

45 - ZAC des Hauts du Chazal - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan au 31 décembre 2014 - Avenant n° 14

M. FOUSSERET, Maire, Rapporteur :

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 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 (délibération du Conseil Municipal du 23 novembre 2003 et du Conseil Communautaire 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 : 57 % Grand Besançon et 43 % Ville de Besançon.

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.

En accord avec la commune, des parcelles appartenant à la Ville, et situées le long du mail piéton et en contrebas de la bibliothèque, feront l'objet d'une démarche d'acquisition ultérieure en fonction des besoins avérés de commercialisation.

Par ailleurs, des échanges de terrains avec le CHRU sont à envisager en 2016 pour finaliser la réalisation du «chemin de crête», voie de liaison mode doux entre le cœur du quartier et le parking public du CHRU situé le long du Boulevard Fleming.

B/ Travaux 2015 et à venir

Tout le secteur Sud du site, y compris la liaison avec Planoise et le raccordement du quartier à la Route de Franois est à ce jour réalisé, hormis la poursuite de la rue Charles Bried côté CHRU.

Après travaux de reprises, certains ouvrages ont pu être remis par le concessionnaire à la Ville de Besançon. Le PV de remise de ces ouvrages a été signé le 31 juillet 2015.

Les travaux à venir concerneront, d'une part, l'accompagnement des travaux de viabilité pour desservir un nouveau secteur d'habitat en phase de pré commercialisation et, d'autre part, la réalisation d'un second carrefour sur la route de Franois (en limite avec le territoire de la commune de Franois) pour sécuriser l'accès actuel, faciliter la desserte du secteur habitat majoritairement positionné au Nord du quartier, et dans la perspective du développement futur de la zone de Besançon-Franois sous maîtrise d'ouvrage SMAIBO.

Ce programme de travaux sera mené à partir de l'année 2016.

III - Etudes

A/ Certification ISO 14001

TEMIS Santé s'est inscrit, avec l'appui du GIE NOVEA, dans une démarche de qualité environnementale qui lui a permis d'obtenir la certification ISO 14001 en 2010.

La mise en place et le suivi de cette démarche ont été confiés à la sedD, qui s'appuie sur les ressources internes du GIE NOVEA pour assurer le bon déroulement de cette mission. Pour TEMIS Santé, le périmètre de cette certification inclut :

- les travaux d'aménagement du quartier ;
- l'accueil et l'accompagnement des entreprises.

Une vérification annuelle a lieu sous forme d'un audit interne (par des adhérents de l'association PALME), et d'un audit externe réalisé par l'organisme accrédité ECOCERT.

A ce jour, l'audit externe n'a mis à jour aucune non-conformité, et le certificat ISO 14001 a été reconduit avec la note d'appréciation maximale A+.

B/ Etude pour un équipement structurant sur TEMIS Santé dénommé BIO INNOVATION

Les agglomérations attractives cherchent à créer des écosystèmes d'innovation (entreprises et établissements d'enseignement supérieur et de recherche) pour nourrir le développement d'activités de haute valeur ajoutée.

L'objectif de cette réflexion est de formaliser un lieu de vie et d'échanges localisé sur les Hauts du Chazal pour créer les conditions favorables aux relations de travail entre entreprises, chercheurs, cliniciens et acteurs du transfert de technologies.

Sur cette base a déjà été lancée en 2012 une étude d'opportunité pour un équipement structurant. Celle-ci a été complétée en 2014 et 2015 par des études techniques pré opérationnelles et de faisabilité ayant abouti à un programme fonctionnel de cet équipement.

Celui-ci propose la réalisation d'un bâtiment d'environ 3 000 m² de surface de plancher (SDP), sur 5 niveaux, qui regroupera les fonctions suivantes :

- espace d'accueil, de réception, de conférence, bureaux de l'équipe d'animation et de gestion du bâtiment, plateformes technologiques ;
- locaux d'accueil des équipes et entreprises utilisatrices.

Ce centre aura pour objectif de faciliter les coopérations entre entreprises biomédicales et laboratoires de recherche dans le domaine des biothérapies et des microtechniques appliquées à la santé.

La livraison de cet équipement est prévue pour début 2018.

C/ Etude de programmation pour la poursuite du secteur habitat

Courant 2014, la Ville de Besançon a souhaité prendre le temps de la réflexion sur la poursuite des programmes d'habitat sur les secteurs Nord et Nord-Est du quartier.

Afin de préciser la stratégie en matière d'habitat à mener pour les prochaines années, une étude a été confiée fin 2014 au bureau d'études ADEQUATION, avec pour finalité une proposition de programmation adaptée aux besoins du quartier, et cohérente avec le développement des autres opérations publiques en matière d'habitat menées sur le reste du territoire communal (Vaïtes, Vauban), sans oublier les opérations diffuses menées par des promoteurs privés et identifiées à ce jour.

Dans un premier temps, une enquête, sous forme d'entretiens, a été menée auprès des habitants déjà installés depuis quelques années ou quelques mois dans le quartier. Celle-ci a révélé une relative satisfaction vis-à-vis du cadre de vie actuel.

Dans ses conclusions rendues en juillet 2015, le bureau d'études avait insisté sur la nécessité :

- de considérer le redémarrage de la commercialisation des Hauts du Chazal comme un «booster» pour la commercialisation des autres projets publics d'habitat de la ville ;
- d'utiliser les Hauts du Chazal comme un «appât» pour faire venir les promoteurs nationaux sur le quartier des Vaïtes ;
- de «vite terminer» les Hauts du Chazal pour laisser la place aux autres projets publics d'habitat sur la ville.

En conclusion de cette réflexion stratégique, a été validé le principe d'une programmation logements de type «campus ouvert» appuyée sur les besoins des étudiants de l'UFR de Médecine / Pharmacie et du personnel du CHRU, soit en priorité de petits logements (maximum des T3).

La poursuite de la commercialisation des terrains disponibles va donc reprendre sur ces bases d'ici la fin de l'année 2015.

D/ Implantation de l'Institut de Formation des Personnels de Santé (IFPS)

Le programme de cet équipement de formation des différents personnels de santé est de l'ordre de 7 200 m² de Surface De Plancher (SDP) à développer sur un foncier d'environ 1,1 ha.

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Région avec qui un accord a été trouvé pour une implantation de cet équipement sur la zone d'habitat des Hauts du Chazal, au Nord de la ligne de crête, le long du mail.

Cet accord porte sur la cession du terrain à laquelle la Ville participera à hauteur de 50 % de la valeur de la charge foncière. Une convention définissant les conditions techniques et financières de cette implantation doit être approuvée par la Région et la Ville.

IV - Commercialisation

78 754 m² de terrains ont été commercialisés au 31 août 2015, soit environ 28 % du foncier cessible de la ZAC.

Ils sont répartis de la manière suivante :

- 41 603 m² pour les programmes d'habitat privé ;
- 14 358 m² pour les programmes d'habitat public ;
- 11 268 m² pour les programmes d'accueil d'entreprises ;

- 5 782 m² pour les programmes immobiliers tertiaires ou apparentés ;

- 5 709 m² pour les établissements spécialisés.

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

Environ 16,9 hectares de terrain restent encore disponibles en commercialisation, dont 8,9 hectares pour des programmes d'habitat, et 10,7 hectares pour des programmes d'activités.

A/ Habitat

A ce jour, sont commercialisés (actes de vente signés) : 461 logements privés et 100 chambres en résidence hôtelière, ainsi que 135 logements publics.

A brève échéance, 2 actes de vente devraient être signés, représentant une capacité de 102 logements pouvant être mis en chantier en 2016.

B/ Activités

A ce jour, sont commercialisés (actes de vente signés) : ambulances Bonnet, laboratoire d'analyses LPA, bâtiment Euromédecine, Résidalia (EHPAD), Bioparc I, Bioparc II, FCI Production, extension de l'EHPAD Résidalia.

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

Le projet BIO INNOVATION fait actuellement l'objet d'un marché de maîtrise d'œuvre diligenté par la sedD en tant que promoteur pour son compte propre. Une entreprise du domaine des biotechnologies conduit une étude de pré faisabilité pour l'implantation de son siège sur 1 200 à 1 500 m² de SDP.

Enfin, la sedD, maître d'ouvrage d'un centre médical d'environ 3 000 m² de SDP, procède à une consultation de maîtrise d'œuvre dont les conclusions seront connues début 2016.

V - Bilan financier aménagement

Le bilan financier révisé de l'opération prend en compte les dépenses et les recettes constatées au 31 décembre 2014, 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 :	47 875 K€	
Dont déjà réglées au 31 décembre 2014 :	32 203 K€	(soit 67 %).

Recettes HT :

Montant des recettes :	47 875 K€	
Dont déjà perçues au 31 décembre 2014 :	24 734 K€	(soit 52 %)

A/ Analyse des dépenses en euros HT

	Bilan approuvé du CRAC 2014	Bilan actualisé pour CRAC 2015	Écart
Acquisitions	3 290 299	3 290 299	0

Études	967 115	997 115	30 000
Travaux	32 427 264	33 023 261	595 997
Frais divers	550 608	550 608	0
Frais financiers	5 421 825	5 461 030	39 205
Rémunération STE	3 364 032	3 535 759	171 727
Fonds concours TEMIS	248 872	248 872	0
Maîtrise d'oeuvre Ville	747 155	768 042	20 887
Total dépenses HT	47 017 169	47 874 986	857 817

Le bilan prévisionnel des dépenses de l'opération augmente par rapport à celui de l'année précédente de 857 817 € HT, soit 1,82 % environ.

L'évolution des dépenses

Pas d'évolution des dépenses dans le chapitre acquisitions.

Augmentation de 30 K€ du poste «Etudes» liée à l'étude confiée au bureau d'études ADEQUATION (définition d'une programmation pour la poursuite du secteur habitat).

Augmentation des travaux et honoraires de 596 K€ pour les raisons suivantes :

- Assainissement : + 8 K€.
- Eau : + 8 K€.
- Voirie : + 532 K€ (prise en compte du complément de dépenses lié à la réalisation du second carrefour sur la Route de Franois (RD 11).
- Réseaux secs : + 2 K€ (réseaux électriques et télécom).
- Chauffage collectif : + 45 K€ (ajustement sur le «constaté» de certaines voiries réalisées).
- Honoraires techniques : + 21 K€ (évolution essentiellement liée à la phase de conception et à la phase de suivi des travaux de la réalisation du second carrefour sur la Route de Franois).

Les frais financiers progressent de 39 K€ du fait d'une baisse du poste «frais financiers court terme» compensée par une diminution du poste «frais financiers long terme» liée à une baisse des taux d'emprunt.

La rémunération société augmente de 172 K€ en intégrant le forfait de rémunération sur dépenses pour 2015, et l'ajustement du calcul de la rémunération sur dépenses dans les dernières années de la concession.

Le coût de la maîtrise d'œuvre Ville évolue (+ 21 K€), en lien avec l'augmentation globale des travaux concernés par cette mission.

B/ Analyse des recettes en euros HT

RECETTES	Bilan approuvé du CRAC 2014	Bilan actualisé pour CRAC 2015	Écart
----------	--------------------------------	-----------------------------------	-------

Provenant des tiers	23 165 501	23 278 823	113 322
Provenant du concédant	18 460 263	18 282 914	- 177 349
Subventions	4 300 356	5 001 074	700 718
ParticipAtion SMAIBO pour second carrefour	0	200 000	200 000
Autres produits	2	2	0
Produits financiers	341 380	341 380	0
Produits de gestion et divers	2 513	2 751	238
Apport en nature Ville	747 155	768 042	20 887
Total recettes HT	47 017 169	47 874 986	857 817

L'évolution des recettes

Les cessions aux tiers augmentent de 113 K€ HT du fait :

- de l'ajustement de la répartition des programmes d'habitat entre programmes privés et programmes publics (+ 5 K€) ;
- de la prise en compte du projet d'extension de l'EHPAD (+ 180 K€) ;
- de l'abandon de la provision de participation spécifique liée à la prise en charge par l'opérateur de BIO INNOVATION du coût des études pré opérationnelles (- 70 K€) ;
- l'ajustement sur autres produits (- 2 K€).

L'engagement des co-concédants baisse de 177 K€ en fonction d'une part du programme de travaux et d'autre part de l'impact des subventions obtenues (- 44 K€ CAGB et - 133 K€ Ville).

La participation du SMAIBO pour la réalisation du second carrefour de la Route de Franois est de 200 K€.

L'ajustement du montant des honoraires de maîtrise d'œuvre pour la mission de conception et de suivi des travaux d'aménagement des espaces publics assurée par la Direction Grands Travaux de la Ville est de 21 K€.

VI - Engagement des concédants

Un avenant n° 14 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 19 050 956 € HT, dont 16 604 656 € HT de rachats d'ouvrages, 768 042 € HT d'apports en nature et 1 678 258 € HT de participations.

L'engagement global de la Ville de Besançon s'élève sur la totalité de l'opération à 15 738 254 € HT dont 878 000 € de participations.

L'engagement global du Grand Besançon sur la totalité de l'opération s'élève à 3 312 702 € HT.

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	divers travaux et implant. UFR	rue Paré et second carrefour	Voie Bus	Div. VRD	Chauff. Collectif	Eau	Assainis.t	
à fin 2014	0	878 257	0	0	0	5 003 358	1 937 488	2 519 440	
2015	0	0	0	0	0	482 417	38 220	28 117	0
2016	0	0	0	0	0	90 000	40 000	30 000	0
2017	0	0	0	0	0	220 000	50 000	30 000	0
Au delà	0	0	0	0	1 173 369	922 086	679 050	848 451	768 042
	0	878 257	0	0	1 173 369	6 717 841	2 744 737	3 456 007	768 042
SOUS TOTAL	0	878 258 €		14 091 954 €					768 042 €
		14 970 212 €							
		15 738 254 €							
C.A.G.B.									
	AVANCES	PARTICIPATIONS		VENTE D'OUVRAGES					Participation en nature
	Vers.ts Remb.ts	divers travaux et implant. UFR	rue Paré et second carrefour	Voie Bus	Div. VRD	Chauff. Collectif	Eau	Assainis.t	
à fin 2014	2 151 245	0	800 000	0	0	0	0	0	0
2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	0	0	200 000	0	0	0	0	0	0
2017	-2 151 245	0	0	0	0	0	0	0	0
Au delà	0	0	0	1 350 871	1 161 831	0	0	0	0
	0	0	800 000	1 350 871	1 161 831	0	0	0	0
SOUS TOTAL	0	3 312 702 €							
VILLE DE BESANCON et C.A.G.B.									
	AVANCES	PARTICIPATIONS		VENTE D'OUVRAGES					Participation en nature Ville
	Vers.ts Remb.ts	divers travaux et implant. UFR	rue Paré et second carrefour	Voie Bus	Div. VRD	Chauff. collectif	Eau	Assainis.t	
à fin 2014	2 151 245	878 258	600 000	0	0	5 003 358	1 937 488	2 519 440	
2015	0	0	0	0	0	482 417	38 220	28 117	0
2016	0	0	200 000	0	0	90 000	40 000	30 000	0
2017	-2 151 245	0	0	0	0	220 000	50 000	30 000	0
Au delà	0	0	0	1 350 871	2 335 200	922 086	679 050	848 451	768 042
	0	878 258	800 000	1 350 871	2 335 200	6 717 841	2 744 737	3 456 007	768 042
TOTAL	0 €	1 678 258 €		16 604 656 €					768 042 €
		Participations et Vente d'ouvrages = 18 282 914 €							
Engagement global des co-concédants = 19 050 956 €									

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le bilan révisé de l'opération d'aménagement au 31 décembre 2014 pour un montant de 47 874 986 € HT ;

- approuver l'engagement de la Ville de Besançon à hauteur de 15 738 254 € HT pour une participation totale des co-concédants (Ville + Grand Besançon) à l'opération de 19 050 956 € HT ;

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 14 à la Convention Publique d'Aménagement modifiant l'effort financier de l'Autorité Publique cocontractante.

«**M. LE MAIRE** : Il n'y a pas de remarques ? 2 abstentions. C'est adopté».

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

M. BODIN et M. SCHAUSS (2) n'ont pas pris part au vote.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 50

Contre : 0

Abstention : 2

Récépissé préfectoral du 16 décembre 2015.