

33 - ZAC Val des Grands Bas «Vallon du Jour» - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan révisé au 31 décembre 2011

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.

L'élaboration du dossier de réalisation de ZAC en décembre 2000 permet de proposer une offre diversifiée en matière d'habitat, majoritairement des logements individuels complétés par de l'habitat intermédiaire et collectif.

Sur les 22,5 hectares que compte l'opération, environ 340 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 90 logements.

Le PLU révisé permet encore d'étoffer cette diversité urbaine par la possibilité de réaliser une opération d'habitat intermédiaire (20^{aine} de logements) autour de la doline située en limite Est du périmètre de ZAC.

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'au 2 mai 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.

Un contentieux reste toutefois à régler avec un riverain qui conteste sa nouvelle limite de propriété (acquisition partielle de son terrain pour réaliser une liaison piétonne). Dans l'objectif d'achever les travaux de cette liaison vers le Point du Jour, une expertise judiciaire sollicitée auprès du Tribunal d'Instance (TI) doit permettre de confirmer les limites de propriété, par un géomètre expert (bornage judiciaire).

Suite à des reports successifs (décès propriétaire, succession héritiers), un jugement en première instance se tiendra le 5 juin 2012 et déterminera les limites foncières.

En parallèle de cette procédure judiciaire, le Cabinet Gaume et la sedD ont exploré la voie d'une médiation amiable avec les héritiers, par l'intermédiaire de leurs avocats respectifs. Etant donné les divergences de position entre les parties, cette médiation n'a pu aboutir, dans l'attente du verdict du jugement le 5 juin 2012.

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 (hors bilan ZAC) sont achevés : réalisation des accès (notamment chemin du Souvenir Français) et amenée des réseaux humides en limite de zone.

Les travaux internes à l'opération sont en grande partie achevés. Les travaux de réseaux (eau, assainissement, réseaux secs) sont quasiment terminés pour la ZAC, à l'exception de ceux restant à réaliser chemin des Montarmots.

Concernant la finition des voiries, une majorité de rues est achevée. En matière d'éclairage public, les rues sont toutes éclairées, la plupart avec des candélabres définitifs. En terme d'aménagements paysagers, la plantation de végétaux est en voie d'achèvement et l'espace de la sieste champêtre est terminé (inauguré au printemps 2010). Ces espaces publics de qualité (aires de jeux de tout âge) participent de manière significative à l'animation et à la vie du quartier. Une œuvre d'art du sculpteur P. Gonez est aussi installée en entrée de zone.

Depuis 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 sont également aménagés et fonctionnels.

En terme de programmation, sont principalement prévus les travaux suivants :

- recalibrage et aménagement d'une partie du chemin des Montarmots (planifié sur 2012 et 2013) ;
- réalisation de l'escalier vers le chemin des Montarmots, en liaison avec les programmes Néolia (au niveau de la doline aménagée rue du Fidèle Berger) ;
- finition de voirie et sécurisation de cheminements piétons (mains-courantes).

Commercialisation

La commercialisation de l'opération est en voie d'achèvement.

Pour les particuliers, une seule «parcelle libre constructeur» reste disponible ; sa commercialisation devrait s'effectuer courant 2012.

Côté promoteurs, le dernier lot est commercialisé. A l'appui de la récente révision du PLU (autorisant une densification mesurée sur un secteur partiel et permettant notamment la réalisation d'habitat intermédiaire en complément de logements individuels), le Permis de Construire a été accordé en août 2011 à BFCA-Pierres et Territoires. Ce programme 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 91 086 € HT par rapport à l'année précédente, soit une évolution de l'ordre de + 0,65 %.

2-1 Analyse des dépenses

Dépenses en euros HT	Présent bilan au 31 décembre 2011	Bilan au 31 décembre 2010	Ecart
Acquisitions	919 344	919 344	0
études	200 152	236 244	- 36 092
- études propres sedD	44 210	44 210	0
- études tiers rémunérables	119 906	119 906	0
- études opérationnelles tiers	36 036	72 128	- 36 092
Travaux et honoraires	10 259 753	10 170 468	+ 89 285
- mise en état des sols	431 818	419 816	+ 12 002
- travaux VRD	9 221 992	9 211 462	+ 10 530
- honoraires techniques	495 943	499 190	- 3 247
- aléas et imprévus	110 000	40 000	+ 70 000
Frais	2 296 498	2 353 604	- 57 106
- annexes	230 078	233 675	- 3 597
- financiers	261 241	336 240	- 75 000
- rémunération sedD	1 805 179	1 783 689	+ 21 490
Fonds de concours (Syded)	95 000	0	+ 95 000
Résultat d'opération (versement à collectivité)	420 000	420 000	0
Total Dépenses HT	14 190 747	14 099 661	+ 91 086

Les postes de dépenses ayant principalement varié concernent :

- études (- 36 092 € HT) : diminution qui correspond notamment à l'ajustement de certaines missions d'études, tout en garantissant une bonne fin d'opération jusqu'à l'établissement du dossier de clôture
- travaux et honoraires (+ 89 285 € HT) : augmentation qui correspond d'une part à une actualisation des travaux du chemin des Montarmots (dont certains travaux réalisés par le Syded, qui en assurera la maîtrise d'ouvrage) et d'autre part, à une provision pour aléas et imprévus sur l'ensemble des prestations restant à engager
- frais financiers (- 75 000 € HT) : prise en compte des éléments de trésorerie constatés sur les exercices écoulés
- frais de rémunération sedD (+ 21 490 € HT) : augmentation relative à un ajustement de la rémunération aux postes de dépenses et recettes, ainsi qu'à l'actualisation de la rémunération de clôture (clause contractuelle)
- fonds de concours (+ 95 000 € HT) : inscription du montant actualisé des travaux réalisés par le Syded dans le cadre de la requalification du chemin des Montarmots (création et enfouissement de réseaux secs).

2-2 Analyse des recettes

Recettes en euros HT	Présent bilan au 31 décembre 2011	Bilan au 31 décembre 2010	Ecart
Provenant des tiers	11 504 212	11 413 127	+ 91 086
- cessions	11 173 234	11 101 751	+ 71 484
- produits financiers, de gestion, divers	330 979	311 377	+ 19 602
Provenant du concédant	2 686 535	2 686 535	0
- cessions d'ouvrages	2 275 352	2 275 352	0
- participations	411 183	411 183	0
dont participation à l'équilibre	78 133	78 133	0
dont apport en nature MOE Ville	333 050	333 050	0
Total Recettes HT	14 190 747	14 099 662	+ 91 806

Les postes de recettes ayant principalement varié concernent :

- cessions des terrains viabilisés (+ 71 484 € HT) : augmentation relative d'une part, à la revalorisation du montant des dernières cessions promoteurs réalisées et d'autre part, à l'ajustement du montant des cessions aux particuliers qui tient compte des dernières cessions réalisées et actualisées ;

- produits financiers (+ 19 602 € HT) : ajustement consécutif à la trésorerie constatée sur l'exercice écoulé.

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

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 2011	299 916	299 916	78 133	-	354 488	1 920 864	2 275 352
Après 2013	-	-	-	333 050	-	-	-
Total	299 916	299 916	78 133	333 050	354 448	1 920 864	2 275 352

A noter que l'emprunt souscrit pour couvrir les dépenses de l'aménagement est complètement remboursé, tout comme l'avance consentie par la Ville à l'opération.

Propositions

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2011 présentant des dépenses et des recettes pour l'opération d'aménagement «ZAC Val des Grands Bas» de 14 190 747 € HT,

- approuver l'engagement de la Ville de Besançon 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 concernant le versement à la Ville de Besançon de la somme de 420 000 € HT (résultat d'opération), de sa reventilation sur les exercices 2013 et 2014 (respectivement 350 000 € HT et 70 000 € HT),

- inscrire à ses budgets les sommes correspondantes.

«**M. LE MAIRE** : Là ce sont les Compte Rendus Annuels à la Collectivité. Il n'y a 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.