

ZAC Les Hauts du Chazal - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan au 31 décembre 2008 - Avenant n° 8

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : 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, le Grand Besançon 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 la Ville 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 du Grand Besançon (délibération du Conseil Municipal du 23 novembre 2003).

Par ailleurs, la Ville et Grand Besançon 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 % Grand Besançon 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 Grand Besançon 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 ont 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 François a été conduite compte tenu des modifications sensibles qui sont apparues depuis le programme d'origine. En effet, les programmes jouxtant la ZAC 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 gros équipements de santé sur le réseau viaire existant,
- l'impact du trafic existant (Planoise, Trépillot, SMAIBO, route de Dole...) sur la ZAC pour le dimensionnement des ouvrages,

- une stratégie globale en termes 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 (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» a été 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. Compte tenu de la situation économique globale actuelle, la Société ING a demandé de proroger le protocole d'accord signé avec la sedD d'une année.

En 2008, la maîtrise d'œuvre de la ZAC a précisé les tracés de voiries et espaces publics afin d'optimiser le plan global et les emprises et profils de voiries. Le bilan 2008 a été établi à partir de ces nouveaux plans.

1. 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 m²
- des terrains d'emprise des 2 giratoires prévus sur le RD 11 (consorts SIMÉON)
- des terrains auprès de la Ville, pour asseoir une maîtrise complète des terrains de la ZAC (zone Sud de la ZAC).

Travaux :

- des travaux de voirie (compris VRD) ont été lancés pour desservir de nouvelles zones de construction : voies 4, 6, 7 et 8 ; les plantations sur la voie Dolto
- le traitement paysager du mail a été réalisé, il reste la partie située sur le versant Nord-Ouest ainsi que l'esplanade centrale en lien avec le TCSP et la partie basse entre la voie Dolto et le passage inférieur. Cette dernière sera réalisée en 2009.
- des travaux complémentaires de VRD sur les voies 2, 3, 5, ainsi que la finition sur le parking public P1.

Prévisions 2008 :

- réalisation d'une moitié du parking P2 devant le programme SMCI après confortement des parois par Entys
- démolition de la maison Amiot suite à son transfert
- travaux du giratoire n° 1 de la route de François suspendus en attente de précisions sur le centre de maintenance du TCSP (implanté sur les terrains SIMÉON)
- aménagement des boîtes de branchement de la galerie technique

- travaux d'éclairage public du mail
- travaux en cours sur le passage inférieur et la desserte bus de la ZAC.

2. Commercialisation

Bilan de l'année en cours et perspectives 2008

- Livraison du programme Néolia de 40 logements
- Reprise des chantiers d'Entys (suite au problème d'entreprises) pour 123 + 42 logements avec une prévision de livraison respective pour juin et octobre 2009
- Dépôt de 2 PC pour 65 + 35 logements pour GBH. Prévision de démarrage en septembre 2009 et une livraison en 2010. Signature de l'acte de vente début 2009
- Attente de concrétisation en 2009 avec les groupes Pichet et Bouygues pour environ 2 X 25 logements (maisons et collectifs)
- Le protocole d'accord avec le promoteur ING est prorogé d'un an
- Programme d'EHPAD Résidalia en démarrage travaux en juillet 2009

Bilan des terrains commercialisés :

8 % du foncier cessible est commercialisé réparti en 17 491 m² pour l'habitat et 5 730 m² pour l'activité.

3. Bilan financier

Le bilan financier révisé de l'opération prend en compte les dépenses réglées et les recettes perçues au 31 décembre 2008, 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	45 224 K€
dont déjà réglées au 31.12.2008	17 351 K€ soit 38 %

Recettes* HT hors trésorerie de TVA :

Montant des recettes	45 224 K€
dont déjà encaissées au 31.12.2008	11 541 K€ soit 26 %

Analyse des dépenses en € * :

	Bilan 2007 HT	Présent bilan 2008 HT	Écart	Ecart en %
Acquisitions	3 441 402	3 289 251	- 152 150	- 4,42 %
Études	535 171	746 160	210 989	39,42 %
Travaux (dont actualisation)	31 293 868	30 831 577	- 462 291	- 147 %
Frais divers	412 817	412 817	0	0 %
Frais financiers	5 594 888	5 625 447	- 30 559	0,559 %
Rémunération STE	3 147 080	3 199 284	52 204	1,66 %
Fond concours Temis	325 372	325 372	0	0 %
Participation en nature	840 185	794 297	- 45 968	- 5,47 %
Total dépenses HT	45 590 783	45 224 125	- 366 658	- 0,80 %

Le bilan prévisionnel de l'opération diminue par rapport à celui de l'année précédente de - 366 658 € soit - 0,8 %.

Principaux commentaires sur l'évolution des dépenses :

1 - Ajustement des dépenses prévisionnelles des terrains suite à la modification du périmètre (- 152 K€).

2 - Prise en compte de la mission de certification ISO 14001, d'études complémentaires pour le passage inférieur et de suppléments d'études de sol (+ 210 K€).

3 - Le poste «Travaux et honoraires» baisse globalement de - 508 K€ suite à une optimisation des coûts des travaux par un approfondissement des études au stade APD.

Le poste honoraire correspond à la participation de la Ville en nature et honoraires techniques de l'opération (maîtrise d'œuvre, sps...).

- Mise en état des sols (débranchement + 3 K€).
- Intégration de voiries de dessertes à l'origine prises en compte par les promoteurs. La conjoncture économique actuelle montre une limitation en taille des programmes de logements ce qui conduit à réaliser plus de voies de desserte (+ 973 K€).
- Réseaux secs en augmentation dus au linéaire de voirie augmenté (+ 30 K€).
- Optimisation du réseau d'assainissement en phase APD (- 263 K€).
- Une diminution du coût du chauffage urbain due à une limitation du raccordement à partir de la sous station mais surtout en raison du non raccordement des parcelles situées au nord de la voie Bichat (ex voie 8) (- 1 072 K€).
- Economie sur le poste de travaux paysagers (- 149 K€).

4 - Le poste des frais financiers fait apparaître une baisse liée à un ajustement du montant prévisionnel des frais (portage financier de l'opération - 31 K€).

5 - Augmentation de la rémunération société (+ 52 K€).

Analyse des recettes en €* HT :

RECETTES	Bilan 2007 HT	Présent Bilan 2008 HT	Écarts	Ecart en %
Provenant des tiers	23 059 551	22 448 708	- 610 843	- 2,65 %
Provenant du concédant	19 940 289	20 170 477	+ 230 188	1,15 %
Autres produits, produits financiers, subventions	1 750 758	1 810 723	59 965	3,4 %
Participations en nature	840 185	794 217	- 45 968	- 5,47 %
Total recettes HT	45 590 783	45 224 125	- 366 658	- 0,8 %

* Les prix de cession indiqués au bilan 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 366 658 €, elles prennent en compte le programme de logements suivant :

Cessions aux tiers : - 611 K€

Logements

Pour les logements publics (- 30 K€) les cessions de charges foncières des futurs programmes s'établissent sur une base de 80 € HT le m² de SHON.

Pour les logements privés, la situation économique actuelle oblige à prendre en compte une baisse des prix de cession (- 560 K€).

Activité

- suite à un ajustement des surfaces concernées (- 20 K€).

Cessions aux co-concédants

- l'évolution des recettes provenant des co-concédants s'élèvent à un montant de + 230 K€ HT et correspondent à la différence entre la baisse des dépenses et la baisse des recettes des tiers.

Autres participations et produits

- Produits financiers (+ 60 K€)

- participation en nature de la Ville (- 46 K€).

4. Engagement des concédants

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

En €	AVANCES		PARTICIPATIONS		VENTE D'OUVRAGES						Participa- tion en nature
	Versements	Rembour- sements	À l'équilibre	Implantation UFR	Voie Bus	Voirie	Parvis et MO passage intérieur	Chauffage Urbain	Eau	Assainisse- ment	
1 - VILLE DE BESANÇON											
Fin 2008	0	0	197 545	382 397	0	0	0	3 752 511	1 671 721	1 836 424	0
2009	0	0	0	298 315	0	0	0	86 215	0	0	118 237
2010	0	0	0	0	0	0	0	271 927	37 408	119 134	202 499
Ultér.	0	0	0	0	0	2 049 782	0	3 024 902	1 000 166	1 230 691	473 481
Sous Total	0	0	197 545	680 712	0	2 049 782	0	7 135 555	2 709 295	3 186 249	794 217
Total	0	0	878 257				15 080 881				794 217
							16 753 356 € HT				
2 - TOTAL DES 2 CONCÉDANTS											
Fin 2008	1 871 245	0	197 545	382 397	0	0	0	3 752 511	1 671 721	1 836 424	0
2009	280 000	0	0	0	0	0	0	86 215	0	0	118 237
2010	0	0	0	298 315	0	0	0	271 927	37 408	119 134	202 499
Ultér.	0	- 2 151 245	0	0	1 494 184	4 766 936	0	3 024 902	1 000 166	1 230 691	473 481
Total	2 151 245	- 2 151 245	197 545	680 712	1 494 184	4 766 936	0	7 135 555	2 709 295	3 186 249	794 217
	0		878 257				Participation vente d'ouvrages = 19 292 219 € HT				
							Engagement global des co-concédants = 20 964 694 € HT				

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 **16 753 356 € HT**.

L'avenant n° 8 à la Convention Publique d'Aménagement contractuelle l'incidence financière consécutive à l'actualisation du bilan prévisionnel de l'Opération sur l'effort global de l'Autorité Publique cocontractante.

Propositions

Le Conseil Municipal est appelé :

- à se prononcer sur le bilan révisé au 31 décembre 2008 pour un montant de 45 224 125 € HT
- à approuver l'engagement des co-concédants (Ville + Grand Besançon) à l'opération à hauteur de 20 964 694 € HT dont 16 753 356 € HT pour la Ville de Besançon
- à autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 8 à la Convention d'Aménagement matérialisant ces dispositions financières.

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.