

32 - ZAC «Hauts du Chazal» - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan au 31 décembre 2011 - Avenant n° 11

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur :

I. Contexte

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 % 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 Grand Besançon d'augmenter le nombre de logements de 1 000 à 1 209 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.

En 2011 une commande d'étude pour réaliser une maquette virtuelle 3D a été passée, le résultat sera fourni pour l'été 2012. Une précision d'étude capacitaire a également été demandée et sera finalisée courant 2012.

Evénements marquants 2011

Outre la poursuite des études préparatoires aux aménagements prévus entre 2011 et 2013, les aménagements se sont poursuivis.

Le site internet a été créé (<http://www.hautsduchazal.besancon.fr/>) : qui fréquente le quartier, l'habitat, les déplacements, les services, l'actualité et de nombreux liens utiles... Le plan de communication a également permis l'organisation d'un événementiel sur le site pour le printemps 2011, et de nouvelles lettres d'info.

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, des jeux ont été posés le long du Mail.

Prévisions pour 2012

L'année 2012 sera marquée par :

- La poursuite des aménagements avec des finitions de voiries aux abords des constructions réalisées, la poursuite du secteur Nord-Ouest (versant habitat) en travaux et la mise à l'étude de tout le secteur Nord-Est de la ZAC,
- Les travaux du tram et de l'entrée principale du site,
- L'entrée du CHU sera livrée afin de garantir une meilleure accessibilité tout mode,
- Une poursuite de la mise en œuvre du plan de communication avec notamment l'organisation d'un événementiel avant l'été, de nouvelles publications de lettre d'information...
- La mise au point d'un outil de communication 3D.
- Une définition plus fine des programmes sur le secteur Nord-Est de la ZAC et l'amélioration des cahiers de prescriptions urbaines et architecturales.

II. Bilan physique

A/ 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, 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
- d'une frange foncière aux Ambulances BONNET pour prendre en compte les contraintes de dimensionnement de la rue Paré.

B/ Travaux :

- des travaux de voirie (compris VRD et traitement paysager des voies) sur le versant Nord-Ouest ont été lancés en 2010 et se sont poursuivis en 2011.
- le traitement paysager de l'esplanade centrale en lien avec le Tram devant l'entrée de l'UFR a été réalisé.

C/ Prévisions 2012-2013 :

- finition du secteur Nord-Ouest précédemment entrepris ainsi que le carrefour du RD 11
- Secteur Nord à mettre à l'étude courant 2012 (dès juin), il s'agit dans un premier temps de la voie Bichat et des voiries à l'Ouest du mail (mail compris) et dans un deuxième temps les voiries à l'Est du mail.

Plan de communication en 2012

Les actions réalisées en 2010-2011 :

- 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 (3 lettres ont été faites à ce jour)
- événementiel du 16 avril avec inauguration du passage inférieur.

Il reste avant la fin du contrat avec l'agence de communication prévue mi-2012 à organiser un événementiel avant l'été, à faire une lettre d'info n° 4, à apporter quelques éléments nouveaux dans le site internet.

III. Commercialisation**Année en cours bilan et perspective au 31 mai 2012****A/ Habitat**

- A ce jour sont commercialisés (actes de vente signés) : 259 logements privés et 100 chambres en résidence hôtelière, 135 logements publics soit 494 logements, ce qui représente 41 % du total à construire (total de 1 219).

- 84 logements répartis en 3 programmes sont à ce jour sous compromis de vente, PC déposés dont 2 programmes pour 36 logements PC acceptés.

- Les Sociétés Edifipierre, sedD-SMCI, Zénitude réalisent une faisabilité sur des parcelles du site pour respectivement 50 et 90 logements et 100 chambres étudiants.

- Habitat 25 déposera un permis de construire pour 35 logements locatifs sociaux au cours de l'année 2012.

- GBH fera une faisabilité sur 35 logements locatifs sociaux environ.

B/ Activité

- A ce jour sont commercialisés (actes de vente signés) : Ambulances Bonnet, LPA, Euromedecine, Résidalia (Ehpad) et LPA (+ EDF pour un transformateur) pour une surface de 16 765 m². S'ajoutent à cela 600 m² de commerces et 600 m² de locaux d'activité en pieds d'immeubles.

- En perspective, l'assiette foncière du bâtiment BIOPARC sera cédée, et des négociations en bonne voie avec un groupe allemand laissent augurer une cession foncière à AKTYA de 3 300 m².

- Compte tenu de la bonne commercialisation (66 % au bout de 5 mois), AKTYA étudie la faisabilité d'un Bioparc II destiné aux entreprises du médical.

BIOPARC accueille actuellement les sociétés ALCIS, FLOWDIT et SCREENCELL, soit environ 30 personnes, deux autres entreprises doivent s'y installer avant la fin de l'année 2012.

C/ Bilan des terrains commercialisés

19 % du foncier cessible est commercialisé réparti en 35 092 m² pour l'habitat et 16 765 m² pour l'activité.

IV. Bilan financier

Le bilan financier révisé de l'opération prend en compte les dépenses réglées et les recettes perçues au 31 décembre 2011, ainsi que les dépenses et recettes à engager jusqu'en 2017 (évaluation).

Ce bilan fait apparaître l'avancement financier suivant :

Dépenses HT hors trésorerie de TVA :

Montant des dépenses	45 382 K€	
dont déjà réglées au 31.12.2010	20 079 K€	soit 53 %

Recettes HT hors trésorerie de TVA :

Montant des recettes	45 382 K€	
dont déjà encaissées au 31.12.2009	17 956 K€	soit 40 %

A/ Analyse des dépenses en € HT

	Bilan 2010 HT	Présent Bilan 2011 HT	Écart	Ecart en %
Acquisitions	3 290 298	3 290 298	0	
Études	746 481	859 712	113 231	
Travaux	30 556 906	30 906 878	349 972	
Frais divers	630 891	630 890	0	
Frais financiers	5 515 714	5 492 615	- 23 099	
Rémunération STE	3 205 695	3 229 814	24 119	
Fond concours Temis	325 372	248 872	- 76 500	
Participation en nature	765 985	722 827	- 43 158	
Total dépenses HT	45 037 341	45 381 905	344 564	1 %

Le bilan prévisionnel de l'opération augmente par rapport à celui de l'année précédente de 344 564 € soit 1 % environ (quelques écarts de totaux dus aux calculs arrondis).

Principaux commentaires sur l'évolution des dépenses :

1 - Pas d'évolutions dans le chapitre acquisitions

2 - De nouvelles missions d'études ont été demandées : maquette 3D interactive, mission d'urbaniste coordinateur, étude de faisabilité pour un équipement structurant, étude commerciale... Ce poste augmente d'environ 113 K€.

3 - Le poste «Travaux et honoraires» augmente globalement de 350 K€, ce qui donne :

- Prévisionnel travaux dans le secteur des maisons individuelles (+ 14 K€) actualisation de prix
- Mise en état des sols (- 66 K€) abandon de provision
- Voirie (+ 88 K€) lié au carrefour d'entrée sur la route de Franois + actualisation
- Réseaux secs (+ 51 K€) travaux supplémentaires et actualisation
- Réseau d'assainissement (72 K€) travaux supplémentaires liés au Tram + actualisation
- Réseau d'eau (- 104 K€)
- Chauffage urbain (- 8 K€) abandon d'un branchement et actualisation
- Ajustements sur le poste Travaux paysagers (+ 296 K€) lié aux interventions sur des espaces de loisirs, de jeu et de proximité à réaliser au sein des programmes de logements
- Honoraires techniques ajustés pour la prise en compte d'intervention de 2 missions de bureau de contrôle (boîtes de branchement et ouvrage cadre rue Paré) (+ 7 K€).

4 - Le poste frais divers n'évolue pas.

5 - Le poste des frais financiers fait apparaître une baisse liée à une réduction des taux sur l'année 2010 (- 23 K€).

6 - Hausse de la rémunération société due à l'intégration de la rémunération liée à la gestion des dossiers de demandes de subventions (+ 24 K€).

7 - Lié à la mutualisation des prestations de commercialisation et de prospection entre Témis et Témis science. Transfert de foncier entre l'aménageur et le constructeur sedD de Bioparc conformément aux règles comptables.

8 - Participation en nature de la ville (- 43 K€) ajusté selon l'évolution financière des travaux concernés par cette intervention (lié au passage inférieur dont GT n'était pas le maître d'oeuvre).

B/ Analyse des recettes en €* HT

RECETTES	Bilan 2010 HT	Présent Bilan 2011 HT	Écarts	Ecart en %
Provenant des tiers	22 195 683	22 505 239	309 557	
Provenant du concédant	18 054 068	18 053 858	-210	
Autres produits, produits financiers, subventions	4 021 606	4 099 981	78 375	
Participations en nature	765 985	722 827	-43 158	
Total recettes HT	45 037 341	45 381 905	344 564	1 %

* 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 augmentent au global de 344 564 € soit 1% environ.

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. En matière d'activité aucun changement (soit au global + 310 K€).

2 - Cessions aux co-concédants : pas d'évolution globale.

Selon la clef de répartition (57/43) ville /CAGB :

. CAGB : + 43 K€ (augmentation pour la voie d'intérêt communautaire)

. VdB : - 43 K€ (baisse pour les réseaux CU et eau potable et augmentation pour assainissement et VRD)

3 - Autres participations et produits

- Pas d'évolution en ce qui concerne les produits financiers hormis les subventions qui enregistrent une hausse de + 77 K€ résultant d'un ajustement aux montants attendus du FEDER, FNADT, Région, Département, ANRU.

Engagement des concédants

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

En €	AVANCES		PARTICIPATIONS		VENTE D'OUVRAGES						Participation en nature
	Versements	Remboursements	A l'équilibre	Implantation UFR	Voie Bus	Voirie	Chauffage urbain	Eau	Assainissement		
1 - VILLE DE BESANÇON											
Fin 2011	0	0	197 545	680 712	0	0	3 983 165	1 706 794	2 048 450	0	
2012	0	0	0	0	0	0	1 126 480	136 688	358 447	376 508	
2013	0	0	0	0	0	0	371 700	107 160	169 920	49 752	
2014	0	0	0	0	0	0	232 200	283 200	252 890	68 605	
Ultér.	0	0	0	0	0	1 592 200	551 044	559 016	625 073	227 962	
Sous-total	0	0	197 545	680 712	0	1 582 200	6 264 589	2 792 859	3 454 780	722 827	
Total	0		878 258 €		14 104 429 €						722 827
15 705 514 € HT											
2 - TOTAL DES 2 CONCEDEANTS											
Fin 2011	2 151 245	0	197 545	680 712	0	0	3 983 165	1 706 794	2 048 450		
2012	0	0	0	0	0	0	1 126 480	136 688	358 447		
2013	0	- 2 151 245	0	0	0	0	371 700	107 160	169 920		
2014	0	0	0	0		0	232 200	283 200	252 890		
Ultér.	0	0	0	0	1 350 871	3 312 502	551 044	559 016	625 073		
Total	2 151 245	- 2 151 245	197 545	680 712	1 350 871	3 312 502	6 264 589	2 792 858	3 454 780		
	0		878 258 €		Participation + vente d'ouvrages = 18 053 858 € HT						722 827
Engagement global des co-concédants = 18 776 685 € 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 **15 705 514 € HT**.

Propositions

Le Conseil Municipal est appelé :

- à se prononcer sur le bilan révisé au 31 décembre 2011 pour un montant de 45 381 905 € HT
- à approuver l'engagement des co-concédants (Ville + CAGB) à l'opération à hauteur de 18 776 695 € HT dont 15 705 514 € HT pour la Ville de Besançon (soit une baisse par rapport au bilan 2010).
- à autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 11 à la Convention d'Aménagement matérialisant ces dispositions financières.

«M. LE MAIRE : Pas d'oppositions ? Pas d'abstentions ? Adopté».

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 13 juillet 2012.