

## ZAC Val des Grands Bas «Vallon du Jour» - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mai 2008 - Bilan financier au 31 décembre 2007 - Avenant n° 4

**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 vers plusieurs formes d'habitat, notamment d'habitat collectif. Environ 325 logements peuvent ainsi être proposés à des particuliers (libre choix de 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. Le solde du foncier est aujourd'hui réglé et maîtrisé : soit par acquisition, soit par le biais de protocole d'accord.

#### Travaux

Les travaux primaires effectués par la Ville en maîtrise d'ouvrage directe (c'est-à-dire hors bilan de ZAC) sont aujourd'hui achevés : ils concernaient principalement la réalisation des accès à la zone à urbaniser (aménagement du chemin du Souvenir Français) et l'amenée des réseaux humides en limite de ZAC.

Les travaux internes de l'opération sont en grande partie réalisés. Pour la partie Ouest de l'opération (entrée par le chemin du Souvenir Français), la finition des voiries et des espaces verts ainsi que la pose des candélabres définitifs ont été réalisées. L'accès à l'opération par le chemin des Montarmots est également opérationnel ; il sert aussi d'accès chantier de manière provisoire.

Par ailleurs, il convient de noter que :

- les prestations réalisées rue des Feuilles d'Automne permettront la desserte des transports scolaires à partir de la rentrée de septembre 2008 ;

- la concertation des habitants pour préciser et finaliser les besoins concernant les aires de jeux de l'espace vert central a eu lieu (organisée par voie de questionnaire à choix multiple et présentations en réunions publiques) ; l'espace central est prévu d'être réalisé pour le printemps 2009 et les aires de jeux pour fin 2009.

**Commercialisation** - La commercialisation de l'opération se poursuit à un rythme soutenu. Pour les particuliers (parcelles libre constructeur), seuls vingt lots restent encore à commercialiser ; ils devraient trouver acquéreur d'ici l'automne 2008. Côté promoteurs, il reste un dernier lot [capacité de 24 logements sur ZB4 (2)], pour lequel la consultation a été engagée fin juin 2008 ; l'aménageur envisage la signature d'un compromis de vente pour fin 2008 avec l'opérateur qui sera retenu.

Dans le cadre de l'accompagnement des acquéreurs pour la conception des espaces plantés en bordure d'espace public, le service Espaces Verts et la SEDD ont animé quelques séances d'information pédagogique. Par ailleurs, étant donné l'avancement de l'opération, les habitants ont été concertés pour définir l'aménagement souhaité des aires de jeux de l'espace central, selon les usages et les catégories d'âge considérés.

## 2 - Bilan financier

Le bilan financier prévisionnel de l'opération est en diminution de 678 571 € HT par rapport à l'année précédente, soit une évolution de - 4,7 %.

### 2-1 Analyse des dépenses

| Dépenses en euros HT           | Présent bilan au<br>31 décembre 2007 | Bilan au<br>31 décembre 2006 | Ecart            |
|--------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|------------------|
| Acquisitions                   | 819 664                              | 819 664                      | 0                |
| Etudes                         | 389 577                              | 400 477                      | - 10 900         |
| - études propres SEDD          | 82 322                               | 82 322                       | 0                |
| - études tiers rémunérables    | 137 799                              | 137 799                      | 0                |
| - études opérationnelles tiers | 169 456                              | 180 356                      | - 10 900         |
| Travaux et honoraires          | 10 205 684                           | 10 692 367                   | - 486 683        |
| - mise en état des sols        | 410 774                              | 233 298                      | 177 476          |
| - travaux VRD                  | 9 441 288                            | 10 056 938                   | - 615 650        |
| - honoraires techniques        | 353 622                              | 402 131                      | - 48 509         |
| Frais                          | 2 355 909                            | 2 536 897                    | - 180 988        |
| - annexes                      | 303 675                              | 253 139                      | 50 536           |
| - financiers                   | 342 277                              | 584 410                      | - 242 133        |
| - rémunération SEDD            | 1 709 956                            | 1 699 347                    | 10 609           |
| <b>Total Dépenses HT</b>       | <b>13 770 834</b>                    | <b>14 449 405</b>            | <b>- 678 571</b> |

Ce sont les dépenses en matière de travaux qui ont principalement diminué dans ce nouveau bilan. Les moins-values constatées sont issues des derniers appels d'offres, qui ont été largement fructueux par rapport aux estimations initiales du précédent bilan : - 615 650 € HT pour les travaux de VRD et, de manière proportionnelle, - 48 509 € HT pour les honoraires techniques (maîtrise d'oeuvre).

Par ailleurs, la rapidité d'avancement de l'opération (rythme soutenu en matière de commercialisation et remboursement par anticipation des mobilisations) permet aussi d'améliorer les frais financiers et de faire baisser les emprunts rémunérables, conduisant globalement à une baisse de 242 132 € HT par rapport au précédent bilan.

L'augmentation des frais de la SEDD (calculés proportionnellement à chacune de ses missions : acquisition / travaux / commercialisation) est liée notamment à la revalorisation des prix de cessions. Cette hausse s'élève globalement à 10 900 € HT.

## 2-2 Analyse des recettes

| Recettes en euros HT                   | Présent bilan au<br>31 décembre 2007 | Bilan au<br>31 décembre 2006 | Ecart            |
|--|--------------------------------------|------------------------------|------------------|
| Provenant des tiers                    | 11 107 671                           | 10 818 050                   | 289 621          |
| - cessions                             | 11 028 023                           | 10 800 561                   | 227 462          |
| - produits financiers, gestion, divers | 79 648                               | 17 489                       | 62 159           |
| Provenant du concédant                 | 2 663 163                            | 3 631 356                    | - 968 192        |
| - cessions d'ouvrages                  | 2 328 175                            | 3 251 976                    | - 923 801        |
| - participations                       | 334 988                              | 379 380                      | - 44 391         |
| dont participation à l'équilibre       | 78 133                               | 78 133                       | 0                |
| dont apport en nature MOE Ville        | 256 855                              | 301 247                      | - 44 391         |
| <b>Total Recettes HT</b>               | <b>13 770 834</b>                    | <b>14 449 405</b>            | <b>- 678 571</b> |

L'amélioration du montant des recettes est due en grande partie à la revalorisation des prix de cession des terrains restant à commercialiser qui a dégagé une hausse de l'ordre de 227 K€ HT.

D'autre part, les cessions d'ouvrages à la collectivité ont diminué de façon importante, c'est-à-dire d'environ 924 K€ HT.

La participation à l'équilibre de la collectivité reste inchangée (versement déjà réalisé, qui correspond au rachat des études pré-opérationnelles).

Enfin, les services de la Ville assurent, dans le cadre de l'opération, des prestations en matière d'urbanisme et de maîtrise d'œuvre VRD. Au présent bilan, cet apport en nature est valorisé à hauteur de 257 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 en 2007 | 299 916                            | 99 972         | 78 133         | -              | 273 305           | 1 734 670        | 2 007 975        |
| 2008             | -                                  | -              | -              | 44 066         | 55 200            | 265 000          | 320 200          |
| 2009             | -                                  | 199 944        | -              | 179 824        | -                 | -                | -                |
| Ultérieur        | -                                  | -              | -              | 32 965         | -                 | -                | -                |
| <b>Total</b>     | <b>299 916</b>                     | <b>299 916</b> | <b>78 133</b>  | <b>256 855</b> | <b>328 505</b>    | <b>1 999 670</b> | <b>2 328 175</b> |

Compte tenu de cet échéancier, il convient de formaliser par un avenant n° 4 à la concession d'aménagement l'évolution de l'effort financier de la collectivité au coût de l'opération. Par ailleurs, cet avenant intègre aussi d'autres évolutions, d'ordre fiscal ou en matière de programme des équipements publics de la ZAC.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2007 présentant des dépenses et des recettes pour l'opération d'aménagement «ZAC Val des Grands Bas» de 13 770 834 € HT,

- approuver la prise en compte dans ce bilan d'évolutions fiscales, avec notamment l'intégration de la taxe ORGANIC (contribution sociale de solidarité basée sur le chiffre d'affaire d'opération) d'un montant de 9 443 €,

- approuver l'engagement de la Ville conformément au tableau ci-avant et, sur la durée de l'opération d'aménagement prévue dans la concession, le bilan de trésorerie proposant les échéances de paiements de la Ville,

- approuver l'apport en nature de la Ville de Besançon à l'opération au titre de sa participation aux prestations d'urbanisme et de maîtrise d'œuvre,

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 4 à la concession d'aménagement relatif à l'évolution du montant et des modalités de participation financière de la collectivité au coût de l'opération.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions qui lui sont soumises.

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

*Récépissé préfectoral du 8 octobre 2008.*