

24 - ZAC «Hauts du Chazal» - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan au 31 décembre 2010 - Avenant n° 10

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, la CAGB 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 de la Communauté du Grand Besançon (délibération du Conseil Municipal du 23 novembre 2003 et communautaire du 19 décembre 2003).

Par ailleurs, la Ville et la CAGB 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 % CAGB 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 CAGB 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.

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.

En 2009 puis en 2010 les études techniques ont été approfondies et ont permis de préciser les coûts d'aménagement de l'opération.

Evénements marquants 2010

Outre la poursuite des études préparatoires aux aménagements prévus entre 2011 et 2013, les aménagements se sont poursuivis notamment en ce qui concerne la livraison de la liaison à Planoise sous la rue de Dole et l'ouverture d'une ligne de bus (n° 27) desservant le centre des Hauts du Chazal devant l'Université.

Un plan de communication a été mis en place pour une durée de 2 ans dès le mois de juin. Ce plan de communication a permis de définir un logo pour le quartier, une signalétique directionnelle qui sera mise en place courant 2011, des lettres d'information. Un site internet a été créé (<http://www.hautsduchazal.besancon.fr/>) qui présente le quartier, l'habitat, les déplacements, les services, l'actualité et de nombreux liens utiles... Le plan de communication prévoit également l'organisation d'événementiels sur le site pour le printemps 2011.

Une première réunion publique organisée par la ville dans la bibliothèque universitaire s'est déroulée à l'automne.

Une réflexion sur les espaces publics de proximité a été engagée afin de définir les emplacements et l'organisation de ces aires au cœur des programmes d'habitat et le long du Mail.

Prévisions pour 2011

L'année 2011 sera marquée par de nombreuses actions :

- la poursuite des aménagements avec des finitions de voiries aux abords des constructions réalisées, le démarrage du secteur Nord-Ouest (versant habitat) et la préparation des terrains pour l'accueil de la plateforme Tram,
- la création de stationnements provisoires en prévision de la montée des étudiants du premier cycle de l'UFR Médecine Pharmacie,
- le démarrage des travaux du tram. Une implication technique a été nécessaire compte tenu de l'impact des travaux sur la ZAC,
- l'entrée du CHU qui sera remaniée afin de garantir une meilleure accessibilité pour tous les modes de déplacement et d'assurer la liaison avec le quartier des Hauts du Chazal,
- une poursuite de la mise en œuvre du plan de communication avec notamment l'organisation d'un événementiel au printemps et la publication de nouvelles lettres d'information...

1. Bilan physique

Foncier :

La mission de la sedD relative aux acquisitions foncières auprès des tiers privés s'est poursuivie. Il reste à acquérir :

- 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). Ces parcelles seront acquises par l'aménageur ultérieurement en fonction des besoins avérés de commercialisation.

Travaux :

- aménagements de voirie (compris VRD) sur le versant Nord-Ouest ont été lancés en fin d'année. Il s'agit de finir des ouvrages publics à proximité des programmes de logements réalisés et de préparer la venue de nouveaux programmes immobiliers.
- traitement paysager du mail a été poursuivi, il reste la partie située sur le versant Nord-Ouest ainsi que l'esplanade centrale en lien avec le tramway.
- Finition et réception du chantier du passage inférieur en août 2010.

Prévisions 2011-2012 :

- finition du secteur Ouest compris entre le RD 11 et le mail A. Croisat
- démolition de la maison Amiot suite à son acquisition
- aménagement des boîtes de branchement de la galerie technique
- travaux d'éclairage public.

Plan de communication en 2010

Les actions réalisées en 2010 sont déjà nombreuses :

- définition d'un nom de quartier
- plaquette d'information à destination du public
- création d'un site internet
- conception d'un programme de signalétique
- élaboration d'une lettre de quartier.

2. Commercialisation**Année en cours bilan et perspective au 31 mai 2011**

A ce jour sont commercialisés : 184 logements privés, 100 chambres en résidence hôtelière et 135 logements publics. S'ajoutent à cela 600 m² de commerces et 600 m² de locaux d'activité en pieds d'immeubles.

- PC délivré pour la Société Icade (80 logements) et démarrage des travaux en avril 2011.
- Les sociétés BFCA, Atik, Villa C, et Clovis réalisent une faisabilité sur des parcelles du site pour respectivement 34, 40, 25 et 11 logements.
- La sedD est positionnée pour promouvoir en partenariat avec un promoteur Bisontin en 2 ou 3 tranches de 80 logements.
- Habitat 25 travaille à la faisabilité d'un programme de 38 logements locatifs sociaux et GBH sur un programme de 35 logements locatifs sociaux.

Bilan des terrains commercialisés :

15 % du foncier cessible est commercialisé réparti en 32 065 m² pour l'habitat et 10 331 m² pour l'activité.

En ce qui concerne les terrains destinés à l'habitat, 36 800 m² de foncier sont en cours d'étude. On peut imaginer que les livraisons de logements pourront être effectives entre fin 2012 et mi 2014.

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 2016 (évaluation).

Ce bilan fait apparaître l'avancement financier suivant :

Dépenses HT hors trésorerie de TVA :

Montant des dépenses	45 037 K€	
dont déjà réglées au 31 décembre 2009	22 227 K€	soit 49 %

Recettes HT hors trésorerie de TVA :

Montant des recettes	45 037 K€	
dont déjà encaissées au 31 décembre 2009	15 485 K€	soit 34 %

Analyse des dépenses en € HT :

	Bilan 2009 HT	Présent Bilan 2010 HT	Écart	Ecart en %
Acquisitions	3 290 588	3 290 298	- 291	
Études	746 198	746 482	284	
Travaux	30 635 903	30 556 906	- 78 997	
Frais divers	631 290	630 891	- 399	
Frais financiers	5 583 695	5 515 714	- 67 981	
Rémunération STE	3 195 964	3 205 696	9 732	
Fonds de concours Temis	325 372	325 372	0	
Participation en nature	803 377	765 985	- 37 392	
Total dépenses HT	45 212 386	45 037 341	- 175 045	- 0,4 %

Le bilan prévisionnel de l'opération diminue par rapport à celui de l'année précédente de 175 045 €, soit 0,4 % (quelques écarts de totaux dus aux calculs arrondis).

Principaux commentaires sur l'évolution des dépenses :

1 - Pas d'évolutions sensibles dans le chapitre acquisitions et études.

2 - Le poste «Travaux et honoraires» baisse globalement de 79 K€. Ce poste correspond à :

- Prévisionnel travaux dans le secteur des maisons individuelles (+ 21 K€)
- Mise en état des sols, parkings provisoires... (+ 105 K€)
- Voirie (- 94 K€)
- Réseaux secs (- 81 K€)
- Réseau d'assainissement (- 98 K€)
- Réseau d'eau (- 46 K€)
- Chauffage urbain (- 50 K€)
- Ajustements sur le poste travaux paysagers (+ 135 K€) liés aux interventions sur des espaces de loisirs, de jeu et de proximité à réaliser au sein des programmes de logements
- Honoraires techniques ajustés pour les réseaux électriques (+ 29 K€).

3 - Le poste frais divers n'évolue pas de manière significative.

4 - Le poste des frais financiers fait apparaître une baisse liée à une réduction des taux sur l'année 2010 (- 68 K€).

5 - Hausse de la rémunération société (+ 10 K€) due à l'intégration de la rémunération liée à la gestion des dossiers de demande de subvention déposés dans le cadre du CPER et du Programme Opérationnel FEDER.

6 - Participation en nature de la Ville (- 38 K€) ajustée selon l'évolution financière des travaux concernés par cette intervention

Analyse des recettes en €* HT :

RECETTES	Bilan 2009 HT	Présent Bilan 2010 HT	Écarts	Ecart en %
Provenant des tiers	22 135 482	22 195 681	60 200	
Provenant des concédants	18 339 691	18 054 069	- 285 622	
Autres produits, produits financiers, subventions	3 933 836	4 021 606	87 770	
Participations en nature	803 377	765 985	- 37 392	
Total recettes HT	45 212 386	45 037 341	- 175 045	- 0,4 %

* 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 baissent au global de 175 045 €, soit 0,4 %.

Principaux commentaires sur l'évolution des recettes :

1 - Les cessions aux tiers augmentent globalement : une hausse des prix de la charge foncière a été appliquée pour certains îlots, le logement public enregistre une légère baisse en raison d'une actualisation du nombre de logements réalisables (- 3 logements) (soit au global + 60 K€).

2 - Cessions aux co-concédants

- l'évolution des recettes provenant des co-concédants, qui diminuent de - 286 K€ HT, pour faire suite à la baisse sensible du montant des dépenses de travaux due notamment à des appels d'offres avantageux.

La clef de répartition (57/43) Ville / CAGB conduit à la répartition de cette baisse de la manière suivante :

. CAGB : - 6 K€ (baisse pour la voie d'intérêt communautaire mais hausse de VRD)

. Ville de Besançon : - 280 K€ (baisse des VRD générales et hausse des travaux paysagers notamment).

3 - Autres participations et produits

- Pas d'évolution en ce qui concerne les produits financiers hormis les subventions qui enregistrent une hausse de + 88 K€ résultant d'un ajustement des montants attendus du FEDER, FNADT, Région, Département, ANRU.

Engagement des concédants

Un avenant n° 10 à la Convention d'Aménagement Public matérialisera l'engagement financier des co-concédants.

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

En €	AVANCES		PARTICIPATIONS		VENTE D'OUVRAGES							Participation en nature
	Versements	Remboursements	A l'équilibre	Implantation UFR	Voie Bus	Voirie	Parvis et MO passage inférieur	Chauffage urbain	Eau	Assainissement		
1 - VILLE DE BESANÇON												
Fin 2010	0	0	197 545	680 712	0	0	0	3 983 165	1 706 794	1 896 011	0	
2011	0	0	0	0	0	0	0	991 751	97 498	263 468	322 435	
2012	0	0	0	0	0	0	0	536 479	164 342	287 652	68 887	
Ultér.	0	0	0	0	0	1 587 087	0	766 684	929 178	937 228	374 663	
Sous-total	0	0	197 545	680 712	0	1 587 087	0	6 278 079	2 897 812	3 384 359	765 985	
Total	0		878 258 €					14 147 339 €			765 985	
2 - TOTAL DES CONCEDEANTS												
Fin 2010	2 151 245	0	197 545	680 712	0	0	0	3 983 165	1 706 794	1 896 011		
2011	0	0	0	0	0	0	0	991 751	97 498	263 468		
2012	0	0	0	0	0	0	0	536 479	164 342	287 652		
Ultér.	0	- 2 151 245	0	0	1 302 223	3 313 336	0	766 684	929 178	937 228		
Total	2 151 245	- 2 151 245	197 545	680 712	1 302 223	3 313 336	0	6 278 079	2 897 812	3 384 359		
	0		878 258					Participation + vente d'ouvrages = 17 175 809 € HT				
Engagement global des co-concédants = 18 820 052 € 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 **15 791 532 € HT**.

Propositions

Le Conseil Municipal est appelé :

- à se prononcer sur le bilan révisé au 31 décembre 2010 pour un montant de 45 037 341 € HT.
- à approuver l'engagement des co-concédants (Ville + CAGB) à l'opération à hauteur de 18 820 052 € HT dont 15 791 532 € HT pour la Ville de Besançon (soit une baisse par rapport au bilan 2009)
- à autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 10 à la Convention d'Aménagement matérialisant les dispositions financières définies ci-dessus.

Les points 24, 25 et 26 ayant fait l'objet d'une discussion commune, celle-ci figure en page 1346 et suivantes.

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 18 juillet 2011.