

**38 - ZAC Val des Grands Bas «Vallon du Jour» -
Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mars 2014 -
Bilan révisé au 31 décembre 2013 -
Avenant n° 8 à la Convention Publique d'Aménagement**

M. FOUSSERET, Maire, 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 ha 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 (vingtaine 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

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).

Suite à l'expertise judiciaire réalisée et au jugement du Tribunal intervenu le 14 janvier 2014, le contentieux avec un riverain de l'opération (contestation de la limite de propriété des héritiers Rognon) est normalement soldé, sauf interjection en appel de leur part, et la domanialité publique est confirmée pour le tènement de la liaison piétonne réalisée dans le cadre des travaux d'aménagement et ouverte au public 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 globalement achevés. Les travaux de réseaux (eau, assainissement, réseaux secs) sont quasiment terminés, à l'exception de ceux relatifs au chemin des Montarmots qui seront réalisés en 2014.

Concernant les finitions de voiries, la majorité des rues est achevée. Toutes les rues bénéficient d'un éclairage public avec des candélabres définitifs, sauf chemin de l'Espérance (provisoire).

Concernant les aménagements paysagers, la plantation de végétaux est en voie d'achèvement. L'espace de la sieste champêtre, avec des aires de jeux pour tout âge, est terminé depuis 2010. Ces espaces publics qualitatifs participent de manière significative à l'animation et à la vie de 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 aménagés.

Les travaux suivants sont principalement programmés sur l'exercice 2014 :

- requalification d'une partie du chemin des Montarmots, consistant principalement en :
 - la reprise et la création des réseaux d'assainissement et d'eau potable ;
 - la réfection de chaussée avec réalisation de trottoirs (bi)latéraux, 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 2 zones 30)
 - la reprise de l'éclairage public (enfouissement) et quelques aménagements paysagers ponctuels.

Dans l'objectif d'un traitement global et homogène de cette voie, une convention de groupement de commandes entre la sedD et la Ville est signée pour réaliser de manière simultanée un linéaire complémentaire du chemin des Montarmots, situé hors 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 de plus d'un kilomètre). Cet engagement de travaux sur l'ensemble du chemin des Montarmots permet entre autres 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 homogène, de réaliser des économies d'échelle.

Les marchés de travaux ont été attribués en mars 2014 et le chantier est prévu de démarrer en avril, pour une durée de 8 mois environ.

- quelques finitions de voiries, y compris chemin de l'Espérance.

Commercialisation

Globalement, la commercialisation de l'opération est quasiment achevée.

Une dernière parcelle « libre-constructeur » reste disponible pour les particuliers ; sa commercialisation devrait être finalisée courant 2014 (Permis de Construire en cours d'examen).

Côté promoteurs, la commercialisation est terminée.

Pour les deux derniers programmes vendus, les travaux de construction n'évoluent pas au rythme envisagé (du fait notamment d'une pré-commercialisation plus lente que prévue) :

- projet BFCA-Pierres et Territoires (Permis de Construire accordé depuis août 2011 ; cession en décembre 2012) : programme de 36 logements développés autour d'une doline, qui se répartissent en 22 logements de type intermédiaire et 14 maisons individuelles groupées. Le premier bâtiment intermédiaire est en cours d'élévation et quelques maisons individuelles sont en construction.

- projet des Maisons Contoz (Permis de Construire accordé en juin 2012 ; acte de vente en décembre 2012) : programme qui prévoit la réalisation de deux petits collectifs R+2 avec huit logements chacun. Le chantier n'a pas encore démarré et suite à une récente concertation avec le promoteur, celui-ci réfléchit à une éventuelle adaptation du programme initial (PC modificatif, le cas échéant). La livraison de ce programme est envisagée pour fin 2015.

2 - Bilan financier

Le bilan financier prévisionnel de l'opération est en augmentation de **17 275 € HT** par rapport à l'année précédente, soit une évolution de l'ordre de **+ 0,12 %**.

2-1 Analyse des dépenses

Les chiffres sont arrondis à l'euro.

Dépenses en euros HT	Présent bilan au 31 décembre 2013	Bilan validé au 31 décembre 2012	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	36 035	36 036	
Travaux et honoraires	10 201 305	10 255 912	- 54 607
- travaux VRD, y.c. mise en état des sols	9 642 604	9 697 211	- 54 607
- honoraires techniques	501 943	501 943	0
- aléas et imprévus	56 758	56 758	0
Frais	2 319 206	2 297 325	+ 21 881
- annexes	230 078	230 078	0
- financiers	226 960	261 241	- 34 281
- rémunération sedD	1 862 168	1 806 006	+ 56 162
Fonds de concours (convention avec Syded)	110 000	110 000	0
Résultat d'opération (versement à collectivité)	480 000	430 000	+ 50 000
Total Dépenses HT	14 230 008	14 212 733	+ 17 275

Les postes de dépenses ayant principalement varié concernent :

- les travaux (- 54 607 € HT) : actualisation et confirmation du montant des travaux du chemin des Montarmots (marchés récemment attribués) et ajustement également du montant des travaux de finitions restant à engager, au regard des besoins identifiés pour assurer la bonne fin de l'opération ;

- les frais financiers (- 34 281 € HT) : ajustement des frais à court terme au vu de l'avancement d'opération ;

- la rémunération aménageur sedD (+ 56 162 € HT) : application des modalités contractuelles de rémunération sur les dépenses prévisionnelles en 2014 (forfait minimum remplacé par rémunération au pourcentage de 6 % du montant des dépenses) et prise en compte d'un forfait de 10 K€ sur l'exercice 2015 ; actualisation de la rémunération de commercialisation sur le bilan constaté au 31/12/13 et actualisation de la rémunération de clôture sur l'exercice 2016 ;

- le résultat d'opération (+ 50 000 € HT) : suite au résultat fructueux de la consultation des travaux du chemin des Montarmots, amélioration du résultat d'opération au profit du concessionnaire.

2-2 Analyse des recettes

Les chiffres sont arrondis à l'euro.

Recettes en euros HT	Présent bilan au 31 décembre 2013	Bilan validé au 31 décembre 2012	Ecart
Provenant des tiers	11 543 473	11 526 198	+ 17 275
- cessions	11 149 349	11 149 991	- 643
- produits financiers, de gestion, divers	394 125	376 207	+ 17 918
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	14 230 008	14 212 733	+ 17 275

Les postes de recettes ayant principalement varié concernent :

- produits financiers (+ 17 275 € 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

Considérant les échéances de dépenses et de recettes à réaliser d'ici la fin d'opération, les participations de la Ville de Besançon suivront l'échéancier de trésorerie proposé ci-après :

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 2013	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.

4 - Calendrier général prévisionnel

Pour mener à bien les travaux d'aménagement et de requalification du chemin des Montarmots (8 mois à partir d'avril 2014) et couvrir notamment la période de parfait achèvement de ces prestations, ainsi que pour garantir l'établissement des comptes de fin d'opération permettant de procéder au bilan de clôture en 2016, il est convenu entre les parties de prolonger la durée de convention d'aménagement jusqu'au 31/12/16 (en remplacement de la fin contractuelle initialement fixée au 2 mai 2015) par un avenant n° 8 à la convention publique d'aménagement.

Propositions

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2013 présentant des dépenses et des recettes pour l'opération d'aménagement «ZAC Val des Grands Bas» de 14 230 008 € HT,

- 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 480 000 € HT (résultat d'opération) et de sa ventilation sur les exercices 2013, 2014 et 2015 (respectivement 350 000 € HT, 80 000 € HT et 50 000 € HT),

- autoriser M. le Maire à signer l'avenant n° 8 à la convention publique d'aménagement, qui porte notamment sur l'allongement de la durée de convention jusqu'au 31/12/2016 et sur l'adaptation de la rémunération de l'aménageur sedD.

«M. LE MAIRE : C'est adopté».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime (1 abstention) de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

M. LE MAIRE, M. LOYAT, M. SCHAUSS et M. BODIN n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 2 juin 2014.