

30 - ZAC «Hauts du Chazal» - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan au 31 décembre 2012 - Avenant n° 12 à la Convention Publique d'Aménagement

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur :

I. Contexte

Le dossier de réalisation de la ZAC «Hauts du Chazal» a été adopté par le Conseil Municipal de Besançon en date du 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 au titre de sa compétence économique, par délibération du 14 septembre 2001, d'intérêt communautaire les secteurs destinés 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 en date 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 (délibérations du Conseil Municipal du 20 novembre 2003 et du Conseil de Communauté du 19 décembre 2003).

Par ailleurs, la Ville de Besançon 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 délibérations municipale du 30 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 % Grand Besançon 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 1 209 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.

A/ Evénements marquants 2012

En 2012, une étude capacitaire a été finalisée : elle précise, par parcelle, le potentiel constructif et donc cessible. Des cahiers de prescriptions urbaines et architecturales ont été complétés à la parcelle.

Le lancement et la conduite du projet de tramway ont conduit la sedD (aménageur) et la maîtrise d'œuvre à ordonnancer les différents chantiers en vue d'en limiter les nuisances, et de les réaliser dans les meilleurs délais : Gabarit Limite d'Obstacle (GLO) du tram, centre de maintenance, carrefour sur la RD 11, carrefour rue Paré/rue Dolto... et ce, en site occupé (habitants, étudiants, salariés et agents du CHU, EFS...).

Le bâtiment BIOPARC, réalisé par la sedD à la demande du Grand Besançon, est quasiment complet et a permis l'implantation d'entreprises biomédicales en développement : ALCIS, SCREENCELL, COVALIA, SKIN Exigence et FLOWDIT y sont installées et représentent une cinquantaine d'emplois.

Les premiers transferts de services et de personnels de l'Hôpital Saint-Jacques vers le site Jean Minjoz ont été opérés : ils s'étaleront jusqu'à l'horizon 2018.

L'entrée du CHRU depuis, le boulevard Fleming, est en voie de restructuration, comme l'ensemble des aires de stationnement du quartier.

La mise au point d'un outil de communication en 3D a été réalisée.

Plusieurs programmes d'habitat ont été livrés (GBH, ICADE...).

B/ Prévisions pour 2013

Les études lancées en 2012 sont en cours de finalisation. Il s'agit de :

- étude de programmation du développement commercial (services et commerces de proximité),
- étude prospective «déplacements-mobilité-stationnement»,
- étude de définition d'un programme à vocation «recherche-développement-innovation» à même de favoriser la recherche translationnelle et l'innovation dans les entreprises du biomédical et des biotechnologies, en prise directe avec les praticiens et cliniciens.

L'année 2013 sera marquée par :

- le lancement de la construction du nouveau site de l'entreprise FCI Production, filiale de Carl ZEISS : 1 600 m² de bâti sur 3 300 m² de foncier,
- le lancement, par AKTYA, de la construction du bâtiment BIOPARC 2 : 1 800 m² de solutions locatives pour les entreprises relevant de la santé,
- la poursuite des aménagements aux abords des constructions réalisées, la poursuite du secteur Nord-Ouest (versant habitat) en travaux et la mise en travaux de tout le secteur Nord-Est de la ZAC,
- les travaux de reprise et d'aménagement de la rue Paré depuis l'entrée principale de la ZAC, et jusqu'au futur Institut Fédératif de Cancérologie et de Biologie,
- la poursuite et la livraison des nouveaux accès au CHU,
- l'audit du certificat ISO 14001,
- la mise en commercialisation (programme sedD-SMCI, Pierre et Territoires notamment) et la livraison de nouveaux programmes d'habitat (Atik, Villa C et 2^{ème} tranche Icade).

II. Bilan physique

A/ Foncier

L'ensemble des terrains situés entre le mail Ambroise Croizat et la route de Franois (secteur Ouest de la concession d'aménagement), ainsi que les terrains sur le versant Nord du périmètre d'intervention sont acquis.

Il reste à acquérir :

- des terrains auprès de la Ville de Besançon, pour asseoir une maîtrise foncière 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,

- une frange foncière aux Ambulances Bonnet pour prendre en compte les contraintes de dimensionnement de la rue Paré.

B/ Travaux

Des travaux de voirie (y compris VRD et traitement paysager des voies) sur le versant Nord-Ouest ont été lancés en 2010 et se sont poursuivis en 2011 et 2012. Ils ont permis de réaliser les travaux de viabilité des premiers programmes immobiliers de ce versant du quartier et sont en cours de finition.

C/ Prévisions 2013

Dans le cadre de l'avancement des travaux du Tramway, la réalisation des travaux de finition de la rue Paré (entre le carrefour de la route de Franois et les bâtiments de l'UFR de Médecine Pharmacie) va être lancée et devra être livrée en septembre.

Le secteur Nord-Est à mettre à l'étude (à l'Est du Mail) pour ne pas pénaliser la mise en commercialisation.

La répartition des coûts de travaux entre les deux collectivités sera indiquée dans le prochain CRAC, sur la base d'un travail commun sur le bilan des cessions voies bus et sur les différents sites propres qui seront identifiés.

A cela s'ajoute la réalisation d'une «voie tertiaire» sur le secteur d'activité afin d'accueillir l'entreprise FCI.

Les autres travaux à venir concernent principalement les trames viaires, les espaces paysagers, ludiques et sportifs ainsi que les liaisons piétonnes situés sur le secteur Nord-Est du quartier.

III. Commercialisation

54 733 m² de terrains ont été commercialisés au 28 février 2013, soit environ 20 % du foncier cessible de la ZAC.

Ils sont répartis de la manière suivante :

- . 23 623 m² pour les programmes d'habitat privé,
- . 14 345 m² pour les programmes d'habitat public,
- . 7 892 m² pour les programmes d'accueil d'entreprises,
- . 4 303 m² pour les programmes immobiliers tertiaires ou apparentés,
- . 4 536 m² pour les établissements spécialisés.

(En divers, 34 m² pour une cession à France Télécom).

A/ Habitat

A ce jour sont commercialisés (actes de vente signés) : 297 logements privés et 100 chambres en résidence hôtelière, ainsi que 135 logements publics.

718 logements + 100 chambres sont livrés ou en prévision de livraison.

80 logements seront livrés d'ici fin 2013.

B/ Activité

A ce jour sont commercialisés (actes de vente signés) :

- Ambulances Bonnet,
- Laboratoire d'Analyses LPA (livraison en mai 2013),
- Bâtiment Euromedecine,
- Résidalia (Ehpad) (+ EDF pour un transformateur).

S'ajoute à cela 600 m² de commerces et 600 m² de locaux d'activités en pieds d'immeubles.

En 2013, les cessions envisagées concerneront les implantations de BIOPARC 1, BIOPARC 2 et de FCI Production.

Des projets d'implantation sont en cours d'étude ; ils sont relatifs à un centre médical, une résidence d'affaires-résidence étudiante et à une implantation d'entreprise.

IV. Bilan financier

Le bilan financier révisé de l'opération prend en compte les dépenses et les recettes constatées au 31 décembre 2012, ainsi que les dépenses et recettes prévisionnelles à engager jusqu'à la fin de la concession.

Ce bilan fait apparaître l'avancement financier suivant :

Dépenses HT :

Montant des dépenses	46 311 K€	
dont déjà réglées au 31.12.2012	26 887 K€	soit 58 %

Recettes HT :

Montant des recettes	46 311 K€	
dont déjà encaissées au 31.12.2012	20 410 K€	soit 44 %

A/ Analyse des dépenses en € HT :

	Bilan 31/12/2011	Présent Bilan 31/12/2012	Écart	Ecart en %
Acquisitions	3 290 298	3 290 298	0	
Études	859 712	897 115	37 403	
Travaux	30 906 878	31 888 410	981 531	
Frais divers	630 890	500 490	- 130 400	
Frais financiers	5 492 614	5 413 944	- 78 670	
Rémunération STE	3 229 814	3 324 138	94 324	
Fonds concours Temis	248 872	248 872	0	
Participation en nature	722 827	748 203	25 376	
Total dépenses HT	45 381 905	46 311 470	929 565	+ 2 %

Le bilan prévisionnel de l'opération augmente par rapport à celui de l'année précédente de 929 565 € soit 2 % (quelques écarts de totaux sont dus aux calculs arrondis).

Principaux commentaires sur l'évolution des dépenses

Pas d'évolution dans le chapitre acquisitions.

Certaines missions d'études vont être pérennisées : mission d'urbaniste coordinateur, mise en œuvre du système de management environnemental dans le cadre du certificat ISO 14 001. Ce poste augmente d'environ 37 K€.

Le poste «Travaux» augmente globalement de 982 K€ à partir des évolutions suivantes :

- voirie (+ 1 448 K€) liée au traitement de la rue Paré depuis le carrefour d'entrée sur la route de Franois jusqu'au futur Institut Fédératif de Cancérologie et de Biologie,
- réseaux secs (- 185 K€), ajustement suite aux appels d'offres,
- réseau d'assainissement (+ 47 K€), ajustement suite aux appels d'offres,
- réseau d'eau (- 56 K€), ajustement suite aux appels d'offres et au regard du reste à réaliser,
- chauffage urbain (- 241 K€), ajustement suite aux appels d'offres et au regard du reste à réaliser,
- ajustements sur le poste Travaux paysagers (- 31 K€).

Le poste frais divers est en baisse (- 130 K€). Cela est notamment dû à l'abandon général de provisions.

Le poste des frais financiers fait apparaître une baisse de 79 K€ (situation positive de trésorerie).

Hausse de la rémunération société liée à l'augmentation des travaux et à celle des recettes : + 94 K€.

Participation en nature de la Ville (+ 25 K€) ajustée à ses missions effectives.

B/ Analyse des recettes en €* HT

RECETTES	Bilan 31/12/2011	Présent Bilan 31/12/2012	Écarts	Ecart en %
Provenant des tiers	22 505 239	23 078 981	573 741	
Provenant du concédant	18 053 858	18 261 188	207 331	
Autres produits, produits financiers, subventions	4 099 981	4 223 099	123 116	
Participations en nature	722 827	748 203	25 376	
Total recettes HT	45 381 905	46 311 471	929 565	+ 2 %

* 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 929 565 € soit 2 %.

Principaux commentaires sur l'évolution des recettes

Les cessions aux tiers augmentent globalement de 574 K€ du fait de :

- la prise en compte des conclusions de l'étude capacitaire qui définit un potentiel de logements sur chacune des parcelles au regard de la typologie de logements,
- la cession de droits à construire en zone mixte plutôt que de m² de terrain.

Cessions aux co-concédants : + 207 K€.

Selon la clef de répartition (57/43) entre Ville de Besançon et Grand Besançon et en fonction des compétences de chacune des collectivités :

- Grand Besançon : + 517 K€ (augmentation liée aux travaux voies bus/Tramway - rue Paré),
- Ville de Besançon : - 310 K€ (notamment baisse pour les réseaux «chauffage urbain» (- 223 K€) et «eau potable» (- 55 K€)).

Autres participations et produits : le montant des subventions notifiées augmente de 112 K€ résultant d'un ajustement aux montants notifiés du FEDER, FNADT, Région, Département, ANRU.

C/ Engagement des concédants

Un avenant n° 12 à la convention publique d'aménagement matérialisera l'engagement financier des co-concédants (avenant ci-joint).

Sur la totalité de l'opération, Ville de Besançon et Grand Besançon portent un engagement financier de 19 009 391 € HT, dont 16 782 930 € HT de rachats d'ouvrages auxquels s'ajoutent 748 203 € HT d'apport en nature et 1 478 258 € HT de participations (600 K€ pour la CAGB et 878 K€ pour la Ville).

L'engagement global du Grand Besançon sur la totalité de l'opération s'élève à 3 588 437 € HT **dont 600 K€ de participation au titre du surcoût lié au tramway** sur les travaux à réaliser sur la rue Paré et porte sur les rachats des voies bus en site propre.

S'ajouteront, conformément à la convention passée en 2006, les subventions d'équipement que le Grand Besançon verse aux budgets Eau, Assainissement et Chauffage Urbain de la Ville de Besançon. Leur montant prévisionnel forfaitaire s'élèverait à 5 879 873 €.

L'engagement global de la Ville s'élève sur la totalité de l'opération à 14 672 750 € HT (hors apport en nature) dont 878 K€ de participation et porte essentiellement sur les réseaux d'eau, d'assainissement et de chauffage urbain ainsi que sur les voiries.

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

VILLE DE BESANCON											
	AVANCES		PARTICIPATIONS		VENTE D'OUVRAGES					Participation en nature	
	Vers.ts	Remb.ts.	à l'équilibre	Impl. UFR	Voie Bus	Div. VRD	Chauff. Urbain	Eau	Assainis.t		
à fin 2012	0	0	197 545	680 712	0	0	4 623 935	1 748 240	2 167 271		
2013	0	0	0	0	0	0	430 000	100 000	170 000	451 951	
2014	0	0	0	0	0	0	200 000	100 000	200 000	42 096	
2015							200 000	100 000	200 000	36 560	
Au delà			0	0		1 510 771	587 978	689 631	766 667	217 594	
SOUS TOTAL	0	0	197 545	680 712	0	1 510 771	6 041 913	2 737 871	3 503 938	748 203	
			878 258 €			13 794 493 €				748 203 €	
						15 420 954 €					
C.A.G.B.											
	AVANCES		PARTICIPATIONS		VENTE D'OUVRAGES						
	Vers.ts	Remb.ts.	à l'équilibre	rue Paré	Voie Bus	Div. VRD	Chauff. Urbain	Eau	Assainis.t		
à fin 2012	2 151 245	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2014	0	0	0	600 000	0	0	0	0	0	0	
2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Au delà	0	-2 151 245	0	0	1 350 871	1 637 566	0	0	0	0	
SOUS TOTAL	2 151 245	-2 151 245	0	600 000	1 350 871	1 637 566	0	0	0	0	
						3 588 437 €					
VILLE DE BESANCON et C.A.G.B.											
	AVANCES		PARTICIPATIONS		VENTE D'OUVRAGES					Participation en nature Ville	
	Vers.ts	Remb.ts.	à l'équilibre	Impl. UFR et rue Paré	Voie Bus	Div. VRD	Chauff. Urbain	Eau	Assainis.t		
à fin 2012	2 151 245	0	197 545	680 712	0	0	4 623 935	1 748 240	2 167 271		
2013	0	0	0	0	0	0	430 000	100 000	170 000	451 951	
2014	0	0	0	600 000	0	0	200 000	100 000	200 000	42 096	
2015	0	0	0	0	0	0	200 000	100 000	200 000	36 560	
Au delà	0	-2 151 245	0	0	1 350 871	3 148 337	587 978	689 631	766 667	217 594	
TOTAL	2 151 245	-2 151 245	197 545	1 280 712	1 350 871	3 148 337	6 041 913	2 737 871	3 503 938	748 203	
		0 €	1 478 258 €			16 782 930 €				748 203 €	
			Participations et Vente d'ouvrages = 18 261 188 €								
Engagement global des co- concédants = 19 009 391 €											

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- se prononcer sur le bilan révisé au 31 décembre 2012 pour un montant de 46 311 470 € HT,
- approuver l'engagement des co-concédants (Ville + Grand Besançon) à l'opération à hauteur de 19 009 391 € HT dont 15 420 954 € HT pour la Ville et 3 588 437 € HT pour le Grand Besançon,
- approuver la prorogation de 3 années de la convention publique d'aménagement en vigueur,
- approuver la prorogation jusqu'au 31 décembre 2017 de l'ensemble des conventions relatives aux avances,
- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué, à signer l'avenant n° 12 à la Convention Publique d'Aménagement matérialisant ces dispositions.

«M. LE MAIRE : Quels sont ceux qui s'abstiennent ? Pas de contre, pas d'abstention».

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 15 juillet 2013.