

ZAC Val des Grands Bas - Vallon du Jour - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mai 2010 - Bilan révisé au 31 décembre 2009 - Avenant n° 6 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 le secteur de 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 en matière 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.

Ces logements se répartissent globalement comme suit :

- habitat individuel pour les 2/3 sous diverses formes (225 maisons individuelles, jumelées et/ou mitoyennes),

- cette programmation est complétée par la réalisation de collectifs en entrée de zone et également le long du chemin des Montarmots. L'ensemble de ces petits collectifs totalisera environ 75 logements.

La révision en cours du PLU permettra encore d'étoffer cette diversité urbaine par la possibilité de réaliser un programme d'habitat intermédiaire autour d'une doline située en limite Est du périmètre (de l'ordre de 25 logements).

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

1.1 - 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 est en cours auprès du Tribunal, qui a mandaté un géomètre pour cette expertise. L'audience de règlement est fixée en septembre 2010, ce qui devrait permettre d'achever les travaux de la liaison piétonne vers le Point du Jour d'ici fin 2010.

1.2 - 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 ; les dernières prestations à réaliser se poursuivent selon l'avancement de la commercialisation des terrains.

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

Les travaux de finition de voiries et des espaces verts ainsi que la pose des candélabres définitifs, engagés depuis le printemps 2007, sont réalisés pour les rues suivantes : Bouquet de Soleil, Zéphir, Jardins de Cythère, Grands Cyprès. Les autres rues (Feuilles d'Automne, Retraite Sentimentale, Herbe d'Avril, fidèle Berger) disposent toutes d'un revêtement de surface et sont éclairées.

Il convient de noter que l'espace vert central (inauguré en mai 2010 et dénommé «Espace de la Sieste Champêtre»), les aires de jeux intégrées en son sein ainsi que l'aire multisports bordant le giratoire d'entrée de zone, sont terminés et ouverts au public depuis l'automne 2009. Ces espaces publics de qualité participent de manière importante à l'animation et à la vie du quartier.

Par ailleurs, 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.

Sur les rues non terminées, les travaux de finition de voiries et de pose d'éclairage public sont prévus aux 2^{ème} semestre 2010 et 1^{er} semestre 2011. En termes de programmation, il convient également d'indiquer l'aménagement d'une partie du chemin des Montarmots et l'achèvement du rond-point d'entrée de zone.

1.3 - Commercialisation

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

Pour les particuliers (parcelles libre constructeur), il reste moins de 5 lots disponibles ; leur commercialisation devrait s'achever d'ici fin 2010.

Côté promoteurs : suite à plusieurs consultations engagées depuis 2008, le dernier lot disponible (secteur ZB4 bis) est en cours de commercialisation par la sedD. Un compromis de vente devrait être signé à l'automne et un Permis de Construire déposé au dernier trimestre 2010. Le programme proposé par le promoteur retenu en concertation avec la collectivité, tient compte de l'évolution prochaine du règlement de zone (proposée dans le cadre de la révision du PLU), qui permettra une densification mesurée sur un secteur partiel (habitat intermédiaire en complément de logements individuels). L'équilibre du bilan financier est préservé.

2 - Bilan financier

Le bilan financier prévisionnel de l'opération est en augmentation de 27 066 € HT par rapport à l'année précédente, soit une évolution inférieure à + 0,2 %.

2-1 Analyse des dépenses

| Dépenses en euros HT | Présent bilan au 31 décembre 2009 | Bilan au 31 décembre 2008 | Écarts |
|--------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Acquisitions | 838 522 € | 835 023 € | 3 499 € |
| Etudes | 384 806 € | 389 577 € | - 4 771 € |
| - études propres sedD | 79 210 € | 82 322 € | - 3 112 € |
| - études tiers rémunérables | 137 799 € | 137 799 € | 0 € |
| - études opérationnelles tiers | 167 797 € | 169 456 € | - 1 659 € |
| Travaux et honoraires | 10 135 725 € | 10 104 123 € | + 31 603 € |
| - mise en état des sols | 419 816 € | 419 816 € | 0 € |
| - travaux VRD | 9 402 224 € | 9 369 237 € | + 32 987 € |
| - honoraires techniques | 313 685 € | 315 069 € | - 1 384 € |
| Frais | 2 427 806 € | 2 427 806 € | - 3 265 € |
| - annexes | 323 140 € | 323 140 € | 0 € |
| - financiers | 358 257 € | 357 200 € | 1 057 € |
| - rémunération sedD | 1 743 144 € | 1 747 466 € | - 4 322 € |
| Total dépenses HT | 13 783 595 € | 13 756 529 € | + 27 066 € |

Dans le nouveau bilan, ce sont notamment les dépenses en matière de travaux qui ont augmenté de manière relative (+ 31 603 € HT).

Par ailleurs, les frais diminuent légèrement de 3 265 € HT. La diminution constatée globalement se répartit entre :

- les frais financiers : + 1 057 € HT liés à un ajustement des frais attachés aux postes dépenses et recettes ;
- et les frais de société sedD : - 4 322 € HT, baisse relative à un ajustement proportionnel des frais de société.

2-2 Analyse des recettes

| Recettes en euros HT | Présent bilan au 31 décembre 2009 | Bilan au 31 décembre 2008 | Ecarts |
|---|--------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Provenant des tiers | 11 177 939 € | 11 113 097 € | + 64 843 € |
| - cessions | 10 893 338 € | 10 929 188 € | - 35 850 € |
| - produits financiers, de gestion, divers | 284 602 € | 183 909 € | + 100 693 € |
| Provenant du concédant | 2 605 656 € | 2 643 433 € | - 37 777 € |
| - cessions d'ouvrages | 2 314 689 € | 2 352 510 € | - 37 822 € |
| - participations | 290 967 € | 290 922 € | 45 € |
| dont participation à l'équilibre | 78 133 € | 78 133 € | 0 € |
| dont apport en nature MOE Ville | 212 834 € | 212 789 € | 45 € |
| Total Recettes HT | 13 783 595 € | 13 756 529 € | + 27 066 € |

L'augmentation du montant des recettes prévisionnelles est liée, entre autres, à une hausse de 64 843 € HT des recettes provenant des tiers (cessions des terrains de lots individuels et TVA sur marge ; produits financiers et de gestion).

Cette augmentation est compensée en partie par une diminution des recettes provenant du concédant (- 37 777 € HT). Cette baisse des recettes du concédant provient essentiellement d'une diminution relative aux cessions d'ouvrages (réseaux d'eau et d'assainissement), réajustées en fonction des travaux de VRD réalisés et restant à réaliser.

Il est à noter que la participation à l'équilibre de la collectivité reste inchangée (versement déjà réalisé correspondant au rachat des études pré-opérationnelles).

3 - Echancier

En fonction 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 de la collectivité | | Participations | | Rachat d'ouvrages (budgets annexes) | | |
|------------------|----------------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | Avance | Remboursement | A l'équilibre | Apport nature | Eau | Assainissement | Total |
| Encaissé en 2009 | 299 916 € | 299 916 € | 78 133 € | - | 354 488 € | 1 920 864 € | 2 275 352 € |
| 2010 | - | - | - | 179 824 € | 14 336 € | 15 000 € | 29 336 € |
| 2011 | - | - | - | 33 010 € | 5 000 € | 5 000 € | 10 000 € |
| Ultérieur | - | - | - | - | - | - | - |
| Total | 299 916 € | 299 916 € | 78 133 € | 212 834 € | 373 824 € | 1 940 864 € | 2 314 688 € |

Compte tenu de cet échéancier, il convient de formaliser par un avenant n° 6 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 2009 présentant des dépenses et des recettes pour l'opération d'aménagement «ZAC Val des Grands Bas» de 13 783 595 € 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),

- approuver les adaptations de programme d'opération qui consistent d'une part à l'élargissement limité du périmètre d'intervention (pour la réalisation des travaux de recalibrage sur une partie du chemin des Montarmots, en cohérence avec les aménagements de la ZAC) et d'autre part à l'achèvement de l'aménagement du rond-point d'entrée de zone et à son financement par l'opération,

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 6 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 (3 abstentions) 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.