

## **ZAC Val des Grands Bas «Vallon du Jour» - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mai 2009 - Bilan révisé au 31 décembre 2008 - Avenant n° 5 à la Convention Publique d'Aménagement**

**M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur** : La Ville de Besançon a engagé l'aménagement du secteur des Grands Bas en créant la ZAC «Val des Grands Bas», le 3 avril 2000.

Ce nouveau secteur de ville s'inscrit dans la continuité et en articulation avec la Combe Saragosse et l'environnement pavillonnaire situé autour du Chemin du Point du Jour.

En décembre 2000, l'élaboration du dossier de réalisation de ZAC permet de proposer une offre diversifiée d'habitat : en majorité des logements individuels complétés par de l'habitat intermédiaire et collectif.

Sur les 22,5 hectares que compte l'opération, environ 325 logements peuvent ainsi être proposés à des particuliers (libre choix de constructeur) ou à des promoteurs.

La sedD assure pour le compte de la Ville de Besançon l'aménagement, la commercialisation et la réalisation de l'opération.

Cette mission lui est confiée en 2000, au moment de la création de la ZAC, sous forme d'une convention de concession et pour une durée de 15 ans.

En 2003, suite aux évolutions législatives et réglementaires, le traité de concession est confirmé, par voie d'avenant, en convention publique d'aménagement.

### **1 - Bilan physique**

#### **Foncier**

Propriétaire de 60 % du foncier, la Ville a rétrocédé ses terrains à la sedD en janvier 2004. Pour le reste, la maîtrise foncière est aujourd'hui assurée (y compris par le biais de protocole d'accord) et les acquisitions de terrains terminées.

Un contentieux reste toutefois à régler avec un riverain qui conteste la limite de parcelles acquises pour l'opération avec le terrain dont il reste propriétaire. Un bornage judiciaire a été demandé auprès du Tribunal.

#### **Travaux**

Les travaux primaires effectués par la Ville en maîtrise d'ouvrage directe (dépenses hors bilan de ZAC) sont 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 à l'opération sont en grande partie réalisés ; ils se poursuivent à l'avancement de la commercialisation des terrains.

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 sont réalisées. L'accès par le chemin des Montarmots est opérationnel : il sert encore provisoirement d'accès de chantier.

Les travaux de réseaux (eau et assainissement, réseaux secs) sont terminés sur l'ensemble de la ZAC, à l'exception de deux parcelles.

Par ailleurs, il convient de noter que :

- depuis la rentrée de septembre 2008, la desserte en transports scolaires est assurée rue des Feuilles d'Automne (2 arrêts). Plusieurs cheminements piétons ont aussi été achevés pour faciliter les liaisons et l'accès au réseau de transport en commun GINKO, sur le chemin des Montarmots ou vers le Point du Jour.

- suite à la précision des besoins en concertation avec les habitants, l'espace vert central et les aires de jeux associées sont en cours de réalisation. Les différentes zones de jeux devraient être ouvertes au public à l'automne 2009.

### **Commercialisation**

La commercialisation de l'opération se poursuit à un rythme moins soutenu que les années précédentes.

Pour les particuliers (parcelles libre constructeur), une petite dizaine de lots reste encore à commercialiser ; leur commercialisation devrait s'achever en 2010.

Côté promoteurs, il reste un lot à commercialiser (secteur ZB4). La consultation engagée en 2008 n'a pas été fructueuse et la relance de plusieurs promoteurs par la sedD s'est avérée sans suite (terrain et topographie relativement complexes). Face à ces difficultés et après réflexion avec plusieurs acteurs potentiels, la sedD propose à la collectivité d'étudier la possibilité d'une évolution du règlement de zone, permettant une densification mesurée sur ce secteur (logement individuel complété par de l'habitat intermédiaire), tout en préservant l'équilibre du bilan financier. Cette demande sera analysée par la Ville dans le cadre de la révision du PLU, actuellement à l'étude.

Le service Espaces Verts et la sedD ont animé des séances d'information pédagogique pour accompagner les acquéreurs dans la réalisation des espaces plantés en bordure d'espace public. Une concertation des habitants a également eu lieu pour l'aménagement des aires de jeux de l'espace vert central (réunions publiques et questionnaire relatif à la conception et à la nature des jeux d'enfants).

## **2 - Bilan financier**

Le bilan financier prévisionnel de l'opération est en diminution de 14 305 € HT par rapport à l'année précédente, soit une évolution minimale de - 0,1 %.

**2-1 Analyse des dépenses**

Dépenses en euros HT	Présent bilan au 31 décembre 2008	Bilan au 31 décembre 2007	Ecart
<b>Acquisitions</b>	835 023	819 664	15 359
<b>Etudes</b>	389 577	389 577	0
- études propres SEDD	82 322	82 322	
- études tiers rémunérables	137 799	137 799	
- études opérationnelles tiers	169 456	169 456	
<b>Travaux et honoraires</b>	10 104 123	10 205 684	- 101 561
- mise en état des sols	419 816	410 774	9 042
- travaux VRD	9 369 237	9 441 288	- 72 050
- honoraires techniques	315 069	353 622	- 38 553
<b>Frais</b>	2 427 806	2 355 909	71 897
- annexes	323 140	303 675	19 465
- financiers	357 200	342 277	14 923
- rémunération SEDD	1 747 466	1 709 956	37 509
<b>Total Dépenses HT</b>	<b>13 756 529</b>	<b>13 770 834</b>	<b>- 14 305</b>

Dans le nouveau bilan, ce sont notamment les dépenses en matière de travaux qui ont diminué (- 101 561 € HT). Cette baisse correspond en grande partie aux écarts de prix constatés entre les estimations du précédent bilan et les résultats d'appels d'offres (- 72 050 € HT pour les travaux de VRD). Proportionnellement, les honoraires techniques, dont la maîtrise d'œuvre, ont également baissé (- 38 553 € HT).

Par ailleurs, les frais augmentent globalement de 71 897 € HT. La hausse constatée se répartit comme suit, entre :

- les frais annexes : + 19 465 € HT liés à une réévaluation des frais de géomètre et de gestion ;
- les frais financiers : + 14 923 € HT liés à un ajustement des frais attachés aux postes dépenses et recettes ;
- et les frais de société sedD : + 37 509 € HT. Cette augmentation correspond d'une part à un ajustement des rémunérations contractuelles (proportionnelles aux missions de l'aménageur : acquisition, commercialisation et pilotage dans la réalisation des travaux) et d'autre part à l'intégration de la rémunération de clôture d'opération pour un montant forfaitaire de + 38 112 € HT (*nota* : rémunération contractuelle jusqu'alors oubliée dans la présentation des précédents bilans, mais figurant dans le contrat de concession).

**2-2 Analyse des recettes**

Recettes en euros HT	Présent bilan au 31 décembre 2008	Bilan au 31 décembre 2007	Ecart
<b>Provenant des tiers</b>	<b>11 113 097</b>	<b>11 107 671</b>	<b>5 425</b>
- cessions	10 929 188	11 028 023	- 98 835
- produits financiers, de gestion, divers	183 909	79 649	104 260
<b>Provenant du concédant</b>	<b>2 643 433</b>	<b>2 663 163</b>	<b>- 19 730</b>
- cessions d'ouvrages	2 352 510	2 328 174	24 336
- participations	290 922	334 988	- 44 066
dont participation à l'équilibre	78 133	78 133	0
dont apport en nature MOE Ville	212 789	256 855	- 44 066
<b>Total Recettes HT</b>	<b>13 756 529</b>	<b>13 770 834</b>	<b>- 14 305</b>

La diminution du montant des recettes prévisionnelles est liée entre autres à une baisse de - 19 730 € HT des recettes provenant du concédant. Globalement, cela provient d'une diminution des participations de la collectivité au titre d'apports en nature (- 44 066 € HT) et d'une augmentation relative des cessions d'ouvrages (24 336 € HT).

Cette diminution est en partie compensée par l'augmentation des recettes provenant des tiers (5 425 € HT). Globalement, cette hausse provient principalement de produits financiers et divers accrus (+ 104 260 € HT) qui contrebalancent la diminution des produits de cessions (- 98 835 € HT). Cette diminution intègre un réajustement des prix de vente de terrains au regard de la conjoncture économique, ainsi qu'une provision pour la TVA sur marge (lots individuels).

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

**3 - Echancier**

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	Rembour- sement	A l'équilibre	Apport nature	Eau	Assainis- sement	Total
Encaissé en 2008	299 916	99 972	78 133	-	273 305	1 734 670	2 007 975
2009	-	199 944	-	179 824	55 199	265 000	320 199
2010	-	-	-	32 965	14 336	10 000	24 336
Ultérieur	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>299 916</b>	<b>299 916</b>	<b>78 133</b>	<b>212 789</b>	<b>342 840</b>	<b>2 009 670</b>	<b>2 352 510</b>

Compte tenu de cet échéancier, il convient de formaliser par un avenant n° 5 à la concession d'aménagement, l'évolution de l'effort financier de la collectivité au coût de l'opération.

## Propositions

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2008 présentant des dépenses et des recettes pour l'opération d'aménagement «ZAC Val des Grands Bas» de 13 756 529 € HT,

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

- 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 (cf. tableau ci-avant),

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 5 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,

- inscrire à ses budgets les sommes correspondantes.

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.

M. LE MAIRE et M. LOYAT n'ont pas pris part au vote.

*Récépissé préfectoral du 9 octobre 2009.*