

32 - ZAC Val des Grands Bas - «Vallon du Jour» - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mai 2013 - Bilan révisé au 31 décembre 2012

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 quelques programmes d'habitat intermédiaire et de petits collectifs.

Sur les 22,5 hectares que compte l'opération, environ 350 logements sont ainsi proposés à des particuliers (parcelles «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 240 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 collectifs totalisera une centaine de logements environ.

Le PLU révisé a permis 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 règlementaires, le traité de concession est confirmé, par voie d'avenant, en convention publique d'aménagement.

1 - Bilan physique

Foncier

En janvier 2004, la Ville, propriétaire de 60 % du foncier, a rétrocédé ses terrains à la sedD. Pour le reste, la maîtrise foncière est complète (acquisitions terminées).

Un contentieux reste à solder avec un riverain (héritiers Rognon), qui conteste la nouvelle limite de propriété (acquisition partielle pour réaliser une liaison piétonne) ; suite à l'expertise judiciaire réalisée, ce contentieux devait trouver un aboutissement lors d'une dernière audience au Tribunal le 15 mai 2013.

Le rapport d'expertise définitif transmis aux parties le 31 octobre 2012 tend à conforter la position de la sedD dans cette affaire et propose une validation des limites telles que définies initialement par le géomètre d'opération (ce qui confirmerait donc l'implantation conforme de l'escalier sur un tènement public).

Sur le site, sans attendre le jugement de la procédure judiciaire, le cheminement réalisé vers le Point du Jour est ouvert aux riverains depuis 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, exception faite de ceux relatifs au chemin des Montarmots dont la réalisation est programmée sur 2013-2014.

Concernant les finitions de voiries, une majorité de rues est achevée. En matière d'éclairage public, les rues sont toutes éclairées avec des candélabres définitifs, sauf pour le chemin de l'Espérance (provisoire).

Concernant les aménagements paysagers, la plantation de végétaux est en voie d'achèvement et l'espace de la Sieste Champêtre est terminé depuis 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.

Depuis 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 transports en commun Ginko, plusieurs cheminements piétons vers le chemin des Montarmots ou le Point du Jour sont également aménagés.

Les travaux suivants sont principalement programmés sur l'exercice à venir :

- requalification d'une partie du chemin des Montarmots (sur 2013 et 2014). Ces travaux consisteront principalement en :
 - la reprise et la création des réseaux d'assainissement et d'eau potable ;
 - la réfection de chaussées avec réalisation de trottoirs bilatéraux, de bandes cyclables bilatérales, la matérialisation d'arrêts de bus, etc. ;
 - l'aménagement et la sécurisation du carrefour avec la rue des Feuilles d'Automne (plateau surélevé assurant la jonction de zones 30)
 - la reprise de l'éclairage public (enfouissement) et quelques aménagements paysagers ponctuels.

Dans un souci de traitement global et homogène de cette voie, une convention de groupement de commande entre la sedD et la Ville interviendra pour réaliser de manière simultanée un linéaire complémentaire du chemin des Montarmots non compris dans le périmètre de ZAC (requalification cohérente et d'un seul tenant entre le giratoire du chemin des Montarmots et le chemin du Souvenir Français, soit un aménagement continu d'environ 1 080 m). Cet engagement de travaux sur l'ensemble du chemin des Montarmots permet notamment de contribuer au meilleur fonctionnement des réseaux enterrés, d'harmoniser la partie visible de l'ouvrage au bénéfice des utilisateurs et riverains, d'aménager l'espace public de manière globale et cohérente, de réaliser des économies d'échelle.

- quelques finitions de voiries et le recalibrage du chemin de l'Espérance.

Commercialisation

Globalement, la commercialisation de l'opération est en voie d'achèvement.

Une seule «parcelle libre-constructeur» reste disponible pour les particuliers ; sa commercialisation devrait être réalisée courant 2013.

Côté promoteurs, la commercialisation est terminée.

En prolongement du Permis de Construire accordé en août 2011 à BFCA-Pierres et Territoires (programme de 36 logements développés autour d'une doline, qui se répartissent en 22 logements de type intermédiaire et 14 maisons individuelles groupées), la signature de l'acte de vente s'est concrétisée en décembre 2012.

Le dernier lot a été commercialisé avec Maisons CONTOZ ; il a fait l'objet d'un acte de vente également signé en décembre 2012. Le programme prévoit la réalisation de 2 petits collectifs R+2, avec 8 logements chacun (permis accordé en juin 2012).

2 - Bilan financier

Le bilan financier prévisionnel de l'opération est en augmentation de **21 986 € HT** par rapport à l'année précédente, soit une évolution de l'ordre de **+ 0,15 %**.

2-1 Analyse des dépenses

Dépenses en euros HT	Présent bilan au 31 décembre 2012	Bilan validé au 31 décembre 2011	Ecart
Acquisitions	919 344	919 344	0
Etudes	200 152	200 152	0
- études propres sedD	44 210	44 210	
- études tiers rémunérables	119 906	119 906	
- études opérationnelles tiers	36 036	36 036	
Travaux et honoraires	10 255 912	10 259 753	- 3 841
- mise en état des sols	431 818	431 818	
- travaux VRD	9 265 393	9 221 992	+ 43 401
- honoraires techniques	501 943	495 943	+ 6 000
- aléas et imprévus	56 758	110 000	- 53 242
Frais	2 297 325	2 296 498	+ 827
- annexes	230 078	230 078	
- financiers	261 241	261 241	
- rémunération sedD	1 806 006	1 805 179	+ 827
Fonds de concours (convention avec Syded)	110 000	95 000	+ 15 000
Résultat d'opération (versement à collectivité)	430 000	420 000	+ 10 000
Total Dépenses HT	14 212 733	14 190 747	+ 21 986

Les postes de dépenses ayant principalement varié concernent :

- travaux et honoraires (- 3 841 € HT) : actualisation des travaux du chemin des Montarmots et ajustement du montant des travaux (finitions notamment) restant à engager au regard des besoins identifiés pour assurer la bonne fin de l'opération (+ 49 401 € HT), cumulés à une mise à jour du poste aléas et imprévus tenant compte de l'avancement des études VRD (- 53 242 € HT) ;
- fonds de concours (+ 15 000 € HT) : ajustement et actualisation du montant reversé au SYDED pour les travaux qu'il réalise en maîtrise d'ouvrage directe dans le cadre de la requalification du chemin des Montarmots (création et enfouissement de réseaux secs) ;
- résultat d'opération (+ 10 000 € HT) : optimisation et actualisation du bilan final.

2-2 Analyse des recettes

Recettes en euros HT	Présent bilan au 31 décembre 2012	Bilan validé au 31 décembre 2011	Ecart
Provenant des tiers	11 526 198	11 504 212	+ 21 986
- cessions	11 149 991	11 173 234	- 23 242
- produits financiers, de gestion, divers	376 207	330 979	+ 45 228
Provenant du concédant	2 686 535	2 686 535	0
- cessions d'ouvrages	2 275 352	2 275 352	
- participations	411 183	411 183	
dont participation à l'équilibre	78 133	78 133	
dont apport en nature MOE Ville	333 050	333 050	
Total Recettes HT	14 212 733	14 190 747	+ 21 986

Les postes de recettes ayant principalement varié concernent :

- cessions des terrains viabilisés (- 23 242 € HT) : cumul de l'augmentation relative à la revalorisation du montant des dernières cessions promoteurs réalisées (+ 13 783 € HT) et d'une diminution relative à l'ajustement de la TVA sur marge au montant des cessions aux particuliers (- 37 025 € HT) ;

- produits financiers (+ 45 228 € 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	Rembour- sement	A l'équilibre	Apport en nature	Eau	Assainis- sement	Total
Encaissé en 2012	299 916	299 916	78 133	-	354 488	1 920 864	2 275 352
Après 2012	-	-	-	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 2012 présentant des dépenses et des recettes pour l'opération d'aménagement «ZAC Val des Grands Bas» de 14 212 733 € 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 du versement à la Ville de Besançon de la somme de 430 000 € HT (résultat d'opération) et de sa ventilation sur les exercices 2013 et 2014 (respectivement 350 000 € HT et 80 000 € HT), à prélever sur la ligne 13.824.1328.0099006.30100.

«M. LE MAIRE : C'est 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 15 juillet 2013.