraîne des modifications dans la présentation du bilan financier pour cette année. La ventilation des postes se fait différemment et des écarts apparaissent entre le bilan prévisionnel au 31 décembre 2003 présenté en novembre 2004 et le bilan au 31 décembre 2003 repris en référence dans la présente délibération.*

Cette année, le bilan financier prévisionnel de l'opération augmente par rapport à celui de l'année précédente de 75 000 € HT soit une évolution de 0,6 %.

*2-1 Analyse des dépenses*

Le poste «acquisitions» diminue de 430 K€ HT, correspondant aux provisions qui avaient été faites en prévision de jugement, provisions que l'aboutissement des négociations à l'amiable rendent caduques.

Les frais d'études ont augmenté de 88 K€ HT pour assurer les études confiées à des tiers notamment au géomètre ainsi que dans le cadre de conseil juridique.

Enfin, le poste des travaux a augmenté de 367 K€ HT par rapport à l'année précédente, soit une augmentation de 4 %. Une partie de l'augmentation est due aux résultats des marchés travaux et pour la plus grande partie, elle est le résultat de l'application de la variation des index sur les travaux qui restent à réaliser.

Dépenses en euros HT	Présent bilan au 31 décembre 2004	Bilan au 31 décembre 2003	Ecart
<b>Acquisitions</b>	<b>905 215</b>	<b>1 335 110</b>	<b>- 429 895</b>
<b>Etudes</b>	<b>430 855</b>	<b>343 200</b>	<b>87 6556</b>
- études propres Société	82 322	82 322	0
- études tiers rémunérables	143 352	160 965	- 17 613
- études opérationnelles tiers	205 181	99 913	105 268
<b>Travaux et honoraires</b>	<b>9 938 067</b>	<b>9 570 745</b>	<b>367 322</b>
- mise en état des sols	3 391	3 391	0
- travaux, VRD	9 617 246	9 261 024	356 222
- honoraires techniques	317 430	306 330	11 100
<b>Frais</b>	<b>2 404 294</b>	<b>2 354 354</b>	<b>49 940</b>
- annexes	185 562	153 412	32 150
- financiers	735 183	735 183	0

Dépenses en euros HT	Présent bilan au 31 décembre 2004	Bilan au 31 décembre 2003	Ecart
- rémunération Société	1 483 549	1 465 759	17 790
- fonds de concours	0	0	0
<b>Total Dépenses HT</b>	<b>13 678 431</b>	<b>13 603 409</b>	<b>75 022</b>
<b>Total Dépenses TTC</b>	<b>15 731 428</b>	<b>15 542 089</b>	<b>189 339</b>

### 2-2 Analyse des recettes

Les recettes résultant de la cession des terrains ont baissé de 90 K€ HT. Cette diminution s'explique d'une part par la revalorisation des différents prix des terrains vendus aux particuliers. D'autre part, la Ville de Besançon a pris la décision d'attribuer une opération de locatif social à l'Office Public Municipal HLM et de faire un effort sur le prix du foncier.

Le poste de la participation de la collectivité et les cessions à la Ville des ouvrages a augmenté de 165 K€ HT soit + 4 %. L'actualisation des futures dépenses sur les réseaux eaux et assainissement a participé pour 107 K€ HT à cette augmentation. 48 K€ HT supplémentaires se sont rajoutés et proviennent des participations aux coûts des équipements de la ZAC versées au titre de la participation à l'équilibre de l'opération. L'apport en nature de la Ville (mission de maîtrise d'oeuvre) augmente en fonction des travaux engagés, soit + 9 K€ HT.

Recettes en euros HT	Présent bilan au 31 décembre 2004	Bilan au 31 décembre 2003	Ecart
<b>Provenant des tiers</b>	<b>9 777 533</b>	<b>9 867 119</b>	<b>- 89 586</b>
- cessions	9 776 005	9 865 592	- 89 587
- produits financiers, gestion, divers	1 528	1 527	1
<b>Provenant du concédant</b>	<b>3 900 897</b>	<b>3 736 289</b>	<b>164 608</b>
- cessions d'ouvrages	3 332 814	3 225 860	106 954
- participations	568 083	510 429	57 654
dont participation à l'équilibre	304 333	255 963	48 370
dont apport en nature MOE Ville	263 751	254 466	9 285
<b>Fonds de concours</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TVA remboursée par le fisc</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Recettes HT</b>	<b>13 678 430</b>	<b>13 603 409</b>	<b>75 022</b>
<b>Total Recettes TTC</b>	<b>16 386 522</b>	<b>16 267 518</b>	<b>119 004</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 :

En Euros TTC	Avances sur rachat Budgets annexes		Participations	Rachat d'ouvrages		
	Avances	Remboursement		Eau	Assainiss.	Total
Encaissé au 31/12/04	299 916		78 133			
2005				276 445	706 636	983 081
2006				160 715	363 243	523 958
2007		299 916		71 528	202 207	273 735
Ultérieur			226 200	320 704	1 231 337	1 552 041
<b>Total</b>	<b>299 916</b>	<b>299 916</b>	<b>304 333</b>	<b>829 392</b>	<b>2 503 422</b>	<b>3 332 814</b>

Le Conseil Municipal est appelé à :

- autoriser M. le Maire ou son représentant à signer l'avenant à la convention publique d'aménagement relatif à l'évolution du montant et des modalités de la participation financière de la collectivité au coût de l'opération,

- approuver le présent bilan au 31 décembre 2004,

- 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.

**«Mme Paulette GUINCHARD :** Je suis de plus en plus sollicitée par des gens qui attendent des réponses sur les terrains de ce secteur-là et je crois qu'il y a une vraie pression, une vraie demande. Je tiens à le signaler.

**M. LE MAIRE :** Il y a une grande demande en général pour des logements sur Besançon, de l'habitat collectif, de l'habitat individuel, de l'habitat semi-individuel, en bande et autres. C'est le problème du logement en général dont on a déjà largement parlé, effectivement, sur ce secteur-là.

**Mme Nicole WEINMAN :** Simplement une petite remarque sur ce dossier parce que dans le quartier, c'est la fluidité des liaisons routières qui tracassent beaucoup les habitants. Des résidents se plaignent de nouvelles difficultés à circuler, à stationner, sur certains trajets, notamment autour de l'école, du lycée... dans ce sens-là ils sont très inquiets.

**M. LE MAIRE :** J'étais invité au conseil de quartier de Saint-Claude il y a deux jours -une très bonne réunion d'ailleurs- et c'est vrai que ce problème y a été évoqué. Le service Voirie va étudier comment aménager mais vous savez bien que la vraie réponse dans les années à venir, ça sera autre chose, mais je ne vais pas m'engager ce soir ici publiquement, sur la réalisation de la rocade Nord-Ouest. Vous avez pu voir d'ailleurs au passage, aujourd'hui, dans un excellent article de la presse locale, que pour la voie des Mercureaux promise en 2005, en 2007, après en 2008, c'est maintenant 2010. Alors qui vivra verra et ce n'est pas la voie des Mercureaux deux fois deux voies, c'est la voie réduite au minimum, c'est-à-dire, depuis Beure, une voie jusqu'au sortir du tunnel. Si on veut la deuxième voie, c'est 15 millions d'euros en plus et on ne traite pas entre autres le problème du bruit sur Planoise, on ne traite pas le problème du doublement du pont de Beure, le problème des Vallières, donc c'est une opération qui sera terminée dans quelques années. Enfin s'il y a déjà une voie, mais on va continuer à intervenir pour dire que ce qui est proposé c'est bien, même si ça n'amène pas de crédits nouveaux car c'est un redéploiement de crédits. Il faudra d'ailleurs que l'agglomération se positionne quant à ces opérations car pour elle c'est quand même

7 ou 8 millions d'euros en plus, je crois. Je referme la parenthèse, c'était pour répondre à ce que disait Nicole WEINMAN.

**Mme Corinne TISSIER** : Juste pour ajouter une remarque par rapport à l'école : les problèmes qu'il y a autour de l'école pourraient être réglés si davantage de parents n'emmenaient pas leur enfant à l'école en voiture. Ce sont les trajets, on le sait aussi, qui sont les plus polluants et qui pourraient être solutionnés d'une manière plus rationnelle».

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

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

*Récépissé préfectoral du 23 décembre 2005.*