

ZAC «Hauts du Chazal» - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan au 31 décembre 2009 - Avenant n° 9

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 1^{er} 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 et communautaire du 19 décembre 2003).

Par ailleurs, la Ville et le Grand Besançon ont décidé de se lier par une convention de gestion commune de la ZAC dont les principes ont été arrêtés par délibération municipale du 20 novembre 2006 et communautaire du 13 octobre 2006. 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 1 174 unités sans densification mais par une clarification de la part de l'habitat dans les zones dites mixtes (habitat-activité), et par un approfondissement du potentiel constructif dans les parcelles commercialisables.

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.

1. Bilan physique

1.1 - 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. Le propriétaire doit quitter les lieux en automne 2010 pour emménager dans une maison à Fournets-Luisans,

- des terrains auprès de la Ville et ponctuellement auprès du Département, pour asseoir une maîtrise complète des terrains de la ZAC (zone sud de la ZAC sous la bibliothèque et proche du mail),

- des terrains d'une surface de 377 m² auprès de l'Association «Le don du souffle» pour la réalisation de la voirie Dolto, en échange d'un délaissé permettant au Don du Souffle de réaliser un stationnement.

1.2 - Travaux

- des travaux de voirie (compris VRD) ont été lancés sur les rue Dolto, Milleret et Bried pour assurer le passage des bus à la rentrée 2010,

- 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,

- des travaux complémentaires de VRD doivent être réalisés sur les voies Le Boursier, notamment pour desservir des programmes achevés,

- le chantier du passage inférieur est en cours de finition pour une ouverture en septembre 2010 (passage ligne Ginko).

Prévisions 2010-2011-2012 :

- finition du secteur Ouest compris entre le RD 11 et le mail A. Croisat,

- démolition de la maison Amiot suite à son transfert,

- aménagement des boîtes de branchement de la galerie technique,

- travaux d'éclairage public.

Plan de communication 2010-2012

A la suite d'une consultation, l'Agence Augé a été retenue pour établir un plan de communication relatif au nouveau quartier d'habitat.

2. Commercialisation

Bilan de l'année en cours et perspectives au 31 mai 2010

- Livraison des programmes Entys pour 122 + 42 logements en bordure du mail,

- Obtention par GBH de 2 permis de construire pour 65 + 35 logements locatifs sociaux en fin 2009. Les travaux ont démarré début 2010,

- Permis de construire délivré pour la Société Icade (80 logements) et démarrage des travaux fin 2010,

- Les Sociétés BFCA, Atik, et Clovis réalisent une faisabilité sur des parcelles du site pour respectivement 34, 45 et 11 logements,

- La sedD est positionnée pour promouvoir en 2 tranches 55 logements, en nom propre,

- Habitat 25 travaille à la faisabilité d'un programme de 38 logements locatifs sociaux et GBH sur un programme de 35 logements locatifs sociaux,

- La Société ING, avec laquelle la sedD avait conclu un protocole en 2008, s'est désengagée.

Bilan des terrains commercialisés :

13 % du foncier cessible est commercialisé, réparti en 26 565 m² pour l'habitat et 10 331 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 2009, 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	45 212 K€	
dont déjà réglées au 31 décembre 2009	19 884 K€	soit 44 %

Recettes* HT hors trésorerie de TVA :

Montant des recettes	45 212 K€	
dont déjà encaissées au 31 décembre 2009	13 256 K€	soit 29 %

Analyse des dépenses en €* :

	Bilan 2008 HT	Présent Bilan 2009 HT	Écart	Ecart en %
Acquisitions	3 289 251 €	3 290 589 €	1 338 €	
Études	746 160 €	746 199 €	39 €	
Travaux	30 823 276 €	30 635 903 €	- 187 373 €	0,05 %
Frais divers	412 817 €	631 290 €	218 473 €	52,9 %
Frais financiers	5 625 447 €	5 583 694 €	- 41 753 €	
Rémunération STE	3 199 284 €	3 195 964 €	- 3 320 €	
Fond concours Temis	325 372 €	325 372 €	0 €	
Participation en nature	802 518 €	803 377 €	859 €	
Total dépenses HT	45 224 125 €	45 212 386 €	- 11 379 €	0,04 %

Le bilan prévisionnel de l'opération diminue par rapport à celui de l'année précédente de 11 379 € soit - 0,04 %.

Principaux commentaires sur l'évolution des dépenses :

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

2 - Le poste «Travaux et honoraires» baisse globalement de - 187 K€ suite à une précision des coûts des travaux (approfondissement des études au stade projet). Par ailleurs, le calcul des coûts estimatifs a été décliné entre les différents postes voirie, assainissement, eau, réseaux secs, ce qui explique les différences avec le coût 2008. Ainsi le poste voirie baisse et les postes réseaux augmentent, ce qui donne :

- voirie (- 756 K€)
- réseaux secs en augmentation (+ 401 K€)
- réseau d'assainissement (+ 358 K€)
- réseau d'eau (+ 288 K€)
- une diminution du coût du chauffage urbain due à un ajustement des coûts de raccordement des programmes (- 543 K€)

- ajustements sur le poste Travaux paysagers (+ 39 K€).

3 - Le poste frais divers intègre le plan de communication pour 2 ans fermes (éventuellement prolongé de 2 ans) + diverses taxes foncières (+ 218 K€)

4 - Le poste des frais financiers fait apparaître une baisse liée à une réduction du montant prévisionnel des frais court terme au détriment des frais financiers sur emprunt (souscription d'un prêt de 3 M€) (- 42 K€)

5 - Baisse de la rémunération société (- 3 K€)

6 - Participation en nature de la Ville (+ 24 K€)

Analyse des recettes en €* HT :

RECETTES	Bilan 2008 HT	Présent Bilan 2009 HT	Écarts	Ecart en %
Provenant des tiers	22 448 708 €	22 135 482 €	313 226 €	- 1,4 %
Provenant du concédant	20 170 477 €	18 339 692 €	- 1 830 785 €	- 8,7 %
Autres produits, produits financiers, subventions	1 810 723 €	3 933 836 €	+ 2 123 113 €	+ 142 %
Participations en nature	794 217 €	803 377 €	9 160 €	+ 1,1 %
Total recettes HT	45 224 125 €	45 212 386 €	- 11 379 €	0,04 %

* 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 11 379 € :

Cessions aux tiers : - 313 K€

Logements

Pour les logements publics (- 21 K€), baisse liée à une évolution actualisée du nombre de logements.

Pour les logements privés, la baisse est liée à une légère évolution du nombre de logements (- 278 K€).

Activité

- Suite à un ajustement des surfaces concernées (- 15 K€).

Cessions aux co-concédants

- L'évolution des recettes provenant des co-concédants s'élèvent à un montant de - 1 831 K€ HT, le montant des rachats d'ouvrages étant diminué à hauteur de l'octroi prévisionnel de subventions liées aux travaux de viabilité au sein des parcs d'innovation (Union Européenne dans le cadre du FEDER, Etat au titre du Contrat de Projets Etat-Région 2007/2013 et Région) sollicitées par la sedD avec l'accord des co-concédants.

Autres participations et produits

- Produits financiers (+ 11 K€).

Subventions

- + 2 113 K€ provenant du Smaibo (5 K€), des subventions du FEDER, de l'ANRU et du Département du Doubs liées au passage inférieur et au parvis du Collège Voltaire (1 300 K€). Les futurs travaux de viabilité de la ZAC seront financés en partie par le FEDER, l'Etat et la Région de Franche-Comté (2 300 K€).

4. Engagement des concédants

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

	VILLE DE BESANCON									
	AVANCES		PARTICIPATIONS		VENTE D'OUVRAGES					Participation en nature
	Versements	Remboursements	A l'équilibre	Impl. UFR	Voie Bus	Div. VRD	Chauff. Urbain	Eau	Assainissement	
2009	0	0	197 545	382 397	0	0	3 815 238	1 671 721	1 836 424	
2010	0	0	0	298 315	0	0	479 290	108 320	82 070	389 427
2011	0	0	0	0	0	0	837 720	255 320	267 400	85 600
Au-delà			0	0		1 574 044	1 281 634	911 248	1 307 073	328 350
Sous-total	0	0	197 545	680 712	0	1 574 044	6 413 882	2 946 609	3 492 967	803 377
	0		878 257 €		14 427 502 €					803 377 €
	16 109 136 €									
	GRAND BESANCON									
	AVANCES		PARTICIPATIONS		VENTE D'OUVRAGES					
	Versements	Remboursements	A l'équilibre	Impl. UFR	Voie Bus	Div. VRD	Chauff. Urbain	Eau	Assainissement	
2009	2 151 245	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2010	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2011	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Au-delà	0	- 2 151 245	0	0	1 313 792	1 720 140	0	0	0	0
Sous-total	2 151 245	- 2 151 245	0	0	1 313 792	1 720 140	0	0	0	0
	0		3 033 932 €							
	VILLE DE BESANCON ET GRAND BESANCON									
	AVANCES		PARTICIPATIONS		VENTE D'OUVRAGES					
	Versements	Remboursements	A l'équilibre	Impl. UFR	Voie Bus	Div. VRD	Chauff. Urbain	Eau	Assainissement	
2009	2 151 245	0	197 545	382 397	0	0	3 815 238	1 671 721	1 836 424	
2010	0	0	0	298 315	0	0	479 290	108 320	82 070	
2011	0	0	0	0	0	0	837 720	255 320	267 400	
Au-delà	0	- 2 151 245	0	0	1 313 792	3 294 184	1 281 634	911 248	1 307 073	
Total	2 151 245	- 2 151 245	197 545	680 712	1 313 792	3 294 184	6 413 882	2 946 609	3 492 967	
	0 €		878 257 €		17 461 434 €					
	Participations et Vente d'ouvrages = 18 339 691 €									
	Engagement global des co-concédants = 19 143 068 €									

Ce tableau indique l'engagement global de la Ville de Besançon et l'engagement total des deux collectivités concédantes et propose un échéancier. Sur la totalité de l'opération l'engagement de la Ville s'élève à **16 109 136 € HT** au 31 décembre 2009 (contre précédemment CRAC 2009 au 31 décembre 2008, 16 753 356 € HT).

L'avenant n° 9 à la Convention Publique d'Aménagement contractualise 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 2009 pour un montant de 45 212 386 € HT,
- approuver l'engagement des co-concédants (Ville + Grand Besançon) à l'opération à hauteur de 19 143 068 € HT dont 16 109 136 € HT pour la Ville de Besançon,
- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 9 à la Convention d'Aménagement matérialisant ces dispositions financières,
- valider les modalités de financement de l'opération notamment la souscription par la sedD d'un emprunt de 3 M€ pour permettre le règlement des dépenses de la concession,
- donner un accord de principe pour autoriser la sedD à déposer les dossiers de subventions auprès de l'Union Européenne, de l'Etat, de la Région de Franche-Comté et de tout autre partenaire pour les études et travaux à réaliser. En cas d'accord, ces recettes seront inscrites dans le bilan de la ZAC.

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 2010.