

ZAC de Planoise - Pré bilan de clôture au 31 octobre 2009

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : Par délibération en date du 18 novembre 1977, la Ville de Besançon décidait de poursuivre l'aménagement de la ZUP de Planoise engagé en 1962 suivant la procédure de Zone d'Aménagement Concerté. Les actes établissant cette procédure situent l'opération d'aménagement dans des objectifs de population et d'emploi définis à cette époque dans le cadre du SDAU (Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme).

Planoise était alors défini comme un centre complémentaire de l'agglomération :

- pour accueillir des emplois, des équipements «non logeables» dans le centre ancien,
- pour accueillir tous types de logements (nécessité d'équilibrer en limitant la proportion de logements locatifs aidés).

On annonçait alors la recherche de la proximité emploi/habitat.

Le parti d'aménagement de ce nouveau quartier, organisé autour d'une pénétrante verte constituée par le parc urbain relié à la colline de Planoise, était basé sur des axes piétons support de l'urbanisation et de l'intégration de différentes fonctions (logements, équipements, commerces...) ; cette continuité de liaison piétonne devait être assurée avec les quartiers existants, les équipements périphériques et les zones naturelles de loisirs (Malcombe).

Ce schéma d'urbanisation linéaire permettait une certaine continuité urbaine constituant un ensemble de rues et places piétonnes.

I - Bilan physique

1. Procédure administrative

Le dossier de réalisation de la ZAC de Planoise a été approuvé par le Conseil Municipal en date du 23 avril 1979.

La Ville a ensuite décidé de concéder l'aménagement de la ZAC de Planoise à la sedD par la signature d'une convention de concession en date du 26 novembre 1979.

Cette convention d'une durée initiale de 8 ans a été modifiée plusieurs fois par différents avenants qui ont eu pour objet de redéfinir les conditions de rémunération de la sedD et de prolonger la durée de la concession. Le dernier avenant approuvé par le Conseil Municipal du 25 septembre 2008, signé le 9 octobre 2008 et transmis à la Préfecture le 27 octobre 2008, avait pour objet de prolonger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2009.

2. Descriptif de l'opération

Le Règlement d'Aménagement de la Zone (RAZ) approuvé dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC le 23 avril 1979 contenant un programme de :

▪ Logements locatifs SHON de	118 000 m ² }	
▪ Logements accession SHON de	79 000 m ² }	207 000 m ²
▪ Bureaux et activités SHON de	38 700 m ² }	
▪ Commerces SHON de	15 000 m ²	
▪ Equipement SHON de	19 200 m ²	

La modification du périmètre et celle du règlement de la ZAC ont été approuvées le 6 novembre 1995 et le 22 avril 1996, le programme modifié était le suivant :

- Logements locatifs et accession SHON de 201 500 m²
- Bureaux, commerces et activités SHON de 97 500 m²
- Equipements universitaires, scolaires SHON de 35 380 m²
- Equipement SHON de 20 152 m²
- Parking en ouvrage 13 200 m²
- Parking en surface 57 450 m²

Le tableau qui suit indique que ces objectifs de construction ont été réalisés. En effet, il ne reste qu'un foncier d'environ 6 000 m². La destination de ce dernier a de nombreuses fois évolué entre le logement, le bureau ou l'activité telle que le centre d'addictologie.

Règlement d'aménagement de zone (RAZ)		Réalisés au 31 octobre 2009		Reste à consommer
Logements locatifs et accessions	201 500 m ² SHON 2 575 logements	201 533 m ² incluant les locaux en RdC ces derniers se décomposent en : 5 312 m ² de locaux d'activités et 2 796 m ² de commerces	193 425 m ² SHON	8 075 m ² SHON
Bureaux, commerces et activités	95 700 m ² SHON	91 635 m ² incluant les locaux en RdC au pied des bâtiments logements	91 635 m ² SHON	4 065 m ² SHON
Equipements universitaires, scolaires	35 800 m ²	35 381 m ²		419 m ²
Equipements	20 152 m ²	20 152 m ²		0 m ²
Parkings en ouvrage	13 202 m ² SHON	13 202 m ²		0 m ² SHON
Parkings de surface	57 450 m ²	57 216 m ²		234 m ²

3. Maîtrise foncière

L'aménagement du site de Planoise a été décidé en 1961 selon la procédure de Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) en vigueur à l'époque. Les acquisitions ont donc été réalisées dans le cadre de cette ZUP et par la mise en réserve de terrains dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

La très grande majorité des terrains compris dans la ZAC a donc été acquise dans le cadre de la ZUP et de la ZAD à la demande des propriétaires ou à l'initiative de la Ville.

Les terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC de Planoise ont été transférés au bilan de l'opération.

- Transfert des propriétés acquises par la ZUP 3 657 919,48 F
- Acquisition à la Ville de Besançon en 1980 (acte 25111180) 1 997 206,00 F
- Acquisition à la Ville de Besançon en 1984 (acte 17/07/84) 305 206,00 F

- Acquisition à la Ville de Besançon en 1989 (acte 9/02/89)	5 780,00 F
- Acquisition à la Ville de Besançon en 1992 (acte 28/12/92)	69 250,00 F
- Acquisition à la Ville de Besançon en 1995 (acte 13/02/95)	500,00 F
- Acquisition à France télécom en 1984 (acte 16/10/84)	11 136,00 F
soit	6 046 997,40 F
ou environ	921 858,00 €

II - Bilan financier

Le suivi financier de l'opération s'est opéré par la présentation par la sedD, à l'approbation de la collectivité de plusieurs bilans successifs pour actualisation en fonction de l'évolution de l'opération.

Le dernier bilan révisé établi au 31 décembre 2007 a été approuvé le 25 septembre 2008 par le Conseil Municipal.

Le présent pré-bilan de clôture globalise l'ensemble des dépenses et recettes engagées par la sedD dans le cadre de l'opération de concession. Il se décompose comme suit et fait apparaître un solde financier prévisionnel positif de 27 824,46 € qui, conformément aux dispositions de la concession, sera reversé à la Ville après réajustement réalisé après les derniers mouvements financiers à l'occasion du bilan définitif.

Par ailleurs, un foncier de 6 303 m² d'une capacité d'environ 3 000 m² de SHON sera rétrocédé à la Ville. La valeur indicative de ce terrain, s'il est cédé pour du logement, peut être estimée à environ 300 000 €.

PREBILAN DE CLOTURE arrêté au 31 octobre 2009							
ACTIF	REALISE	A REALISER	TOTAL	PASSIF	REALISE	A REALISER	TOTAL
DEPENSES				RECETTES			
Acquisitions	1 049 074,72	3 000,00	1 052 074,72	Cessions	25 921 928,92	0,00	25 921 928,92
Etudes	1 813 974,85	0,00	1 814 051,56	Participations et subventions	22 603 839,34	0,00	22 603 839,34
Travaux	34 069 263,53	65 636,22	34 134 899,75	Produits de gestion et divers	356 019,57	1 507,94	357 527,51
Fonds de concours versés	1 361 352,76	0,00	1 361 352,76	Fonds de concours reçus	508 463,35	0,00	508 463,35
Frais financiers	5 866 873,50	0,00	5 866 873,50	TVA collectée	- 6 211 243,40	0,00	-6 211 243,40
Frais sur ventes et divers	1 190 856,89	3 000,00	1 193 856,89				
Rémunérations de la société	2 926 680,81	23 070,41	2 949 751,22				
TVA déductible	- 5 209 461,10	- 10 631,33	- 5 220 092,43				
TOTAL DES DEPENSES HT	43 068 615,96	84 075,30	43 152 691,26	TOTAL DES RECETTES HT	43 179 007,78	1 507,94	43 180 515,72
TOTAL DES DEPENSES TTC		94 706,63	48 372 783,69	TOTAL DES RECETTES TTC	49 390 251,18	1 507,94	49 391 759,12

PREBILAN DE CLOTURE arrêté au 31 octobre 2009							
ACTIF	REALISE	A REALISER	TOTAL	PASSIF	REALISE	A REALISER	TOTAL
Remboursement d'emprunts	10 686 676,11	0,00	10 686 676,11	Mobilisation d'emprunts	10 686 676,11	0,00	10 686 676,11
Remboursements d'avances	0,00	0,00	0,00	Mobilisations d'avances	0,00	0,00	0,00
Avances inter-opération	0,00	0,00	0,00	Avances inter-opération	0,00	0,00	0,00
TOTAL DES DECAISSEMENTS	53 755 292,07	84 075,30	53 839 367,37	TOTAL DES ENCAISSEMENTS	53 865 683,89	1 507,94	53 867 191,83
SOLDE DE L'OPERATION	0,00		0,00	SOLDE DE L'OPERATION	110 391,83		27 824,46

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le pré-bilan de clôture de la concession «ZAC de Planoise» établi au 31 octobre 2009 qui se décompose comme suit :

- en charges pour un total de 43 152 691,26 € HT :
 - acquisitions, études et travaux pour 37 000 949,32 € TTC
 - autres frais (fonds de concours, frais financiers, frais sur vente...) pour 8 422 083,15 € TTC
 - rémunération du concessionnaire pour 2 949 751,22 €
 - TVA déductible pour - 5 220 092,43 €
- en produits pour un total de 43 180 515,72 € HT :
 - cessions pour 25 921 928,92 € TTC
 - participations du concédant 22 603 839,34 €
 - produits divers et fonds de concours reçus 865 990,86 €
 - TVA collectée - 6 211 243,40 €

- constater un solde financier prévisionnel positif de 27 824,46 €, qui sera réajusté à l'occasion du bilan définitif qui sera présenté à la Ville après les derniers mouvements financiers. Cet excédent sera reversé par la sedD à la Ville dans le mois qui suit la réception du titre de recette,

- décider d'affecter cet excédent au budget principal,
- prendre acte que l'opération dispose à ce jour d'une réserve de SHON non consommée :
 - . pour les logements de 8 075 m²
 - . pour les activités, bureaux, commerce de 4 065 m²

- autoriser M. le Maire à procéder à toute démarche utile en vue de la clôture de la concession «ZAC de Planoise»,

- autoriser M. le Maire à procéder à l'acquisition à titre gratuit du foncier restant à commercialiser.

Ce dernier d'une surface totale de 6 303 m² est constitué des parcelles suivantes :

EP 387 d'une surface de 146 m²

EP 388 d'une surface de 4 715 m²

EP 389 d'une surface de 1 442 m²

dont la valeur marchande suivant l'importance et la nature du programme peut être estimée entre 220 000 € et 375 000 €. Cette hypothèse repose sur la consommation d'une SHON de 3 000 m² soit un COS d'environ 0,50 ou un équivalent de 40 logements environ.

- donner quitus à l'aménageur (sedD) pour l'ensemble de ses missions au titre du traité de concession et de ses avenants.

«**M. LE MAIRE** : Vous avez droit à un petit diaporama sur Planoise. J'insiste sur le temps qu'il faut pour construire un quartier. On a commencé la ZUP en 1962, ça fait quasiment 50 ans. La délibération créant la ZAC de Planoise a été prise dans cette salle le 18 novembre 1977 donc il y a un peu plus de 32 ans. Ce que je veux simplement dire et Michel va déployer son diaporama, c'est que simplement sur ces 80 hectares qu'on a d'ailleurs ramené à 59 hectares en excluant le parc urbain, on a construit 2 500 presque 2 600 logements dont 1 552 logements publics, 57 % de la SHON. On a construit plus de 90 000 m² de bureaux et de commerces, 35 000 m² d'équipements scolaires et universitaires, lycées et LEP et 20 152 m² d'équipement, deux groupes scolaires, l'espace Planoise, la piscine-patinoire et 13 200 m² de parkings en ouvrage. Le coût total sur 33 ans représente pour la Ville 22 M€ TTC, soit à peu près 700 000 € par an, 669 000 € exactement. C'est quand même intéressant et cela donne un ordre d'idée de ce qu'on y a investi tous les ans.

M. Michel LOYAT : Le quartier de Planoise est composé de différents périmètres. Il s'est construit en plusieurs étapes et à ces différentes étapes sont associées différentes modalités. Il y a d'abord la ZUP de Planoise, effectivement le Maire l'a rappelé, c'est à partir de 1962. Il y a eu ensuite la ZAC et c'est de cela dont on va parler, la ZAC de Planoise sans oublier, qui jouxte Planoise, et qui fait partie finalement de Planoise en terme d'activités, la ZAC La Fayette et puis, qui borde Planoise plus à l'Ouest, la ZAC Saint-Laurent. Planoise comme tous les quartiers de la ville n'est pas un quartier achevé. Nous sommes en PRU, en Programme de Renouvellement Urbain, maintenant on entre justement à Planoise, dans cette reconstruction de la ville sur elle-même. Un quartier n'est jamais achevé pas plus que la ville n'est achevée.

Je vous livre quelques éléments importants par rapport au parti d'aménagement. La ZAC naturellement a pris appui sur ce qui avait été réussi dans la ZUP. En même temps il y avait des modifications importantes par rapport à la ZUP conçue dans les années 1960. A la fin des années 1970, naturellement les préoccupations en matière d'environnement, en matière d'urbanisme ont changé. Il y a déjà une urbanisation autour d'un parc urbain qui est un élément très important. C'est plus de 20 hectares quand on parle de la partie la plus aménagée du parc. On réhabilite aussi les rues piétonnes comme il y en a dans le centre-ville, entre Cassin, Place de l'Europe et on peut en fait traverser l'ensemble de la ZAC par des rues piétonnes confortables et aménagées.

Autres éléments du parti d'aménagement, ce sont les liens importants avec la ZUP par des passerelles, le journal de quartier s'appelle d'ailleurs La Passerelle, par des passages souterrains notamment pour aller aux deux lycées, le lycée professionnel et le Lycée Victor Hugo, donc cela permet de relier les différents sous-quartiers de Planoise. Et autre élément très important dans le parti d'aménagement, et ça c'est une différence par rapport à la ZUP, c'est une volonté de mixité, de diversité, diversité déjà pour les logements, plus de logements en accession, diversité dans les formes de logement mais également importance des activités, du tertiaire et des équipements.

Quelques éléments de procédure puisqu'une ZAC, Zone d'Aménagement Concerté, relève bien d'une procédure, avec le PAZ (Plan d'Aménagement de Zone). Il y a un dossier de réalisation de ZAC alors je ne vais pas reprendre naturellement tous les chiffres, je vais parler de la diversité. La diversité se traduit dans le programme initial pour les logements locatifs, pour les logements en accession,

l'importance des équipements, des commerces, des activités. Il y a eu des modifications parce qu'entre le début du projet en 1979 et aujourd'hui il y a eu naturellement des avenants pour améliorer, pour rectifier un peu le programme. M. le Maire l'a indiqué, 2 575 logements ont été construits dont 1 552 logements publics. Nous avons donc les équipements, les écoles Bouloche, Dürer également les lycées. Alors je précise bien entendu que la construction des équipements comme les écoles, comme la piscine-patinoire ne figurent pas dans le bilan de la ZAC. En revanche le foncier lui, sur lequel sont construits ces équipements y apparaît. Les équipements à l'échelle d'agglomération, le Théâtre de l'Espace sont de véritables atouts à la fois pour Planoise mais aussi pour Besançon, de même pour la piscine-patinoire et les archives départementales, voilà des équipements qui montrent bien que la ZAC ne se résume pas à des logements ou à des commerces.

Vous avez également le CNFPT qui est un équipement important, le siège du CCAS, le centre commercial Cassin. Il y a aussi la polyclinique, c'est bien sûr très important sur cette ZAC. J'ai parlé des passerelles tout à l'heure, donc vous avez des illustrations, des espaces publics également avec les places. On voit bien l'évolution depuis une vingtaine d'années ; en 1982 il n'y avait pratiquement rien de construit sur la ZAC sur cette partie et rapidement il y a eu à la fois un premier aménagement du parc et de nombreuses constructions Place Cassin et ensuite c'est davantage le secteur des Vallières vers la polyclinique qui s'est développé y compris avec Delbard.

La ZAC comme la ZUP sont caractérisées par une volonté politique que l'ensemble des espaces autour des bâtiments soient des espaces publics entretenus par la Ville. Cela représente un coût mais c'est aussi le gage d'une certaine qualité d'entretien.

Il y avait un programme initial et on peut constater, élément par élément, que les objectifs sont atteints à plus de 95 % donc très peu de décalage entre le programme et ce qui est réalisé. Je vous donne des éléments financiers puisque là c'est la clôture de la ZAC. Je ne vais pas reprendre ligne par ligne car vous avez tout cela dans le document. Je veux souligner toutefois des pourcentages qui sont peut-être plus parlants, par exemple le poids des acquisitions c'est seulement 2 %, les travaux 70 % dans les dépenses, les frais financiers, quand on a une opération de cette longueur, effectivement on a les frais financiers et ils dépassent 12 %, les rémunérations représentant près de 6 % et vous avez des chiffres, également des ratios au m², ça peut être assez intéressant si on compare à d'autres opérations.

Concernant maintenant les recettes, le Maire a souligné tout à l'heure l'importance des participations, subventions, c'est un peu plus de 45 %, les cessions 52 % et puis un chiffre qui peut être intéressant, c'est celui du m² de SHON, 141 €. Je ne serai pas plus long, on pourra revenir sur le tableau si c'est nécessaire en fonction des questions. On termine avec une photo montrant aussi qu'un quartier c'est naturellement et d'abord un quartier. Ce n'est pas une procédure, ce n'est pas en quantitatif un nombre de logements, c'est une vie sociale et d'ailleurs en clôturant la ZAC on peut dire adieu à la ZAC d'une certaine manière. Ce qui est important maintenant ce sont les sous-quartiers à l'intérieur de Planoise et on oublie les dispositifs ZUP, ZAC, qui ont été des outils mais maintenant ce qui compte c'est vraiment la vie dans les quartiers et l'appropriation par les habitants de ces quartiers.

M. LE MAIRE : Je te remercie Michel. Je pense effectivement que c'est une belle opération qui se termine. C'est vrai que ces quartiers que nous avons construits il y a 50 ans on est déjà en train de les rénover donc c'est toujours un recommencement...

M. Michel OMOURI : ...autant sur la construction que la rénovation, vous avez tendance à oublier que c'est quand même bien BORLOO qui a lancé l'initiative de la réhabilitation de Planoise.

M. LE MAIRE : En 1977 ?

M. Michel OMOURI : La réhabilitation d'aujourd'hui. Simplement il ne serait peut-être pas mal quand même de glisser un tout petit peu l'effet BORLOO sans lequel on n'aurait jamais eu de réhabilitation sur Planoise ni sur Clairs-Soleils. Ce n'est pas de la démagogie, c'est simplement un constat.

M. LE MAIRE : Vous avez des souvenirs qui ne sont pas exacts car celui qui a lancé les premières politiques de la ville c'est Bernard TAPIE. Celui qui a permis ensuite l'inscription de ces quartiers-là, c'est Claude BARTELONE, je m'en souviens très bien puisque j'étais à l'époque Député et je lui avais donné ce dossier-là dans la Salle des Pas Perdus de l'Assemblée Nationale, Besançon n'était pas sur la liste et j'étais intervenu en tant que parlementaire pour qu'elle y soit. Ensuite effectivement BORLOO l'a mis en œuvre, mais ni plus ni moins. Cela dit, si cela vous incite ! Et votre intervention m'a permis de rappeler qu'effectivement c'est sous la présidence de François MITTERRAND que cette politique de réhabilitation a été lancée».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3 (3 abstentions), 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 18 janvier 2010.