

**26 - ZAC Val des Grands Bas - «Vallon du Jour» -
Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mai 2011 -
Bilan révisé au 31 décembre 2010 - Avenant n° 7 à la CPA**

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 morceau 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 sont ainsi 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 (environ 225 maisons individuelles, jumelées et/ou mitoyennes),
- cette programmation est complétée par la réalisation de collectifs en entrée de zone, ainsi que le long du chemin des Montarmots. L'ensemble de ces petits collectifs totalisera environ 75 logements.

Le PLU révisé permet 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 (une vingtaine de logements).

La sedD assure pour le compte de la Ville de Besançon, l'aménagement, la commercialisation et la réalisation de l'opération.

Cette mission, confiée au moment de la création de la ZAC, est encadrée par une convention de concession d'une durée de 15 ans, c'est-à-dire jusqu'en 2015.

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

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 complète et les acquisitions terminées.

Toutefois, un contentieux reste à régler avec un riverain qui conteste la limite de parcelle dont il reste propriétaire (acquisition partielle de son terrain pour réaliser une liaison piétonne prévue dans l'opération). Dans l'objectif d'achever les travaux de cette liaison vers le Point du Jour, une expertise judiciaire sollicitée auprès du Tribunal d'Instance doit permettre de confirmer les limites de propriété, par un géomètre expert (bornage judiciaire).

Le pré-rapport d'expertise d'octobre 2010 met en évidence une implantation de l'escalier de la liaison piétonne sur la propriété de ce riverain. Par ailleurs, suite au décès récent du propriétaire, ses héritiers lui ont succédé dans la procédure judiciaire engagée.

A ce jour, les parties sont dans l'attente d'une nouvelle date du Tribunal d'Instance pour le jugement. En parallèle de cette procédure judiciaire, le Cabinet Gaume et la sedD explorent la voie d'une médiation amiable avec les héritiers, par l'intermédiaire de leurs avocats respectifs.

Sur le site, sans attendre le jugement de la procédure judiciaire, le cheminement réalisé vers le Point du Jour est ouvert aux riverains depuis début 2010.

Travaux

Les travaux primaires effectués par la ville en maîtrise d'ouvrage directe (dépenses hors bilan de ZAC) sont achevés. Il s'agissait principalement de la réalisation des accès (chemin du Souvenir Français) et de l'amenée des réseaux humides en limite de zone.

Les travaux internes à l'opération sont en grande partie réalisés et les dernières prestations à réaliser se poursuivent à l'avancement de la commercialisation des terrains.

Les travaux de réseaux (eau, assainissement, réseaux secs) sont quasiment terminés sur la ZAC, hors chemin des Montarmots.

Les travaux de finition de voiries sont achevés pour une grande majorité de voies. En matière d'éclairage public, les rues sont éclairées et disposent presque toutes de candélabres définitifs. Pour les travaux d'aménagement paysagers, ceux de l'espace de la Sieste Champêtre sont terminés avec plusieurs aires de jeux, pour tous les âges (inauguration en mai 2010). Ces espaces publics de qualité participent de manière significative à l'animation et à la vie du quartier.

Une œuvre d'art du sculpteur P. GONEZ a aussi été installée récemment sur le rond-point d'entrée de zone.

Depuis la rentrée de septembre 2008, la desserte en transports scolaires est assurée rue des Feuilles d'Automne (2 arrêts). Pour faciliter les liaisons et l'accès au réseau de transport en commun GINKO, plusieurs cheminements piétons vers le chemin des Montarmots ou le Point du Jour ont également été aménagés.

En terme de programmation de travaux de la ZAC, il est principalement prévu :

- la réalisation d'un escalier vers le chemin des Montarmots (au droit de la doline du programme Promogim),
- des travaux de finition de voirie, de sécurisation de cheminements piétons (mains courantes) et d'installation de mobilier urbain (bancs),
- le recalibrage et l'aménagement d'une partie du chemin des Montarmots (planifié davantage sur 2012 et 2013). Le segment situé dans le périmètre de la zone assure l'accès principal côté Est et dessert directement plusieurs parcelles de la ZAC, son aménagement sera donc légitimement pris en charge au titre des équipements publics.

Commercialisation

La commercialisation de l'opération se termine.

Pour les particuliers (parcelles libre constructeur), il reste 3 lots disponibles ; leur commercialisation devrait s'achever prochainement, d'ici fin 2011.

Concernant les promoteurs : à l'appui de la récente révision du PLU (autorisant une densification mesurée sur un secteur partiel du dernier lot et permettant notamment la réalisation d'habitat intermédiaire en complément de logements individuels), le permis de construire de ce lot sera déposé avant l'été 2011 par BFCA-Pierres et Territoires. Le programme proposé regroupe 36 logements développés autour d'une doline, qui se répartissent en 22 logements de type intermédiaire et 14 maisons individuelles groupées.

2 - Bilan financier

Le bilan financier prévisionnel de l'opération est en augmentation de 316 067 € HT par rapport à l'année précédente, soit une évolution de l'ordre de + 2,3 %.

2-1 Analyse des dépenses

Dépenses en euros HT	Présent bilan au 31 décembre 2010	Bilan au 31 décembre 2009	Ecart
Acquisitions	919 344	838 522	+ 80 822
Etudes	254 963	384 806	- 129 843
- études propres sedD	44 210	79 210	- 35 000
- études tiers rémunérables	119 906	137 799	- 17 893
- études opérationnelles tiers	90 847	167 797	- 76 950
Travaux et honoraires	10 063 517	10 135 725	- 72 208
- mise en état des sols	419 816	419 816	0
- travaux VRD	9 251 462	9 402 224	- 150 762
- honoraires techniques	392 239	313 685	+ 78 554
Frais	2 441 837	2 424 541	+ 17 296
- annexes	321 908	323 140	- 1 232
- financiers	336 240	358 257	- 22 017
- rémunération sedD	1 783 689	1 743 144	+ 40 545
Résultat d'opération	420 000	-	+ 420 000
Total Dépenses HT	14 099 662	13 783 595	+ 316 067

Les postes de dépenses ayant principalement varié concernent :

- acquisitions (+ 80 822 € HT) : cette augmentation correspond au rachat d'une parcelle, suite à un désistement de porteur de projet,

- études (- 129 843 € HT) : cette diminution correspond notamment au réajustement de certaines missions d'études prévues initialement mais qui ne s'avèrent pas nécessaires,

- travaux (- 72 208 € HT) : la diminution correspond, d'une part à une modification de l'affectation des dépenses (notamment le réajustement concernant le linéaire du chemin des Montarmots inscrit dans la ZAC), et d'autre part à une revalorisation des honoraires de maîtrise d'œuvre, dont le pourcentage de rémunération n'a pas été actualisé depuis plusieurs années (honoraires proportionnels au montant de travaux),

- frais financiers (- 22 017 € HT) : il s'agit d'un ajustement de ces frais aux postes de dépenses et recettes,

- frais société sedD (+ 40 545 € HT) : l'augmentation correspond à un ajustement et une reventilation des postes dépenses-recettes (ré-échelonnement des travaux jusqu'en 2013),

- résultat d'opération (+ 420 000 € HT) : il s'agit du versement d'une partie du résultat de l'opération d'aménagement à la Ville de Besançon, réparti sur 2 ans (exercices 2012 et 2013).

2-2 Analyse des recettes

Recettes en euros HT	Présent bilan au 31 décembre 2010	Bilan au 31 décembre 2009	Ecart
Provenant des tiers	11 413 127	11 177 939	+ 235 188
- cessions	11 101 751	10 893 338	+ 208 413
- produits financiers, de gestion, divers	311 377	284 602	+ 26 775
Provenant du concédant	2 686 535	2 605 656	+ 80 880
- cessions d'ouvrages	2 275 352	2 314 689	- 39 336
- participations	411 183	290 967	+ 120 216
dont participation à l'équilibre	78 133	78 133	0
dont apport en nature MOE Ville	333 050	212 834	+ 120 216
Total Recettes HT	14 099 662	13 783 595	+ 316 068

Les postes de recettes ayant principalement varié concernent :

- cessions des terrains (+ 235 188 € HT) : l'augmentation correspond d'une part, à la revalorisation des prix de cession sur les parcelles restantes et d'autre part, à la prise en compte de la vente de la parcelle réintégrée au patrimoine du concessionnaire, suite au désistement d'un acheteur,

- participation et cessions d'ouvrages (+ 80 880 € HT) : cela correspond d'une part, au réajustement des cessions d'ouvrages (réseaux eau/assainissement) au regard des travaux de VRD réalisés et restant à réaliser (- 39 336 K€ HT) et d'autre part, à un réajustement de l'apport en nature de la Ville de Besançon proportionnel au montant des travaux (valorisation actualisée des coûts d'ingénierie et de maîtrise d'œuvre + 120 216 € HT).

La participation à l'équilibre de la collectivité reste inchangée (versement déjà réalisé, qui correspond au rachat des études pré opérationnelles).

Un avenant n° 7 à la Convention Publique d'Aménagement est proposé, dont l'objet est de préciser l'évolution du montant de participation financière de la collectivité au coût de l'opération.

3 - Échéancier

Compte tenu 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 en nature	Eau	Assainissement	Total
Encaissé en 2010	299 916	299 916	78 133	-	354 488	1 920 864	2 275 352
2011	-	-	-	-	-	-	-
2012	-	-	-	-	-	-	-
Ultérieur	-	-	-	333 050	-	-	-
Total	299 916	299 916	78 133	333 050	354 488	1 920 864	2 275 352

Propositions

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2010 présentant des dépenses et des recettes pour l'opération d'aménagement «ZAC Val des Grands Bas» de 14 099 662 € 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),

- prendre acte de l'adaptation et de la précision du programme des équipements publics à l'intérieur du périmètre de ZAC, pour la prise en charge de l'aménagement d'une partie du chemin des Montarmots,

- approuver le versement à la Ville de Besançon d'une partie du résultat soit 420 000 € HT, réparti sur les exercices 2012 et 2013 (respectivement 350 000 € HT et 70 000 € HT),

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 7 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 de la Commission n° 3 (4 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 juillet 2011.