

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 31 décembre 2007	Bilan au 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
Total Dépenses HT	13 770 834	14 449 405	- 678 571

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 31 décembre 2007	Bilan au 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
Total Recettes HT	13 770 834	14 449 405	- 678 571

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	-	-	-
Total	299 916	299 916	78 133	256 855	328 505	1 999 670	2 328 175

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.