

## ZAC Les Hauts du Chazal - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mars 2008 - Bilan financier au 31 décembre 2007 - Avenant n° 6

*M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur :*

### I) Rappel général

Le dossier de réalisation de la ZAC «Hauts du Chazal» a été adopté par le Conseil Municipal le 15 mai 2000. Cette ZAC constitue un nouveau secteur du Développement de l'Ouest bisontin, regroupant logements et activités économiques, souhaité par la Ville et les partenaires du Pôle Santé.

Au vu de l'enjeu économique du secteur d'activités de cette ZAC, la CAGB a déclaré d'intérêt communautaire, au titre de sa compétence économique, par délibération du 14 septembre 2001, les zones destinées à l'accueil d'activités économiques, soit 17 hectares cessibles. Elle a défini les modalités de ce transfert qui a pris effet au 10 janvier 2001.

Le Conseil Municipal de Besançon a entériné ce transfert par délibération du 13 décembre 2001.

Ces décisions, ainsi que les évolutions législatives relatives au régime des contrats d'aménagement, ont conduit à transformer la convention de concession initiale en convention publique d'aménagement actant d'une autorité cocontractante constituée d'une part de la Ville de Besançon et d'autre part de la Communauté du Grand Besançon (délibération du Conseil Municipal du 23 novembre 2003).

Par ailleurs, la Ville et la CAGB ont décidé de se lier par une convention de gestion commune de la ZAC dont les principes ont été arrêtés par délibération du 20 novembre 2003. Cette convention prévoit notamment la création d'un comité de pilotage composé d'élus des deux collectivités et le financement global de l'opération assuré selon une clé de répartition de principe : 57 % CAGB et 43 % Ville de Besançon.

Il est à noter que le programme a sensiblement évolué. En effet le travail sur la répartition typologique d'occupation des différentes zones d'une part et l'affinage du potentiel des zones d'autre part a permis, tout en gardant l'équilibre d'origine de la clé de répartition entre Ville et CAGB d'augmenter le nombre de logements de 1 000 à 1 200 unités sans densification mais par une clarification de la part de l'habitat dans les zones dites mixtes (habitat-activité).

Basé sur un principe de diversification et de mixité, le secteur logement de la ZAC comprendra au minimum 20 % de logements locatifs sociaux dont un certain nombre est comptabilisé dans la restitution de l'offre de logements dans le cadre du programme de rénovation urbaine.

Un confortement et un perfectionnement qualitatif des espaces publics a conduit à revoir l'ensemble des estimations antérieures : traitement de l'accessibilité du mail piéton, confortement du chemin de crête et des espaces urbains de frange de la ZAC.

Une étude déplacement sur tout le secteur compris entre le Boulevard Fleming, rue de Dole, route de Franois a été conduite compte tenu des modifications sensibles qui sont apparues depuis le programme d'origine. En effet, les programmes de l'extension de l'hôpital et de l'UFR Médecine Pharmacie ont été définis précisément. Ces programmes devraient générer des déplacements de plus en plus importants dans l'Ouest bisontin. Il s'agissait au travers de cette étude de définir :

- l'impact général de la ZAC et des équipements sur le réseau viaire existant,

- l'impact du trafic existant (Planoise, Trépillot, SMAIBO, route de Dole...) sur la ZAC pour le dimensionnement des ouvrages et enfin une stratégie globale en terme de stationnement sur ce secteur. Cette étude a été remise en juin 2006. Elle a été conduite en concertation avec l'Université, le Rectorat, la Région, le Département et l'Hôpital. Un approfondissement des modalités de réalisation des stationnements est en cours.

Un rapprochement avec la société ING Real Estate (opérateur d'envergure internationale) a été opéré en 2007 pour l'élaboration d'un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur Nord-Ouest (habitat). Un «dossier d'orientations d'aménagement» est remis au premier semestre 2008. L'objectif de cette réflexion est d'offrir aux futurs habitants les avantages d'un espace à mi chemin entre la ville et la campagne. Le projet assure à ses habitants la présence quotidienne des fonctions principales de la ville : densité, diversité, accessibilité... et de la campagne : espaces, liberté, paysage... Ces orientations ont pour différents buts également de respecter le site en utilisant le paysage comme structuration du nouveau quartier, d'atténuer l'impact visuel de l'automobile, d'offrir des logements de qualité par la diversification de l'habitat (collectif, individuel, intermédiaire)... Le dossier intègre également un projet optimisé du point de vue des données environnementales et reprend les thèmes tels que l'orientation des constructions, l'implantation par rapport à l'ensoleillement, la compacité du bâti, la réduction de l'imperméabilisation...

Les contacts initiés avec cet opérateur ont permis la signature d'un protocole d'accord entre la SEDD et ING définissant une mission d'ingénierie et les modalités de réalisation d'un programme immobilier par celui-ci.

## **II) Bilan physique**

### **Foncier :**

La mission de la SEDD relative aux acquisitions foncières auprès des tiers privés s'est poursuivie. Il reste à acquérir :

- la propriété de M. Robert AMIOT pour une surface de 620 m<sup>2</sup>
- des terrains d'emprise des 2 giratoires prévus sur le RD 11 (consorts Siméon)
- des parcelles auprès de la Ville, du Département, pour asseoir une maîtrise complète des terrains de la ZAC (zone Sud de la ZAC).

### **Travaux :**

- des travaux de voirie ont été lancés pour desservir de nouvelles zones de construction.
- le traitement paysager du mail a été réalisé entre la voie Dolto et le chemin de crête
- des travaux complémentaires de VRD sur les voies 2, 3 et 5 ainsi que la finition (hors végétaux) sur le parking public P1.

### **Prévisions 2008 :**

- réalisation d'une moitié du parking P2 devant le programme SMCI après confortement des parois par Entys
- aménagement paysager des voies 2 et 5
- travaux de réseaux d'assainissement vers le giratoire n° 1 de la route de Franois
- travaux d'éclairage du mail paysagé
- finalisation du dossier de conception pour la réalisation du passage souterrain (sous la route de Dole) en liaison avec Planoise pour une réalisation en 2009.

## **III) Commercialisation**

### **Année en cours bilan et perspective 2008**

- Livraison du programme Néolia de 40 logements fin 2008.

- Reprise des chantiers d'Entys (suite aux problèmes d'entreprises) pour 123 + 42 logements avec une prévision de livraison respective pour juin et octobre 2009.

- Dépôt d'un PC pour 32 maisons et intermédiaires Bouygues en septembre 2008. Compromis de vente en août 2008.

- Prévision d'étude pour 18 maisons de Ville avec le groupe Pichet. Compromis de vente prévu fin 2008.

- Deux projets à l'étude pour GBH de 35 logements intermédiaires et 60 collectifs avec dépôt de PC en septembre 2008 et une livraison en 2010. Signature de l'acte de vente début 2009.

- Enfin un projet de 150 logements avec le promoteur ING. Compromis de vente en septembre 2008.

- Programme d'EHPAD Résidalia (Acte de Vente signé) pour une SHON d'environ 5 250 m<sup>2</sup> et une construction à partir de juillet 2008.

- En prévision, deux projets Vector de programmes dont un pour de l'activité (pour la société Alcys) sur un foncier de 3 500 m<sup>2</sup> et un autre de 1 600 m<sup>2</sup> de SHON pour du tertiaire. Aucune date précise pour un compromis de vente.

#### Bilan des terrains commercialisés :

8 % du foncier cessible est commercialisé, réparti en 17 491 m<sup>2</sup> pour l'habitat et 5 730 m<sup>2</sup> pour l'activité.

#### **IV) Bilan financier**

Le bilan financier révisé de l'opération prend en compte les dépenses réglées et les recettes perçues au 31/12/2007, ainsi que les dépenses et recettes à engager jusqu'en 2015 (évaluation).

Ce bilan fait apparaître l'avancement financier suivant :

#### **Dépenses\* HT hors trésorerie de TVA :**

Montant des dépenses	45 591 K€
dont déjà réglées au 31.12.2007	16 008 K€ soit 35 %

#### **Recettes\* HT hors trésorerie de TVA :**

Montant des recettes	45 591 K€
dont déjà encaissées au 31.12.2007	11 228 K€ soit 25 %

**Analyse des dépenses en € \* :**

	Bilan 2006 HT	Présent bilan 2007 HT	Écart	Ecart en %
Acquisitions	3 320 167	3 441 402	121 235	3,7 %
Études	410 171	535 171	125 000	30,5 %
Travaux (dont actualisation)	31 577 402	31 293 868	- 283 534	- 0,9 %
Frais divers	372 817	412 817	40 000	10,7 %
Frais financiers	5 924 689	5 594 888	- 329 802	- 2,9 %
Rémunération STE	3 147 080	3 147 080	0	0 %
Fond concours Temis	325 372	325 372	0	0 %
Participation en nature	883 337	840 185	- 43 152	- 4,9 %
<b>Total dépenses HT</b>	<b>45 961 036</b>	<b>45 590 783</b>	<b>- 370 253</b>	<b>- 0,8 %</b>

Le bilan prévisionnel de l'opération diminue par rapport à celui de l'année précédente de 370 253 € soit - 0,8 %.

Principaux commentaires sur l'évolution des dépenses :

1 - Ajustement des dépenses prévisionnelles des terrains privés (Siméon) compte tenu de l'évolution du prix de référence fixé par les Domaines de 3,82€/m<sup>2</sup> à 6 €/m<sup>2</sup> : + 121 K€

2 - Prise en compte de la mission d'ING sur le schéma d'organisation du secteur Nord-Ouest : + 125 K€

3 - Le poste «Travaux» baisse globalement de 327 K€ :

- Une optimisation des coûts concernant l'assainissement est due à l'apport de techniques différentes. Certains postes de dépense sont reportés au chapitre voirie.
- Une optimisation sur le poste «eau» est due à un approfondissement de l'ingénierie technique.
- Le poste voirie augmente sensiblement en raison d'un linéaire allongé de la voie 9 (projet ING) et de modification de conception de la voie 8 (park way), de l'introduction des principes d'assainissement pluvial (noues) dans ce chapitre de dépense, de l'évolution du coût des travaux du passage inférieur.
- Une optimisation du poste réseaux sec due à l'approfondissement de l'ingénierie technique.
- Une diminution du coût du chauffage urbain due également à l'approfondissement de l'ingénierie technique.
- Une augmentation du coût des travaux paysagers liés au parti du projet ING.
- Une augmentation des honoraires techniques.

4 - le poste des frais financiers fait apparaître une baisse liée à un ajustement du montant prévisionnel des frais (portage financier de l'opération) : - 330 K€.

**Analyse des recettes en € \* HT :**

RECETTES	Bilan 2006 HT	Présent bilan 2007 HT	Écarts	Ecart en %
Provenant des tiers	23 541 587	23 059 551	- 482 036	- 2,0 %
Provenant du concédant	21 245 681	19 940 289	- 1 305 392	- 6,1 %
Autres produits, produits financiers, subventions	290 430	1 750 758	+ 1 460 328	—
Participations en nature	883 338	840 185	- 43 152	- 4,9 %
Total recettes HT	45 961 036	45 590 783	- 370 253	- 0,8 %

\* Les prix de cession indiqués ne correspondent pas obligatoirement au prix réel de cession. Ils constituent un objectif de prix plancher de cession. Ces prix feront l'objet de négociation entre le commercialisateur et l'acquéreur.

Les recettes provenant des tiers baissent au global de 370 253 €, elles prennent en compte le programme de logements suivant :

**Pour les logements publics (249 logements) :**

Les cessions de charges foncières des futurs programmes s'établissent sur une base de 80 € HT le m<sup>2</sup> de SHON.

**Pour les logements privés (981 logements) :**

Bases de commercialisation similaire au précédent bilan. La cession à ING se fait à 180 € au lieu de 160 € le m<sup>2</sup> de SHON.

**En matière d'activité**

- 563 K€ HT qui s'expliquent par un ajustement des surfaces concernées et du redéploiement des zones situées à l'Est de la voie 8 suite au schéma ING.

**Engagement des co-concédants**

- l'évolution des recettes suit l'évolution des dépenses d'opération (travaux) pour un montant de - 1 305 K€ HT.

**Autres participations**

- Deux nouvelles subventions prévisionnelles pour le financement du passage inférieur : l'une de l'ANRU de 712 K€ et une autre du FEDER de 650 K€.

**Engagement des concédants**

Les avances, participations, ventes d'ouvrages et participations sont prévues selon les échéanciers ci-dessous :

En €	Avances		Participations		Vente d'ouvrages						
	Versements	Remboursements	A l'équilibre	Implantation UFR	Voie bus	Voirie	Parvis et MO passage inférieur	Chauffage urbain	Eau	Assainissement	Participation en nature
<b>1 - VILLE DE BESANCON</b>											
Fin 2007	0	0	197 545	382 397	0	0	0	3 712 634	1 624 320	1 664 300	0
2008	0	0	0	0	0	0	0	563 646	72 245	56 098	243 762
2009	0	0	0	298 315	0	0	0	410 747	113 664	407 784	118 237
Ultér.	0	0	0	0	0	1 392 927	0	3 520 635	893 453	1 320 362	478 186
<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>197 545</b>	<b>680 712</b>	<b>0</b>	<b>1 392 927</b>	<b>0</b>	<b>8 207 662</b>	<b>2 703 682</b>	<b>3 448 544</b>	<b>840 185</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>		<b>878 257</b>			<b>17 471 257 € HT</b>		<b>15 752 815</b>			<b>840 185</b>
<b>2 - TOTAL DES 2 CONCÉDANTS</b>											
Fin 2007	1 871 245	0	197 545	382 397	0	0	0	3 712 634	1 624 320	1 664 300	
2008	280 000	0	0	0	0	0	0	563 646	72 245	56 098	
2009	0	0	0	298 315	0	0	0	410 747	113 664	407 784	
Ultér.	0	- 2 151 245	0	0	1 462 778	3 239 365	0	3 520 635	893 453	1 320 362	
<b>TOTAL</b>	<b>2 151 245</b>	<b>- 2 151 245</b>	<b>197 545</b>	<b>680 712</b>	<b>1 462 778</b>	<b>3 239 365</b>	<b>0</b>	<b>8 207 662</b>	<b>2 703 682</b>	<b>3 448 544</b>	
	<b>0</b>		<b>878 257</b>			<b>Participation vente d'ouvrages : 19 062 031 € HT</b>					
<b>Engagement global des co-concédants : 20 780 474 € HT</b>											

Ce tableau indique l'engagement global de la Ville de Besançon et l'engagement total des 2 collectivités concédantes et propose un échéancier. Sur la totalité de l'opération, l'engagement de la ville s'élève à **17 471 257 € HT**. Considérant cet échéancier, il convient de matérialiser par un avenant n° 6 à la concession d'aménagement, l'évolution de l'effort financier de la collectivité au coût de l'opération.

Le Conseil Municipal est invité :

- à se prononcer sur le bilan révisé au 31 décembre 2007 pour un montant de 45 590 783 € HT
- à approuver l'engagement des co-concédants (Ville + CAGB) à l'opération à hauteur de 20 780 474 € HT dont 17 471 257 € HT pour la Ville de Besançon
- à autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 6 à la Convention d'Aménagement à intervenir, matérialisant ces dispositions financières.

**«M. Edouard SASSARD** : Simplement une petite remarque, ça coïncide aussi avec la Commission n° 3 de la CAGB donc la ZAC des Hauts du Chazal doit associer à la fois des logements et des entreprises. On a le sentiment aujourd'hui qu'il y a beaucoup de logements et peu d'entreprises qui s'implantent. C'est le sentiment qu'on a eu, que j'ai eu quand ils nous ont projeté la présentation à la CAGB. Alors je voulais simplement vous demander si vous aviez des pistes un peu précises en terme d'implantation d'entreprises, et si ça ne sera pas finalement qu'un lieu, alors que c'est le pôle santé, Temis Santé et c'est important !

**M. LE MAIRE** : Ce que vous dites n'est pas totalement faux. Des entreprises sont en train de s'implanter. Des centres médicaux sont construits -c'est lié quand même au médical- ou sont en train de s'implanter, il y a les Ambulances BONNET par exemple qui sont déjà implantées et d'autres. C'est vrai que pour l'instant c'est un petit peu difficile mais nous sommes habitués à cela. Pour Temis c'était pareil au départ mais l'entreprise attire l'entreprise et la zone est en train de s'équiper. A terme il y aura je l'espère le Transport en Commun en Site Propre. L'Etablissement Français du Sang est en train de se développer, ça n'apparaît peut-être pas comme cela mais il y a quand même des entreprises qui arrivent. Pour l'instant c'est un début, ce n'est pas encore flamboyant, je vous l'accorde.

**M. Michel LOYAT** : Et a contrario on peut noter la bonne commercialisation pour les logements.

**M. LE MAIRE** : Ne perdez pas de vue qu'il y a quand même un ralentissement aussi de l'activité économique et qu'actuellement les investisseurs sont très prudents. De grands bâtiments sont en cours de construction, il y a un centre médical, je ne sais plus par ailleurs ce que veut faire un promoteur bisontin avec 1, 2, 3, 4 bâtiments me semble-t-il mais il n'a pas commencé à construire parce qu'il n'arrive pas à finaliser au moins la vente d'une partie importante des bâtiments. Et puis il y a quelque chose que je veux dire, c'est que nous sommes exigeants sur ce que nous mettons à l'intérieur. Si sur Temis nous avons accepté toutes les demandes, cette zone serait remplie, certainement idem pour le pôle santé mais nous voulons que ce soit lié au génie biomédical et à la recherche. Donc nous sommes exigeants et potentiellement ça élimine un certain nombre d'entreprises mais c'est vrai que pour l'instant ce n'est qu'un début».

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 du Rapporteur.

*Récépissé préfectoral du 8 octobre 2008.*