

41 - ZAC des Hauts du Chazal - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan au 31 décembre 2013 - Avenant n° 13

Rapporteur : M. FOUSSERET, Maire

I. Contexte

Le dossier de réalisation de la ZAC «Hauts du Chazal» a été adopté par le Conseil Municipal de Besançon 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 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 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 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 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 % 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.

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.

II. Bilan physique

A/ Foncier

L'ensemble des terrains situés entre le mail Ambroise Croizat et la route de François (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,

- Des échanges fonciers sont à faire avec le CHU en 2014 pour concrétiser certains aménagements (chemin de crête...).

B/ Travaux

Des travaux de voirie (compris VRD et traitement paysager des voies) sur le versant nord ouest ont été lancés en 2010 et poursuivis en 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/ Engagés et réalisés en 2013

Dans le cadre de l'avancement des travaux du Tramway, les travaux de finition de la rue Paré (entre le carrefour de la route de Franois et les bâtiments de l'UFR de Médecine Pharmacie) ont été faits pour la mise en essai du Tram.

Une voie tertiaire a été réalisée pour desservir les futurs programmes d'activité du cœur de la zone.

D/ Travaux 2014 et 2015

Un programme de finition de la rue Montessori et la voie de liaison Milleret-Bichat est lancé au printemps 2014, la réalisation de chemins piétons est programmée (chemin de crête...).

La fin du mail piéton ainsi que les voiries du secteur 2 seront réalisées en 2015 afin de permettre la commercialisation de ce secteur.

Ultérieurement, la sedD proposera la réalisation de la partie nord-est du site à partir d'un dossier technique en cours d'élaboration.

III. Etudes

Certification Iso 14001

Témis Santé s'est inscrit avec l'appui du GIE des SEM de Franche-Comté dans une démarche de qualité environnementale qui lui a permis d'obtenir la certification ISO 14001 en 2011. Cette certification a été reconduite avec une note de A+, les thématiques concernent la gestion de l'eau, le maintien de la biodiversité, la gestion des nuisances, la réduction de la consommation énergétique sur le domaine public, les déplacements, la mise en place de chantiers respectueux de l'environnement. Un Plan de Déplacements Inter-Entreprise est en cours de mise en place afin de développer les pratiques de mobilité alternative domicile-travail.

Etude d'accessibilité et de gestion du stationnement

Une actualisation de l'étude 2006 a été menée. En termes d'accessibilité le rapport de fin d'études a mis en exergue la nécessité (sécuritaire et de désengorgement) d'ouvrir à terme un accès direct depuis le secteur habitat sur la route de Franois. En termes de stationnement le rapport pointe la situation tendue et la nécessité d'agir contre le stationnement illicite à mener avec la direction voirie, police et service communication.

Etude préalable pour un équipement structurant sur Témis Santé

La réflexion relative à la création d'un écosystème d'innovation, au sein duquel les entreprises et établissements d'enseignement supérieur puisent les idées et ressources pour nourrir le développement d'activité à haute valeur ajoutée, est engagée depuis 2012.

L'objectif est de développer un lieu de vie et d'échanges pour créer les conditions favorables aux relations de travail entre entreprises, chercheurs et acteurs du transfert de technologie. Les conclusions de l'étude proposent un bâtiment de 2 000 m² regroupant les espaces d'accueil, de conférences, bureaux, plateformes technologiques...

Celles-ci ont été approuvées et acceptées par les différents partenaires : le dossier a été baptisé «Centre BIO INNOVATION».

Le programme détaillé, la faisabilité, le portage, les modalités de sa gestion de son animation restent à élaborer par des études pré opérationnelles confiées à la sedD.

Le présent CRAC intègre le bilan financier révisé de l'opération d'aménagement mais aussi le bilan financier prévisionnel de cet équipement.

IV. Commercialisation

66 491 m² de terrains ont été commercialisés au 28.02.2014, soit environ 20 % du foncier cessible de la ZAC.

Ils sont répartis de la manière suivante :

- 30 538 m² pour les programmes d'habitat privé
- 14 345 m² pour les programmes d'habitat public
- 11 268 m² pour les programmes d'accueil d'entreprises
- 5 770 m² pour les programmes immobiliers tertiaires ou apparentés
- 4 536 m² pour les établissements spécialisés

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

A/ Habitat

A ce jour sont commercialisés (actes de vente signés) : 348 logements privés et 100 chambres en résidence hôtelière ainsi que 135 logements publics.

735 logements (530 privés et 205 publics) + 100 chambres sont livrés, en cours de livraison ou à l'étude. 53 logements seront livrés en 2014.

Une consultation pour 120 logements environ sera faite courant 2014.

B/ Activités

A ce jour, sont commercialisés (actes de vente signés) : Ambulances Bonnet, Laboratoire d'analyses LPA (livraison en mai 2013), Bâtiment Euromedecine, Résidalia (Ehpad) Bioparc I, Bioparc II en cours de travaux, FCI production en cours de travaux, Extension de l'Ehpad Résidalia En cours de négociation, une résidence étudiant de 100 chambres.

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

Plusieurs projets sont en cours de négociation ou font l'objet d'une consultation : une résidence services pour étudiant de 100 chambres, une résidence senior, un centre médical.

V. Bilan financier aménagement

Le bilan financier révisé de l'opération prend en compte les dépenses et les recettes constatées au 31/12/2013, 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	46 947 K€	
dont déjà réglées au 31.12.2013	29 931 K€	soit 64 %

Recettes HT :

Montant des recettes	46 947 K€	
dont déjà encaissées au 31.12.2013	22 330 K€	soit 48 %

A/ Analyse des dépenses en € HT :

	Bilan 31/12/2012	Présent Bilan 31/12/2013	Écart	Ecart en %
Acquisitions	3 290 299	3 290 299	0	
Études	897 115	897 115	0	
Travaux	31 888 410	32 427 263	538 853	
Frais divers	500 489	550 608	50 119	
Frais financiers	5 413 944	5 421 825	7 881	
Rémunération STE	3 324 138	3 364 032	39 894	
Fond concours Temis	248 872	248 872	0	
Participation en nature	748 203	747 155	-1 048	
Total dépenses HT	46 311 470	46 947 169	635 699	1,4 %

Le bilan prévisionnel des dépenses de l'opération augmente par rapport à celui de l'année précédente de 635 699 € soit 1,4 % environ. (Quelques écarts de totaux dus aux calculs arrondis).

L'évolution des dépenses

Pas d'évolution dans le chapitre acquisitions.

Pas d'évolution dans le chapitre études.

Le poste «Travaux» augmente globalement de 539 K€ en raison des évolutions suivantes :

- voirie (+ 18 K€) ajustements sur le constaté et diminutions des budgets aléas et actualisation,
- réseaux sec (- 5 K€) ajustement sur le constaté,
- réseau d'assainissement (+ 29 K€) ajustements sur le constaté,
- réseau d'eau (- 2 K€), ajustements sur le constaté,
- chauffage urbain (+ 566 K€), prise en compte du raccordement au réseau de chaleur du secteur 2 à urbaniser en habitat et diminution du budget actualisation,

- ajustements sur le poste des travaux paysagers par diminution du poste budget actualisation (- 68 K€).

Le poste frais divers est en hausse de + 50 K€. Cela est notamment dû au nouveau marché de géomètre pour la commercialisation des terrains.

Le poste des frais financiers fait apparaître une hausse de 8 K€ (retard d'encaissement de recettes de commercialisation des nouveaux programmes d'habitat du secteur 2),

Hausse de la rémunération société liée à l'augmentation des travaux et à celle des recettes : + 40 K€,

Participation en nature de la ville (- 1 K€) ajustée à ses missions effectives.

B/ Analyse des recettes en €* HT :

RECETTES	Bilan 31/12/12	Présent Bilan 31/12/13	Écarts	Ecart en %
Provenant des tiers	23 078 982	23 095 501	16 519	
Provenant du concédant	18 261 188	18 460 263	199 075	
Autres produits, produits financiers, subventions	4 223 099	4 644 251	421 152	
Participations en nature	748 203	747 155	- 1 048	
Total recettes HT	46 311 471	46 947 169	635 699	1,4 %

• 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 635 699 € soit 1,4 % environ.

L'évolution des recettes

Les cessions aux tiers augmentent globalement de 16,5 K€ du fait de :

- la hausse liée à l'actualisation du prix de cession d'un programme immobilier d'habitat,
- l'augmentation de surface du programme Bioparc 2 par rapport à la surface initialement prévue.

Cessions aux co-concédants : + 199 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 : - 232 K€ (baisse liée à l'impact des subventions perçues),
- Ville de Besançon : + 431 K€ La principale évolution concerne l'augmentation des recettes de vente d'ouvrages de chauffage urbain à la ville du fait de l'extension du réseau sur un nouveau secteur de commercialisation d'habitat.,

Autres participations et produits : le montant des subventions notifiées augmente de 419 K€ résultant d'un ajustement aux montants sollicités auprès du FEDER, FNADT, Région.

VI. Bilan financier études et construction du «Centre BIO INNOVATION»

Une étude d'opportunité et de pré programmation pour un équipement structurant a été lancée en 2012 à la demande de la CAGB. L'objectif de cette réflexion était de créer un lieu de vie, un écosystème d'innovation au sein duquel les entreprises et les établissements d'enseignement supérieur et de recherche puisent ensemble des idées et des ressources pour nourrir le développement d'activités de haute valeur ajoutée (créer les conditions favorables aux relations de travail entre entreprises, chercheurs, cliniciens et acteurs du transfert de technologies). Cet équipement faciliterait les coopérations entre entreprises biomédicales et laboratoires de recherche afin d'accélérer la réalisation de preuves de concepts préalables aux essais cliniques sur l'Homme.

Le rapport de pré programme remis en novembre 2013 propose la réalisation d'un bâtiment d'environ 2 000 m² de SDP, a priori sur 3 niveaux, et qui regrouperait les fonctions suivantes :

- au RDC : principalement un espace d'accueil, de réception, de conférence et les bureaux de l'équipe d'animation et de gestion du bâtiment ;
- au 1^{er} étage : les plateformes technologiques dont les équipements seraient apportés par les parties prenantes du projet : EFS, CHU et UFC ;
- au 2^{ème} étage : des locaux d'accueil des équipes et entreprises utilisatrices des plateformes du niveau 1/.

Les conclusions de cette étude ont été approuvées par les différents partenaires institutionnels lors de la réunion du comité de pilotage ad'hoc à ce dossier et le projet a été baptisé «Centre BIO INNOVATION».

Il a donc été décidé de mener, dans le cadre de la concession d'aménagement des Hauts du Chazal - TEMIS Santé, et pour le compte de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, les études pré opérationnelles et la réalisation de ce projet.

Les études seront menées en 2014 et pilotées par la sedD (programme détaillé, modalités de portage, de gestion et de fonctionnement, modalités prévisionnelles d'animation scientifique et technologique).

Le présent CRAC intègre le bilan financier prévisionnel de réalisation de cet équipement structurant.

A/ Dépenses prévisionnelles «Centre BIO INNOVATION» :

INTITULES	Année 2014	Année 2015	Année 2016	Année 2017	Montant initial au 31.12.2013
DEPENSES	59 200	227 438	1 952 628	2 661 004	4 900 270
ACQUISITION	0	0	0	108 000	108 000
PRINCIPAL	0	0	0	100 000	100 000
FRAIS D'ACQUISITION	0	0	0	8 000	8 000
ETUDES	59 200	50 000	30 000	0	139 200
ETUDES PRE OPERATIONNELLES	0	20 000	0	0	79 200
AUTRES ETUDES	0	30 000	30 000	0	60 000
TRAVAUX ET HONORAIRES	0	158 550	1 719 360	2 238 240	4 116 150
MISE EN ETAT DES SOLS	0	0	12 000	0	12 000
TRAVAUX	0	0	1 290 000	1 900 000	3 190 000
IMPREVUS	0	0	129 000	190 000	319 000
HONORAIRES TECHNIQUES	0	158 550	269 250	120 700	548 500
ASSURANCES TRAVAUX	0	0	19 110	27 540	46 650
FRAIS ANNEXES	0	18 888	183 268	214 764	416 920
COMMERCIALISATION ET VENTE	0	0	66 000	30 000	96 000
TAXES	0	0	20 000	20 000	40 000
AUTRES FRAIS DE GESTION	0	5 000	5 000	15 000	25 000
REMUNERATION / INVESTISSEMENT ET GESTION	0	13 888	92 268	149 764	255 920
FRAIS FINANCIERS	0	0	20 000	100 000	120 000
F. FI / COURT TERME	0	0	20 000	0	20 000
F. FI / MOYEN TERME	0	0	0	100 000	100 000

B/ Recettes prévisionnelles «Centre BIO INNOVATION» :

INTITULES	Année 2014	Année 2015	Année 2016	Année 2017	Montant initial au 31.12.2013
RECETTES	2 400 000	0	500 000	2 000 270	4 900 270
RECETTES DE TIERS	0	0	500 000	1 800 000	2 300 000
LOCATIONS	0	0	0	50 000	50 000
SUBVENTIONS	0	0	500 000	1 150 000	1 650 000
AUTRES	0	0	0	600 000	600 000
AUTRES PRODUITS	0	0	0	270	270
PRODUITS FINANCIERS	0	0	0	270	270
RECETTES DE LA CAGB	2 400 000	0	0	200 000	2 600 000
PARTICIPATIONS	2 400 000	0	0	200 000	2 600 000

Ce bilan prévisionnel intègre une participation financière que la CAGB envisage de verser à l'opération dès 2014 à la conclusion des études pré opérationnelles.

VII. Bilan consolidé

	Aménagement	BIO INNOVATION	TOTAL HT
DEPENSES	46 947 169	4 900 270	51 847 439
ACQUISITIONS	3 290 299	108 000	3 398 299
ETUDES	897 115	139 200	1 036 315
TRAVAUX	32 427 263	4 116 150	36 543 413
FRAIS DIVERS	550 608	416 920	967 528
FRAIS FINANCIERS	5 421 825	120 000	5 541 825
REMUNERATIONS SOCIETE	3 364 032	0	3 364 032
FONDS DE CONCOURS	248 872	0	248 872
Maitrise d'œuvre Ville	747 155	0	747 155
RECETTES	46 947 169	4 900 270	51 847 439
RECETTES TIERS	23 095 501	2 300 000	25 395 501
RECETTES CONCEDANTS	18 460 264	2 600 000	21 060 264
Effort CAGB	3 356 659	2 600 000	5 956 659
Effort Ville	15 103 604	0	15 103 604
SUBVENTIONS	4 300 356	0	4 300 356
PRODUITS FINANCIERS	341 380	270	341 650
AUTRES PRODUITS	2 515	0	2 515
MAITRISE D'ŒUVRE VILLE	747 155	0	747 155

VIII. Engagement des concédants

Un avenant n° 13 à la convention publique d'aménagement matérialisera l'engagement financier des co-concédants.

Sur la totalité de l'opération, Ville de Besançon et Grand Besançon portent un engagement financier de 21 807 419€ HT, dont 16 982 006€ HT de rachats d'ouvrages, 747 155€ HT d'apport en nature et 4 078 258€ HT de participations.

L'engagement global du Grand Besançon sur la totalité de l'opération s'élève à 5 956 659 € HT dont 3 200 K€ de participation (600 K€ de participation versés en 2014 au titre du surcoût lié au Tramway sur les travaux réalisés sur la rue Paré).

L'engagement global de la Ville s'élève sur la totalité de l'opération à 15 850 759 € HT dont 878 K€ de participations.

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

VILLE DE BESANÇON										
	AVANCES	PARTICIPATIONS			VENTE D'OUVRAGES					Participati on en nature
	Vers.ts Remb.ts	initiale	BIO INNOV.	Impl. UFR	Voie Bus	Div. VRD	Chauffage Urbain	Eau	Assainist	
fin 2013	0	197 545	0	680 712	0	0	4 879 058	1 858 299	2 331 570	
2014	0	0	0	0	0	0	125 000	160 000	200 000	518 047
2015	0	0	0	0	0	0	500 000	150 000	250 000	33 505
2016	0		0				500 000	50 000	50 000	10 288
Au-delà	0	0	0	0		1 451 947	528 453	505 211	685 808	185 315
SOUS-TOTAL	0	197 545	0	680 712	0	1 451 947	6 532 511	2 723 510	3 517 378	747 155
	0	878 258 €			14 225 346 €					747 155 €
15 850 759 €										
CAGB										
	AVANCES	PARTICIPATIONS			VENTE D'OUVRAGES					
	Vers.ts Remb.ts	initiale	BIO INNOV.	rue Paré	Voie Bus	Div. VRD	Chauff. Urbain	Eau	Assainis.t	
fin 2013	2 151 245	0	0	0	0	0	0	0	0	
2014	0	0	2 400 000	600 000	0	0	0	0	0	
2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Au-delà	-2 151 245	0	200 000	0	1 350 871	1 405 788	0	0	0	
SOUS-TOTAL	0	0	2 600 000	600 000	1 350 871	1 405 788	0	0	0	
	0	5 956 659 €								

	VILLE DE BESANÇON et CAGB									
	AVANCES	PARTICIPATIONS			VENTE D'OUVRAGES					Participa- tion en nature Ville
	Vers.ts Rembts	initiale	BIO INNOV.	Impl. UFR et rue Paré	Voie Bus	Div. VRD	Chauff. Urbain	Eau	Assainist	
fin 2013	2 151 245	197 545	0	680 712	0	0	4 879 058	1 858 299	2 331 570	
2014	0	0	2 400 000	600 000	0	0	125 000	160 000	200 000	518 047
2015	0	0	0	0	0	0	500 000	150 000	250 000	33 505
2016	0	0	0	0	0	0	500 000	50 000	50 000	10 288
Au-delà	-2 151 245	0	200 000	0	1 350 871	2 857 735	528 453	505 211	685 808	185 315
TOTAL	0	197 545	2 600 000	1 280 712	1 350 871	2 857 735	6 532 511	2 723 510	3 517 378	747 155
	0 €	4 078 258 €			16 982 006 €					747 155 €
Participations et Vente d'ouvrages = 21 060 264 €										
Engagement global des co- concédants = 21 807 419 €										

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le bilan révisé de l'opération d'aménagement au 31 décembre 2013 pour un montant de 46 947 169€ HT ;

- approuver l'engagement de la Ville à hauteur de 15 850 759€ HT pour une participation totale des co-concédants (Ville + Grand Besançon) à l'opération de 21 807 419€ HT ;

- prendre acte de la mise en œuvre des études pré opérationnelles et de la réalisation du «Centre BIO INNOVATION», par l'aménageur au titre de ses missions, pour le compte de la CAGB, pour un bilan prévisionnel de sous-opération de 4 900 270€ HT ;

- prendre acte du bilan prévisionnel consolidé de l'opération à 51 847 439€ HT dont 4 900 270€ HT pour la construction du «Centre BIO INNOVATION» ;

- autoriser M. le Maire à signer l'avenant n° 13 à la Convention Publique d'Aménagement traitant de l'intégration d'un sous-bilan d'opération pour le «Centre BIO INNOVATION» et modifiant l'effort financier de l'Autorité Publique cocontractante.

«M. Pascal BONNET : On a abordé cette question en commission et après avoir échangé avec mes collègues, je suis quand même assez perplexe sur l'évolution actuelle qui fait des Hauts de Chazal, alors qu'au départ ça devait être un quartier majeur de développement et de rayonnement de l'agglomération d'une capitale régionale, de plus en plus un quartier de logements. Pendant la commission j'ai d'ailleurs été un peu frappé du débat apporté sur les pistes cyclables qui est sans doute une question intéressante mais on était au départ sur un projet plus ambitieux qu'un quartier et qu'un enjeu d'urbanisme et aux logements comparables à d'autres secteurs. Il y a des équipements en rapport avec le Pôle Santé, c'est indiscutable, mais il semble qu'on veuille poursuivre le quartier plutôt sous l'angle du logement. Au-delà de ça, il y a une question que je répète et qui m'inquiète, c'est qu'on n'a toujours pas traité la question de la halte ferroviaire, cela fait 10 ans quand même que le Conseil Régional avait mandaté la CAGB pour avoir une réponse en la matière. Alors c'est complexe parce qu'il y avait la question du choix entre maintenir la gare de Franois, la supprimer, faire une halte près du CHU dont on sait que ce serait assez coûteux. C'est un débat qui a déjà eu lieu mais aujourd'hui on ne sait plus très bien

ce qui est envisagé. Ces derniers temps on parlait à nouveau plutôt de raisonner en terme de gare de Franois, ce qui vous obligerait à terme, pour être logique, à prolonger le tram jusqu'à Franois. J'ai discuté avec des universitaires et des gens du CHU qui ne comprennent pas comment on peut aujourd'hui, aussi bien pour des patients qui viennent de la région que pour des chercheurs, des universitaires, des partenaires du CHU qui arrivent, leur dire d'arriver à la gare d'Auxon, de prendre la navette jusqu'à la gare Viotte puis après le tram pour faire le tour de Besançon, ça n'a aucun sens. Il faudrait une desserte ferroviaire plus rapide et donc si c'est Franois il faudra au moins qu'il y ait un petit bout de tram de Franois à Minjoz. Donc autant on s'est opposé au tram, autant on constate aujourd'hui ...

M. LE MAIRE : Vous serez là pour l'inauguration quand même !

M. Pascal BONNET : Non je ne serai pas là, ce n'est pas mon genre, quand je m'oppose je ne vais pas aux inaugurations en général. De ce côté-là vous pouvez toujours attendre.

M. LE MAIRE : C'est dommage, on vous regrettera.

M. Pascal BONNET : Je n'étais pas à certaines inaugurations, vous ferez des économies grâce à moi.

M. LE MAIRE : On ne va pas dépenser grand-chose.

M. Pascal BONNET : Ce que je vous dis simplement c'est que nous étions nous perplexes sur le choix du tracé par rapport à certaines zones essentielles au développement de l'agglomération ; donc il y avait Témis, ça pose la question de la halte ferroviaire qui est toujours en attente aussi aux Portes de Vesoul. Il y a la solution site propre qui est proposée maintenant pour l'Université mais ce n'est quand même pas l'ambition qu'il y avait sur un tram pour certains quartiers et il y a cette question de Minjoz, et puisque vous nous emmenez à Franois il fallait peut-être avant vous interroger quand même sur le tracé du tram.

M. LE MAIRE : Tout d'abord je ne suis pas d'accord avec vous lorsque vous dites que c'est une zone sans ambition et orientée uniquement sur le logement, ce n'est pas vrai, c'est même totalement faux. Il y avait à l'origine une partie logements prise en compte par la Ville en matière d'urbanisme et de frais d'aménagement et une partie dans le domaine économique prise en compte par l'Agglomération. Si vous êtes attentif, et vous l'êtes, vous avez pu voir d'ailleurs qu'à la page 6 de ce rapport on parle de la construction du centre Bio Innovation. Bio Innovation sera aux biotechnologies ce qu'est la Maison des Microtechniques à la micromécanique. Donc on est en train de se développer ; beaucoup d'activités liées au médical, au paramédical sont en train de se mettre en place et cette zone est un vrai succès, et pas uniquement dans le domaine du logement. Je ne vous dirai pas le nom de cette entreprise américaine qui doit venir le 1^{er} et le 2 juillet pour s'installer là. Nous avons aussi des projets avec d'autres grandes structures associatives, que ce soit l'Établissement Français du Sang ou le Don du Souffle, il y a donc beaucoup de projets qui sont en cours sur le secteur qui sera complété utilement par l'Institut Régional Fédératif de Cancérologie qui sera terminé en fin d'année prochaine avec, aussi, la reconstruction des laboratoires, le CHU qui est maintenant en train de terminer le SAMU, donc c'est un secteur qui fonctionne bien et sur lequel je fonde beaucoup d'espoir pour l'avenir. Donc il n'est pas uniquement orienté sur le logement, ce n'est pas vrai.

Concernant la halte, ce que vous dites est vrai ; cette halte est compliquée pour plusieurs raisons parce que tout d'abord elle est en dénivelé, il y a un dénivelé de 10 ou 15 m et que le coût est très élevé, certainement de plus de 10 M€ et on doit quand même légitimement s'interroger sur ce coût de la halte à cet endroit-là et moi je m'interroge. Lorsque cette décision a été prise, le tram n'existait pas, aujourd'hui effectivement il va jusqu'aux Hauts du Chazal. Le problème que vous soulevez par rapport à la gare de Franois est un vrai problème mais on peut très bien envisager ou de prolonger le tram, pourquoi pas, vous savez que notre objectif à nous majorité et à l'Agglomération c'est de faire en sorte que demain il y ait des tram-train et la connexion à la gare de Franois ce n'est même pas que le tram aille jusqu'à la gare de Franois, c'est que le tram puisse se connecter demain à la voie SNCF pour faire un tram-train, ce qui permettrait d'aller par exemple depuis la place de la Révolution, pourquoi pas, jusqu'à Saint-Vit ou Orchamps et de l'autre côté sur Chalezeule partir sur l'Est de Besançon. Cela dit, en attendant que cela

soit fait parce que tout cela coûte beaucoup d'argent, il n'est pas du tout impensable que dans quelque temps lorsque la zone aura pris sa vitesse de croisière, il y ait effectivement des navettes Ginko depuis la gare. On n'est pas obligé de faire un tram même si c'est le moins cher de France à 16 M€ du kilomètre, on n'est pas obligé de mettre 30 M€, on peut aussi penser que l'on va mettre des navettes dans un premier temps mais il ne faut pas exclure la continuité du réseau jusque sur la voie SNCF. Voilà ce que je voulais vous dire. Personnellement il faudra qu'on réétudie la fréquentation de cette halte, refaire des études avant de se prononcer définitivement mais pour cela il convient à mon sens d'attendre que le tram soit en service et de voir comment cela change les usages.

M. Pascal BONNET : Merci pour ces explications. Je n'ai jamais dit qu'on en faisait uniquement un quartier de logements, je dis qu'il y a une inflexion actuelle et dans le rapport qui nous est présenté on nous dit bien qu'on passerait d'un millier à 1 200 logements, donc c'est un choix politique, c'est ce qui est écrit dans le rapport.

M. LE MAIRE : Pour moi j'ai toujours connu ce chiffre-là. Monsieur BONNET on dit peut-être ça dans le rapport, pour l'instant il n'y a que 400 logements construits sur 1 200. Je vais passer la parole à l'adjoint à l'urbanisme mais pour moi on était aux alentours de 1 200 logements. Ça dépend aussi de la façon de construire, ça dépend du marché. Notre objectif n'est pas de faire une zone uniquement avec du logement, c'est surtout de faire une zone de développement économique autour de l'hôpital, c'est en train de se faire Monsieur BONNET et c'est en train de réussir.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Une question sur le thème soulevé tout à l'heure par Mme DALPHIN à propos des évaluations de nos stratégies ou de nos décisions ici en Conseil Municipal. Ma question est simple et pas technocratique, et je suis un peu rassurée pour partie par le nombre de logements que vous évoquez. Mais est-ce qu'on ne pourrait pas envisager pour les mois qui viennent peut-être une juste évaluation du besoin de logements de la Ville ou même plus largement de l'Agglomération ? On entend partout syndics, agences se plaindre des logements vides, du surplus d'appartements non loués, alors il faudrait peut-être le vérifier, mais je ne suis pas spécialiste.

M. LE MAIRE : Il y a une association sur Besançon dont je ne sais plus le nom qui regroupe à peu près 80 % des promoteurs immobiliers. On va se mettre en contact avec elle pour voir quels sont les chiffres. Ce que je sais pour avoir rencontré un de ses membres il y a quelque temps, c'est qu'aujourd'hui on est revenu à une vacance absolument normale sachant qu'on n'est plus dans les années où on construisait 600 logements ; l'année précédente on en a construit 400, et l'année dernière je crois 170. Donc le rythme de la construction des logements a beaucoup baissé. Vous savez, je l'ai déjà dit à plusieurs reprises, un promoteur ne construit pas s'il n'y a pas le marché derrière. Il y a l'ADIL qui fait des observations mais c'est plutôt au niveau du ressenti. Cette association dont le nom m'échappe à l'instant précis analyse cela dans un certain nombre de villes de France dont Lyon, Grenoble, Paris et Besançon et il serait intéressant d'avoir ce chiffre-là. En tout cas ce que l'on sait aujourd'hui c'est que par rapport à la construction des logements neufs, il faut effectivement que l'on analyse cela et que l'on mette la pédale douce plutôt que d'accélérer le rythme.

Mme Catherine COMTE-DELEUZE : Il y a beaucoup de propriétaires au centre-ville en tout cas qui se plaignent aujourd'hui d'avoir des logements vacants.

M. LE MAIRE : Vous venez de le dire, beaucoup de propriétaires au centre-ville. Actuellement, pour louer un logement il faut répondre à un certain nombre de conditions. Il faut que ce logement soit en bon état, que côté bilan énergétique il soit aux normes. Maintenant il y a un certain nombre de logements qui sont vacants au centre-ville parce que les propriétaires ne veulent pas ou ne peuvent pas faire les travaux de remise aux normes de réhabilitation et effectivement les logements qui sont des gouffres à calories sont difficiles à louer. Par contre des logements de bonne qualité avec des loyers aussi acceptables et surtout peu énergivores, ça se loue assez bien d'après ce que me disent les gens que je rencontre. Cela dit, je pense qu'il faut que l'on regarde ça effectivement par rapport aux années à venir mais on a quand même diminué par 4 la production de logements depuis 2 ou 3 ans. Vous savez, le marché s'autorégule quand même.

M. Philippe GONON : Simplement je voudrais appuyer la demande de Catherine en vous demandant de l'étendre à la fois aux agences immobilières et aux propriétaires parce que ce sont eux qui portent la location et ce sont eux qui portent la propriété. Les promoteurs seuls, ça me semblerait trop réducteur.

M. LE MAIRE : A condition qu'on analyse aussi le produit qui est mis en location parce que je connais un certain nombre de logements qui sont inlouables, en mauvais état, des fenêtres qui ferment mal et très consommateurs en énergie. Donc il faut aussi analyser cela.

M. Philippe GONON : Ça nous permettrait de ne pas revenir une fois pour toutes sur ce débat de la vacance.

M. LE MAIRE : On y reviendra tant qu'il faut, moi je suis très à l'aise là-dessus.

M. Philippe GONON : Par contre, il y a une chose que nous aimerions vous demander, vous l'avez dit fort justement, la demande s'est effondrée et la réponse des promoteurs a été aussitôt adaptée.

M. LE MAIRE : Ce n'est pas que la demande s'est effondrée, c'est que les capacités d'absorption par le marché des productions de logements se sont effondrées parce qu'il y a des difficultés pour acquérir le logement, ce n'est pas pareil. Je ne dis pas qu'il n'y a pas de besoins, je dis que les gens ne peuvent plus acheter de logements, c'est ça la nuance.

M. Philippe GONON : Tout à fait, c'est la conséquence d'un certain nombre de phénomènes et vous avez tout à fait raison. Et moi je pense qu'il y a une action fondamentale que nous devrions mener, nous Ville de Besançon avec la CAGB, c'est revoir le fameux PLH. Je me souviens des chiffres qui ont été incorporés lors de son élaboration et qui sont aujourd'hui complètement hors marché et je pense que mener une politique du logement, pour une ville comme la nôtre, sur des chiffres qui sont totalement aujourd'hui infondés voire même irréalistes risque de nous emmener vers des choix erronés et ce que je vous demanderai aujourd'hui...

M. LE MAIRE : C'est plutôt à l'Agglomération qu'il faut me le demander.

M. Philippe GONON : ...non mais vous êtes le Président et aussi le Maire... vous pouvez entendre ce discours, il n'est pas polémique, il est très réaliste, il dit simplement...

M. LE MAIRE : J'entends le discours, il est réaliste mais je vous demande de le reproduire à l'Agglomération.

M. Philippe GONON : Et moi je pense que nous ne pouvons pas continuer à valider un certain nombre d'opérations en cours ou de lancer de nouvelles opérations tant que nous n'aurons pas mené cette réflexion indispensable qui revisitera de fond en comble et le PLH et la politique de logements. C'est pour cela que sur les rapports 41 et 44 puisque je lis les deux en même temps, personnellement je m'opposerai par un vote négatif.

M. Julien ACARD : Juste pour rappeler à M. GONON que tout ce qui urbanisme et habitat, etc., est décidé maintenant au niveau de l'Agglomération y compris au SCOT, l'institution à laquelle vous n'avez pas voulu siéger Mesdames et Messieurs.

M. LE MAIRE : C'est vrai, remarquez (réactions). Mais attendez ce n'est pas de la complaisance ! c'est quelque chose qui est vrai, vous n'avez pas voulu siéger. Monsieur BONNET vous êtes déjà intervenu deux fois donc je ne vous passe pas la parole.

M. Nicolas BODIN : Premier élément d'information, l'organisme dont on parle c'est la Fédération Française des Promoteurs Immobiliers...

M. LE MAIRE : Non, ce n'est pas ça l'association.

M. Nicolas BODIN : Donc ce n'est pas la Fédération Française des Promoteurs Immobiliers (rires).

M. LE MAIRE : C'est un élément mais c'est une association, elle est peut-être issue de cet organisme mais ce n'est pas cela.

M. Nicolas BODIN : Deuxième élément par rapport aux opérations récentes sur la Ville de Besançon, que ce soit le 6 rue de la Madeleine, les Hauts du Chazal, le Vallon du Jour, la Mouillère ou Pasteur, là on peut constater que le taux de vacance est totalement nul. Donc ça veut dire qu'il n'y a pas de surabondance de la vacance sur la Ville de Besançon.

M. LE MAIRE : A titre d'information EIFFAGE -Mme DEFEUILLE est là- je crois qu'il reste 4 logements à vendre et c'est plein au 6 rue de la Madeleine.

M. Nicolas BODIN : Par rapport aux Hauts du Chazal effectivement à terme il pourrait y avoir 1 200 logements. Actuellement 400 sont construits et les 400 sont globalement remplis. Après il est possible qu'on ralentisse le rythme de construction sur ce quartier-là. C'est encore une possibilité qu'on se réserve.

M. LE MAIRE : Il y a des quartiers où on va être vigilant Mesdames Messieurs de l'opposition qui posez des questions et n'écoutez pas les réponses, c'est les Hauts du Chazal, c'est Vauban aussi où il ne faudra pas construire trop vite et c'est les Vaïtes voire même les Planches Relançons, ça fait 4 quartiers. Mais il va falloir quand même continuer à construire parce qu'il y a quelque chose aussi qui est très important. Pour construire des logements il y a tout un mécanisme toute une technicité, il y a des entreprises et il faut faire en sorte que toute cette activité ne s'arrête pas brutalement car elle ne redémarrerait pas. Donc il faut maintenir quand même une activité minimum et cette activité minimum, je vous le dis, l'année dernière c'est 170 logements parce que ça a beaucoup ralenti. Mais je vous redis aussi que ce qui est difficile à louer à Besançon ce sont les logements mal adaptés, peu accessibles et qui sont souvent des gouffres en énergie, d'où la nécessité d'inciter les propriétaires à rénover leur appartement car cela donne aussi du travail à l'économie locale.

M. Philippe GONON : Là on parlait du neuf mais il y a un second point que j'aurais souhaité aborder qui est la rénovation des logements et notamment la rénovation du parc public puisque nous sommes assez souvent confrontés à des propos de locataires qui se plaignent à juste titre d'une mauvaise isolation phonique ou d'une mauvaise isolation thermique. J'ai peur que nous n'ayons pas aujourd'hui les moyens de consacrer l'effort nécessaire à la rénovation de ce parc public qui n'est quand même pas dans un état extraordinaire. Et je pense qu'il faudrait dans le cadre de la refondation du PLH, avoir un œil sur cette politique du logement public et sur notre capacité à rénover ce parc bisontin voire même celui de l'agglomération.

M. LE MAIRE : Mais je ne peux qu'être d'accord avec vous puisque nous l'avons dit déjà des dizaines de fois entre autres pendant la dernière campagne électorale. Effectivement, dans le parc public il y a beaucoup à faire en matière d'isolation, qu'elle soit phonique ou énergétique et c'est une des missions essentielles de nos logeurs, de nos bailleurs sociaux de le faire mais encore faut-il qu'ils ne soient pas confrontés à un refus des travaux. Cela a été le cas, Michel LOYAT le sait bien à Planoise, un refus de travaux parce qu'effectivement ça allait quelque part augmenter les loyers. Je donne la parole à Christophe LIME et j'arrêterai là après ce débat pour mettre ce rapport au vote.

M. Christophe LIME : Le débat sur le logement ne doit pas s'arrêter sur la dernière année mais regarder un peu ce qui s'est passé depuis 10 ans. Il y a quand même une vraie spéculation immobilière depuis une dizaine d'années. Les prix pour acquérir ou pour louer avec des augmentations qui étaient largement au-dessus de l'inflation ont amené aujourd'hui un certain nombre de populations à ne plus pouvoir résider sur Besançon, en tout cas dans le logement privé ou acquérir un appartement. Je pense qu'une analyse sur le logement est intéressante parce que ça nous permet de voir d'où on vient mais on ne peut pas la réduire sur les deux ou trois dernières années. Après, il faudra aussi vérifier les personnes et notre population pour savoir si elle peut acquérir et résider sur Besançon parce que quand même l'objectif, et je crois que c'est prévu à l'intérieur du PLH ou à l'intérieur du SCOT, c'est d'éviter d'avoir des gens qui quittent notre ville parce qu'ils n'ont pas les moyens de pouvoir accéder à la propriété et tout

particulièrement les ménages moyens dont on sait qu'ils vont sur la deuxième, troisième ou quatrième couronne aujourd'hui avec toutes les problématiques de transport qu'il peut y avoir derrière, y compris de coût énergivore ou en terme environnemental sur lequel on a discuté. Donc l'analyse du logement doit être beaucoup plus large et s'il y a quelques prix qui se réduisent un petit peu en ce moment, ce n'est peut-être pas une mauvaise nouvelle pour un certain nombre de locataires.

M. LE MAIRE : Quand on va analyser cela, parce que je pense qu'effectivement on doit le faire, il y a le nombre de logements vacants mais il faudra bien regarder aussi, quelles sont les raisons de la vacance : le prix, le type d'appartement, la consommation en matière d'énergie et tout cela doit être vraiment et sérieusement pris en compte si on veut faire une analyse qui soit fine. Et vous savez, une des raisons aussi du fait que les gens partent à l'extérieur en première ou deuxième couronne, des personnes avec des revenus modestes ou moyens, c'est parce qu'ils souhaitent y trouver des petits habitats qui ne soient pas de l'habitat individuel mais du semi-collectif, genre maisons en bande et autres. Il y a un besoin de personnes qui ne veulent pas la maison au milieu des 10 ares traditionnels mais qui ont besoin d'une maison bâtie sur 2 ou 3 ares de terrain en bande pour pouvoir ne serait-ce que faire des brochettes quand il fait un temps comme aujourd'hui. Et la difficulté de construire une petite maison individuelle sur Besançon incite à ce choix, d'autant plus que j'ai pu le constater, quand des collaborateurs veulent trouver ce type de produit sur Besançon ça n'existe pratiquement pas et ça incite à aller à l'extérieur en première ou en deuxième couronne avec tous les tracassés soulevés par Christophe LIME, à savoir que ces personnes-là on les retrouve le matin et le soir aux entrées de la ville. Que ceux qui sont contre ce rapport lèvent la main.

Monsieur GONON vous êtes intervenu deux fois, c'est terminé. Quels sont ceux qui sont contre ce rapport, qu'ils lèvent la main. 12. Quels sont ceux qui s'abstiennent ? 2.

Comme tout le monde est en train de discuter avec son voisin, on fait une petite suspension de séance de 10 minutes ou on continue sérieusement ? On continue sérieusement».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la commission n° 3 (1 abstention), le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés (12 contre - 2 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

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

Récépissé préfectoral du 27 juin 2014.