

## ZAC Val des Grands Bas - «Vallon du Jour» - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mai 2007 - Bilan révisé au 31 décembre 2006

**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. En décembre 2000, la modification du Programme d'Aménagement de Zone de l'opération a permis de diversifier l'offre en formes d'habitat notamment en habitat dense. 310 logements ont été ainsi proposés à des particuliers (libre choix du constructeur) ou à des promoteurs (clés en main) sur les 23 hectares que compte l'opération.

La SEDD assure pour le compte de la Ville de Besançon, l'aménagement, la commercialisation et la réalisation de l'opération. Cette mission lui a été confiée au moment de la création de la ZAC puis confirmée par voie de convention publique d'aménagement au conseil municipal du 10 juillet 2003.

### 1 - Bilan physique

**Foncier** - Propriétaire de 60 % du foncier, la Ville a rétrocédé ses terrains à la SEDD en janvier 2004. La maîtrise du restant du foncier est aujourd'hui réglée, soit par acquisition, soit par le biais de protocole d'accord.

**Travaux** - Les travaux internes de l'opération sont réalisés en partie. Pour la partie Ouest de l'opération, la finition des voiries et des espaces verts ainsi que la pose des candélabres définitifs seront réalisées d'ici la fin 2007. L'objectif à court terme est de mettre en service l'accès de l'opération au chemin des Montarmots, qui servira provisoirement d'accès chantier.

**Commercialisation** - La commercialisation de l'opération est victime de son succès. Seule une trentaine de lots reste à commercialiser et devraient trouver acquéreur d'ici fin 2007 pour les lots promoteurs, d'ici le printemps 2008 pour les lots particuliers (parcelles de 600 m<sup>2</sup>).

Dans le cadre de l'accompagnement des acquéreurs pour la conception des espaces plantés en bordure de l'espace public, le service Espaces Verts et la SEDD ont animé plusieurs séances d'information pédagogique. D'autres réunions seront programmées en fonction du degré d'avancement de l'opération, les habitants seront sollicités d'ici peu pour aménager les espaces de jeux situés sur l'espace vert central.

### 2 - Bilan financier

Le bilan financier prévisionnel de l'opération est en augmentation de 465 989 € HT par rapport à l'année précédente, soit une évolution de + 3 %.

**2-1 Analyse des dépenses**

Dépenses en euros HT	Présent bilan au 31 décembre 2006	Bilan au 31 décembre 2005	Ecart
<b>Acquisitions</b>	<b>819 664</b>	<b>812 899</b>	<b>6 765</b>
<b>Etudes</b>	<b>400 477</b>	<b>405 510</b>	<b>- 5 033</b>
- études propres Société	82 322	82 322	0
- études tiers rémunérables	137 799	137 244	555
- études opérationnelles tiers	180 356	185 944	- 5 588
<b>Travaux et honoraires</b>	<b>10 692 507</b>	<b>10 118 858</b>	<b>573 650</b>
- mise en état des sols	233 298	178 668	54 630
- travaux, VRD	10 056 938	9 586 444	470 495
- honoraires techniques	402 271	353 746	48 525
<b>Frais</b>	<b>2 536 758</b>	<b>2 646 150</b>	<b>- 109 392</b>
- annexes	253 139	255 197	- 2 058
- financiers	584 410	(1) 788 237	- 203 827
- rémunération Société	1 699 348	(2) 1 602 716	96 632
<b>Total Dépenses HT</b>	<b>14 449 406</b>	<b>13 983 417</b>	<b>465 989</b>

Ce sont les dépenses en matière de travaux qui ont augmenté dans ce nouveau bilan : la découverte à nouveau de cavités souterraines en vue des travaux de VRD a entraîné une plus value de 470 495 € HT, conjuguée à l'application des index sur les travaux restant à réaliser.

La rapidité d'avancement de l'opération permet d'améliorer les frais financiers et de faire baisser les emprunts rémunérables, conduisant à une baisse de 203 827 € HT par rapport à l'année dernière.

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. Cette hausse s'élève à 96 632 € HT.

**2-2 Analyse des recettes**

Recettes en euros HT	Présent bilan au 31 décembre 2006	Bilan au 31 décembre 2005	Ecart
<b>Provenant des tiers</b>	<b>10 818 050</b>	<b>10 334 853</b>	<b>483 198</b>
- cessions	10 800 561	10 330 901	469 660
- produits financiers, gestion, divers	17 490	3 952	13 538
<b>Provenant du concédant</b>	<b>3 631 356</b>	<b>3 648 564</b>	<b>- 17 208</b>
- cessions d'ouvrages	3 251 976	3 183 953	68 023
- participations	379 380	464 612	- 85 232
<i>dont participation à l'équilibre</i>	78 133	195 211	- 117 078
<i>dont apport en nature MOE Ville</i>	301 247	269 401	31 846
<b>Total Recettes HT</b>	<b>14 449 406</b>	<b>13 983 417</b>	<b>465 989</b>

L'amélioration du montant des recettes est due en grande partie à la revalorisation des prix des terrains restant à commercialiser qui a dégagé une hausse de recettes provenant des cessions de 470 K€ HT.

D'autre part, la participation à l'équilibre de la collectivité a diminué de façon conséquente, passant de 195 K€ HT à 78 K€ HT cette année, soit une diminution de 117 K€ HT.

Les services de la Ville assurent des prestations en matière d'urbanisme et de maîtrise d'oeuvre dans le cadre de l'opération. Cet apport en nature s'élève pour cette année à 301 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 :

En Euros HT	Avances sur rachat Budgets annexes		Participations		Rachat d'ouvrages		
	Avance	Remboursement	A l'équilibre	Apport nature	Eau	Assainissement	Total
Encaissé 2006	299 916	-	78 133	-	166 655	590 266	756 921
2007	-	299 916	-	205 756	469 472	1 606 958	2 076 430
2008	-	-	-	95 491	154 192	264 433	418 625
Ultérieur	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>299 916</b>	<b>299 916</b>	<b>78 133</b>	<b>269 401</b>	<b>766 216</b>	<b>2 417 737</b>	<b>3 183 953</b>

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan au 31 décembre 2006 présentant des dépenses et des recettes d'opération de 14 449 406 € HT,

- 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,

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 3 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 l'apport en nature de la Ville de Besançon à l'opération au titre de sa participation en urbanisme et en maîtrise d'oeuvre,

- inscrire à ses budgets les sommes correspondantes.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission n° 7 (1 abstention) et favorable unanime de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

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

*Récépissé préfectoral du 20 septembre 2007.*