

## ZAC Val des Grands Bas - «Vallon du Jour» - Bilan révisé au 31 décembre 2005

**M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur** : La Ville de Besançon a engagé la première phase d'aménagement du secteur des Grands Bas par la création de la ZAC Val des Grands Bas le 3 avril 2000. Les objectifs de cette opération sont d'apporter une offre en logements individuels sur le territoire de Besançon. En décembre 2000, le Programme d'Aménagement de Zone de l'opération a été modifié afin de permettre une densification et une plus forte diversification des formes d'habitat. Sur les 23 hectares de l'opération, 300 logements sont donc proposés, sous forme de petits collectifs et d'habitat individuel.

Au moment de 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).

La Ville de Besançon a donné pour orientation de commercialiser les terrains auprès des particuliers (libre choix du constructeur) et des promoteurs (clés en main), tout en proposant, dans la mesure du possible, des produits différents à chaque étape de la commercialisation.

### 1. Bilan physique au 31 mai 2006

**Foncier** - En janvier 2004, la Ville a rétrocédé à la SEDD les terrains qui lui appartenaient (ils représentaient 60 % du foncier de la ZAC). Deux entités foncières font l'objet d'un protocole d'accord : sur une première entité, sera réalisée une opération de 16 logements par un organisme social ainsi qu'une opération privée d'une quinzaine de logements en collectif. L'aménagement de la seconde entité, de petite taille, est laissé à son propriétaire. Une participation financière aux coûts des équipements de la ZAC sera demandée sous forme de convention avec la Ville de Besançon, aux propriétaires/constructeurs de ces deux entités. La maîtrise des autres propriétés foncières est aujourd'hui réalisée.

**Travaux** - A ce jour, les travaux primaires sont livrés, les travaux internes pour une bonne moitié de l'opération sont réalisés. Les travaux permettant l'accès à l'opération sur le chemin des Montarmots sont programmés. Les travaux internes (voirie, eaux et réseaux secs) se poursuivent par phases en fonction de la commercialisation des secteurs.

**Commercialisation** - La commercialisation de l'opération est particulièrement rapide, les demandes sont importantes, obligeant la constitution de liste d'attente et une bonne gestion sur le terrain des multiples chantiers. 2006 est l'année d'emménagement des premiers habitants.

Afin d'aider les propriétaires à concevoir des espaces plantés de qualité en bordure de l'espace public, la Ville de Besançon et la SEDD ont réuni une trentaine de propriétaires pour une séance d'information pédagogique. D'autres réunions seront programmées en fonction du degré d'avancement de l'opération.

a) *Vente aux Promoteurs* - Deux opérations de promoteurs seront livrées d'ici à cet automne à leurs nouveaux propriétaires, comptabilisant une soixantaine de maisons. Les travaux ont commencé pour une opération de 12 appartements à l'entrée ouest de la zone et pour 7 maisons de part et d'autre du chemin de la Selle. Il ne reste aujourd'hui que cinq secteurs non attribués à des promoteurs, soit une cinquantaine de logements en collectif et en individuel. Les attributions devraient se faire dans l'année 2007.

Grand Besançon Habitat prépare un programme d'une vingtaine de logements en petit collectif et intermédiaire en bordure du chemin des Montarmots. La SAIEMB réalisera une quinzaine de maisons en coeur d'opération.

b) *Vente auprès des particuliers* - Aujourd'hui, soixante dix lots ont trouvé preneurs. La commercialisation des terrains à bâtir est très rapide, le nombre de demandes étant supérieur à celui du nombre de

lots proposés. Il reste une quarantaine de lots non attribués, ils seront commercialisés dès que l'avancement des travaux le permettra. Il reste principalement des parcelles entre 500 m<sup>2</sup> et 650 m<sup>2</sup>.

## 2- Bilan financier au 31 décembre 2005

Cette année, le bilan financier prévisionnel de l'opération augmente par rapport à celui de l'année précédente de 304 986 € HT, soit une évolution de 2 %.

### 2-1 Analyse des dépenses

Dépenses	Bilan au 31/12/2005	Bilan au 31/12/2004	Écarts
<b>Acquisitions</b>	<b>812 899 € HT</b>	<b>905 215 € HT</b>	<b>- 92 316 € HT</b>
<b>Études</b>	<b>405 510 € HT</b>	<b>430 855 € HT</b>	<b>- 25 345 € HT</b>
- études propres Société	82 322 € HT	82 322 € HT	0 € HT
- études tiers rémunérables	137 244 € HT	143 352 € HT	6 108 € HT
- études opérationnelles tiers	185 944 € HT	205 181 € HT	- 19 237 € HT
<b>Travaux et honoraires</b>	<b>10 118 858 € HT</b>	<b>9 938 066 € HT</b>	<b>180 792 € HT</b>
- Mise en état des sols	178 668 € HT	3 391 € HT	175 277 € HT
- Travaux, VRD	9 586 444 € HT	9 617 246 € HT	- 30 802 € HT
- Honoraires techniques	353 746 € HT	317 430 € HT	36 316 € HT
<b>Frais</b>	<b>2 646 150 € HT</b>	<b>2 404 294 € HT</b>	<b>241 856 € HT</b>
- annexes	255 197 € HT	185 562 € HT	69 634 € HT
- financiers	788 237 € HT	735 183 € HT	53 054 € HT
- rémunération Société	1 602 716 € HT	1 483 549 € HT	119 167 € HT
- Fonds de concours	0 € HT	0 € HT	0 € HT
<b>Total dépenses</b>	<b>13 983 417 € HT</b>	<b>13 678 431 € HT</b>	<b>304 986 € HT</b>

L'aboutissement des négociations amiables a permis de supprimer les provisions en prévision d'un éventuel jugement, permettant une réduction de 92 K€ HT des dépenses d'acquisitions et influençant également la baisse des dépenses d'études (frais juridiques liés aux contentieux).

La prise en compte de la découverte de failles dans l'espace vert central a entraîné une dépense supplémentaire de 175 K€ HT, imputée au poste mise en état des sols. Les dépenses pour travaux et honoraires ont augmenté pour leur part, de 181 K€ HT par rapport au bilan précédent. Cette évolution s'explique d'une part, par une baisse des dépenses grâce aux bons résultats des marchés de travaux, d'autre part, par des dépenses supplémentaires (+ 127 K€ HT) pour la réalisation d'aménagement en limite de propriété.

L'augmentation des frais de Société (calculé proportionnellement aux missions) est la conséquence directe de la revalorisation des prix de cessions et de l'ajustement des travaux. Enfin, un réajustement des provisions pour impôts fonciers a été fait pour 64 K€ HT.

### 2-2 Analyse des recettes

Recettes	Bilan au 31/12/2005	Bilan au 31/12/2004	Écarts
<b>Provenant des tiers</b>	<b>10 334 853 € HT</b>	<b>9 777 533 € HT</b>	<b>557 320 € HT</b>
- Cessions	10 330 901 € HT	9 776 005 € HT	554 896 € HT
- Produits financiers, gestion, divers	3 952 € HT	1 528 € HT	2 424 € HT
<b>Provenant du concédant</b>	<b>3 648 564 € HT</b>	<b>3 900 898 € HT</b>	<b>- 252 333 € HT</b>
- Cessions d'ouvrages	3 183 953 € HT	3 332 814 € HT	- 148 862 € HT
- Participations	464 612 € HT	568 083 € HT	- 103 472 € HT
<i>dont participation à l'équilibre</i>	<i>195 211 € HT</i>	<i>304 333 € HT</i>	<i>- 109 122 € HT</i>
<i>dont apport en nature MOE Ville</i>	<i>269 401 € HT</i>	<i>263 751 € HT</i>	<i>5 650 € HT</i>
<b>Autres produits</b>	<b>0 € HT</b>	<b>0 € HT</b>	<b>0 € HT</b>
<b>Produits de gestion divers</b>	<b>0 € HT</b>	<b>0 € HT</b>	<b>0 € HT</b>
<b>Total recettes</b>	<b>13 983 417 € HT</b>	<b>13 678 431 € HT</b>	<b>304 986 € HT</b>

Les recettes provenant de la cession des terrains ont augmenté de 557 K€ HT, recettes supplémentaires venant de la revalorisation des prix des terrains en partie afin d'inclure la réalisation d'aménagement en limite de l'espace public.

Le montant des recettes venant de la Ville de Besançon au bilan de l'opération a diminué de 252 K€ HT par rapport au bilan précédent. D'une part, les résultats des consultations des marchés de travaux d'assainissement et d'eau ont été favorables (une baisse de 149 K€ HT par rapport aux estimations). D'autre part, l'amélioration des recettes a permis de faire baisser de 109 K€ HT la participation de la Ville au titre de l'équilibre. Le chiffrage de la mission de maîtrise d'œuvre de la Ville augmente quant à lui très légèrement (+ 6 K€ HT).

**3 - échéancier**

Compte tenu des échéances de dépenses et de recettes 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		Participation	Rachat d'ouvrages		
	Avance	Remboursement		Eau	Assainissement	Total
Encaissé au 31/12/2005	299 916 € HT		78 133 € HT	0 € HT	254 962 € HT	254 962 € HT
2006			0 € HT	124 636 € HT	330 388 € HT	455 024 € HT
2007		299 916 € HT	0 € HT	313 547 € HT	1 007 960 € HT	1 321 507 € HT
Ultérieur			117 078 € HT	328 033 € HT	824 427 € HT	1 152 460 € HT
<b>Total</b>	<b>299 916 € HT</b>	<b>299 916 € HT</b>	<b>195 211 € HT</b>	<b>766 216 € HT</b>	<b>2 417 737 € HT</b>	<b>3 183 953 € HT</b>

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan au 31 décembre 2005,
- approuver l'engagement de la Ville, conformément au tableau ci-dessus, 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 au budget les sommes correspondantes,
- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué 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.

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'approuver les propositions du Rapporteur.

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

*Récépissé préfectoral du 6 novembre 2006.*