

61 - ZAC Val des Grands Bas «Vallon du Jour» - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mars 2015 - Bilan révisé au 31 décembre 2014

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.

Le dossier de réalisation de ZAC de 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 constructeur»), à des promoteurs privés ou des bailleurs.

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 petits collectifs en entrée de zone, ainsi que le long du chemin des Montarmots. L'ensemble de ces collectifs totalise environ une centaine de logements.

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 et encadrée par une convention de concession d'une durée de 15 ans, a été prolongée par avenant jusqu'au 31 décembre 2016.

1 - Bilan physique

Foncier

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

En 2014, le dernier contentieux avec un riverain de l'opération (contestant la limite de propriété) s'est soldé en faveur de la sedD. La domanialité publique a été confirmée pour le tènement de la liaison piétonne réalisée lors 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 terminés, y compris ceux relatifs au chemin des Montarmots 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 terminée. L'espace de la Sieste Champêtre, avec des aires de jeux pour tout âge, est livré depuis 2010. Ces espaces publics 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). Dans le cadre de la restructuration du réseau Ginko (2014), une ligne de bus classique emprunte maintenant cette même voie et dessert l'opération en son cœur. En outre, pour améliorer et faciliter les liaisons et l'accès au réseau de transports en commun Ginko, 2 cheminements piétons vers le Point du Jour et le chemin des Montarmots sont aménagés (un dernier restant à réaliser).

En 2014, l'ensemble des travaux de requalification d'une partie du chemin des Montarmots ont été effectués au moyen d'une convention de groupement de commandes entre la sedD et la Ville : reprise et création des réseaux d'assainissement et d'eau potable, réfection de chaussée avec réalisation de trottoirs (bi)latéraux, de bandes cyclables bilatérales, la matérialisation d'arrêts de bus, l'aménagement et la sécurisation du carrefour avec la rue des Feuilles d'Automne (plateau surélevé assurant la jonction de 2 zones 30), reprise de l'éclairage public (enfouissement) et quelques aménagements paysagers ponctuels.

Les travaux suivants sont principalement programmés sur l'exercice 2015 :

- Quelques travaux de finition sur les voiries et espaces publics dans le cadre de la démarche de remise d'ouvrages, y compris sur le chemin de l'Espérance (intervention « mesurée »).

- Les travaux de réalisation d'une liaison piétonne (escalier) entre la rue du Fidèle Berger et le chemin des Montarmots. Conformément au Programme des Equipements Publics, cette liaison vise à renforcer le maillage piétonnier du secteur, en améliorant l'accès au réseau de transports en commun Ginko pour les habitants de la ZAC, ainsi que l'accès aux aires de jeux de l'espace central pour les riverains à l'aménagement.

Commercialisation

Globalement, la commercialisation de l'opération est quasiment achevée : une dernière parcelle « libre-construteur » devrait être commercialisée d'ici mi-2015.

Côté promoteurs, la commercialisation est terminée.

Pour les 2 derniers programmes vendus, les travaux de construction n'évoluent pas au rythme envisagé et prennent du retard, notamment à cause d'une commercialisation moins favorable que prévue :

- Projet 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. Un premier bâtiment intermédiaire (sur 3) est terminé et quelques maisons individuelles ont été réalisées. Un permis de construire modificatif devrait prochainement être déposé (modification de typologie de certains logements) pour relancer et parfaire la commercialisation.

- Projet des Maisons Contoz : programme qui prévoit la réalisation de 2 petits collectifs R+2 avec 8 logements chacun. Le chantier n'a pas encore démarré et suite à une relance du promoteur, celui-ci réfléchit à une adaptation du programme initial. Un permis de construire modificatif devrait prochainement être déposé en ce sens (typologie de certains logements modifiée) pour améliorer la commercialisation.

2 - Bilan financier

Le bilan financier prévisionnel de l'opération est en légère augmentation de 11 394 € HT par rapport à l'année précédente, soit une évolution de l'ordre de + 0,08 %.

2-1 Analyse des dépenses

Les chiffres sont arrondis à l'euro.

Dépenses en euros HT	Présent bilan au 31 décembre 2014	Bilan validé au 31 décembre 2013	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	36 035	
Travaux et honoraires	10 201 305	10 201 305	- 30 962
- travaux VRD, y. c. mise en état des sols	9 611 642	9 642 604	- 30 962
- honoraires techniques	501 943	501 943	0
- aléas et imprévus	56 758	56 758	0
Frais	2 319 206	2 319 206	- 57 644
- annexes	191 792	230 078	- 38 286
- financiers	207 602	226 960	- 19 358
- rémunération sedD	1 862 168	1 862 168	0
Fonds de concours (convention avec Syded)	110 000	110 000	0
Résultat d'opération (versement à collectivité)	580 000	480 000	+ 100 000
Total Dépenses HT	14 241 402	14 230 008	+ 11 394

Les postes de dépenses ayant principalement varié concernent :

- Les travaux (- 30 962 € HT) : ajustement du montant des travaux d'aménagement réalisés sur le Chemin des Montarmots et des travaux de finitions restant à engager, en fonction des besoins identifiés pour assurer la bonne fin de l'opération et les remises d'ouvrages à la collectivité.
- Les frais annexes (- 38 286 € HT) et les frais financiers (- 19 358 € HT) : respectivement, suppression des provisions liées aux impôts fonciers suite à une négociation menée avec les services fiscaux et ajustement des frais à court terme au vu de l'avancement d'opération.
- Le résultat d'opération (+ 100 000 € HT) : au vu des évolutions des précédents paragraphes, amélioration du résultat prévisionnel 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 2014	Bilan validé au 31 décembre 2013	Ecart
Provenant des tiers	11 554 867	11 543 473	+ 11 394
- cessions	11 149 349	11 149 349	0
- produits financiers, de gestion, divers	405 519	394 125	+ 11 394
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	14 241 402	14 230 008	+ 11 394

Les postes de recettes ayant principalement varié concernent :

- Produits financiers (+ 11 394 € 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 - Echancier

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 2014	299 916	299 916	78 133	-	354 488	1 920 864	2 275 352
Après 2014	-	-	-	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 derniers travaux d'aménagement ou d'équipement (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, la durée de convention d'aménagement a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2016 (en remplacement de la fin contractuelle initialement fixée au 2 mai 2015 - Avenant n° 8).

Propositions

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2014 présentant des dépenses et des recettes pour l'opération d'aménagement «ZAC Val des Grands Bas» de 14 241 402 € 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 580 000 € HT (résultat d'opération) et de sa ventilation sur les exercices 2013, 2014, 2015 et 2016 (respectivement 350 000 € HT, 80 000 € HT, 100 000 € HT et 50 000 € HT).

«**M. LE MAIRE** : Des abstentions ? 2. Des oppositions ? Je n'en vois pas, 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 (2 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

M. BODIN et M. SCHAUSS n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 25 juin 2015.