

70 - Projet urbain de quartier durable des Vaïtes - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 15 mai 2016 - Bilan révisé au 31 décembre 2015 - Engagement de la phase opérationnelle

Mme ROCHDI, Conseillère Municipale Déléguée, Rapporteur : La Ville de Besançon a engagé l'aménagement du secteur des Vaïtes en créant la ZAC des Vaïtes le 16 juin 2013.

Ce projet d'aménagement d'ensemble s'inscrit dans la continuité et en articulation avec le document de planification urbaine, qui définit de longue date ce secteur comme une zone d'urbanisation future.

Le dossier de réalisation de ZAC (approuvé le 21 janvier 2013) propose un programme global de constructions qui permet de développer une offre diversifiée et attractive en matière d'habitat, comprenant principalement de petits collectifs et des programmes d'habitat intermédiaire, complétés par du logement individuel dense. Outre l'ensemble des espaces publics qui seront réalisés à travers l'élaboration de trame viaire nécessaire à la viabilisation des îlots, un Programme d'Equipements Publics propose un niveau d'équipement important, avec notamment la réalisation d'un nouveau groupe scolaire, un établissement d'accueil du jeune enfant (crèche) et une salle polyvalente de quartier.

Sur les 23 ha que compte l'opération, un potentiel d'environ 1 150 logements sera ainsi proposé à des promoteurs privés et des bailleurs sociaux (20 % de logements publics).

En terme d'enjeux de programmation d'habitat, il s'agira notamment de répondre aux besoins des familles et/ou ménages avec enfants, pour leur permettre de s'installer et de profiter des aménités de la ville-centre, en bénéficiant d'un environnement urbain attractif et offrant des atouts importants (cadre de vie paysager, développement de nouveaux modes d'habiter, desserte du Tramway et mobilités douces favorisées, niveau d'équipements publics élevé, etc.). A ce titre, au moins 15 % de «logements à prix abordable» seront proposés à destination des ménages disposant de moyens financiers contenus.

Par délibération du 12 mai 2016, le Conseil Municipal a approuvé l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

Sur la base du dossier de réalisation de ZAC, Territoire 25 assure pour le compte de la Ville de Besançon l'aménagement, la commercialisation et la réalisation de l'opération. Cette mission est encadrée par un contrat de concession d'une durée de 12 ans, notifié le 24 janvier 2014.

1 - Bilan physique (état d'avancement au 31 décembre 2015 et programmation prévisionnelle)

Foncier

Le foncier en zone 2-AU H de la ZAC est intégralement maîtrisé par Territoire 25, l'Etablissement Public Foncier du Doubs et la Ville de Besançon.

En termes de procédures administratives, le Tribunal Administratif (TA) de Besançon a récemment rejeté les recours contre l'arrêté de cessibilité et la DUP. Par ailleurs, le TA de Besançon a également rejeté les questions prioritaires de constitutionnalité soulevées par le dernier requérant ayant interjeté appel contre un jugement en première instance.

Sur le volet indemnitaire, seules 2 affaires restent pendantes et Territoire 25 poursuivra leur traitement, en vue du versement des indemnités de dépossession concernant ces tènements.

Etudes

En matière d'études, il convient principalement de noter la réalisation d'une mission de programmation afin de consolider et préciser les capacités de développement de services et de commerces autour de la station de tramway «Schweitzer» (centralité et cœur de quartier) et l'engagement de campagnes significatives d'études de sol afin de conforter le dispositif de gestion des eaux pluviales de l'aménagement.

En 2016, Territoire 25 mobilisera tout prestataire utile pour finaliser le dossier à remettre à la Commission Nationale de Protection de la Nature et pour établir les dossiers successifs requis en vue du développement d'infrastructures (nouvelles voies) en interface avec le tramway.

Travaux et honoraires d'aménagement

Territoire 25 a procédé à des travaux de mise en état des sols, notamment en vue de réaliser le diagnostic archéologique et de procéder au nettoyage de certaines parcelles ayant fait l'objet de dépôts sauvages.

En outre, Territoire 25 a engagé les études d'avant-projet Paysage et Infrastructures sur la totalité du quartier, en lien avec les services de la Ville et les concessionnaires de réseaux, dans l'objectif de préciser le projet d'espaces publics dans la continuité du travail initié avec l'atelier GRETHER et de consolider l'enveloppe prévisionnelle de ces travaux.

Enfin, Territoire 25 a engagé les études de conception d'un dispositif de «batteries géothermiques» permettant de confirmer la faisabilité et l'opportunité de cette solution technique, qu'il est proposé de développer sur le premier secteur opérationnel.

En 2016, Territoire 25 engagera les études de projet sur le premier secteur opérationnel de la ZAC, en vue d'une consultation d'entreprises pour fin 2016 (premières viabilités programmées à l'horizon 2017). Les missions en matière de maîtrise d'œuvre géothermie se poursuivront en parallèle.

En terme de travaux, Territoire 25 poursuivra l'entretien des parcelles à commercialiser, procédera à la démolition des quelques appentis encore présents sur site et réalisera quelques prestations d'accompagnement au sein de la bande verte.

En fonction des prescriptions éventuelles de la DRAC, Territoire 25 pourra être amené à engager des prestations de fouilles archéologiques, sur un périmètre circonscrit au Nord de la ZAC.

Commercialisation

La pré-commercialisation de l'opération est engagée avec la promotion privée et les bailleurs publics ; elle s'établit comme suit.

Au sein du premier secteur opérationnel, Territoire 25 poursuivra ses échanges avec les opérateurs identifiés (Icade, Atik, GBH, Néolia, etc.) en vue de l'engagement des premiers programmes immobiliers en 2017. Dans la continuité des ateliers, les premiers permis de construire pourront être déposés à partir du 4^{ème} trimestre 2016. La livraison des premiers logements est envisagée en 2018 (potentiel global d'environ 150 à 160 logements).

Au cours du 2^{ème} semestre 2016, Territoire 25 procédera à la désignation, suite à une consultation nationale, d'un nouvel opérateur sur 2 lots supplémentaires (potentiel de 80 logements).

2 - Bilan financier

Comparativement au bilan du dossier de réalisation de ZAC, le bilan financier prévisionnel de l'opération est en diminution de **2 846 K€ HT**, soit une évolution d'environ - 10,23 %.

2-1 Analyse des dépenses

Les chiffres sont arrondis à l'euro.

Dépenses en K€ HT	Présent bilan au 31 décembre 2015	Bilan validé au dossier de réalisation ZAC	Écarts
Foncier - Acquisitions	4 798	4 320	+ 478
Etudes	538	804	- 266
Travaux et honoraires d'aménagement	8 792	9 551	- 759
Travaux et honoraires parking silo	2 256	4 250	- 1 994
Frais divers	860	860	0
Frais financiers	1 504	1504	0
Fonds de concours	4 400	4 515	- 115
Rémunération Territoire 25	1 810	2 000	- 190
Total Dépenses HT	24 960	27 806	- 2 846

Les postes de dépenses ayant principalement varié concernent :

- les études (- 266 K€ HT) : mission d'urbaniste-conseil sous pilotage direct par la Ville
- les travaux d'aménagement (- 759 K€ HT) : sur la base de l'AVP des espaces publics, le coût des travaux de VRD a pu être optimisé
- les travaux relatifs aux ouvrages de stationnement (- 1 994 K€ HT) : dans le cadre de la réflexion relative à la gestion globale du stationnement, le parking silo Sud a été remplacé par un parking paysager d'une moindre capacité
- les fonds de concours (- 115 K€ HT) : diminution liée à l'optimisation des travaux de VRD relatifs à l'avenue de la Noue
- la rémunération de l'aménageur (- 190 K€ HT) : diminution consécutive à l'application des clauses du contrat de concession, en considérant les éléments du bilan financier recalé
- le foncier (+ 478 K€ HT) : réévaluation des indemnités complémentaires versées suite aux jugements d'expropriation ainsi qu'à la signature des traités adhésion ; adaptation de la valeur du foncier à acquérir en zone UB.

2-2 Analyse des recettes

Les chiffres sont arrondis à l'euro.

Recettes en K€ HT	Présent bilan au 31 décembre 2015	Bilan validé au dossier de réalisation ZAC	Ecart
Provenant des tiers	19 567	22 413	- 2 846
- cessions de charges foncières	17 952	20 195	- 2 243
- cession de stationnement	1 064	1 818	- 754
- produits divers	1	0	+ 1
- subventions	550	400	+ 150
Provenant de la collectivité	5 593	5 393	0
- participations d'équilibre	5 393	5 393	
Total Recettes HT	24 960	27 806	- 2 846

Les postes de recettes ayant varié concernent :

- les cessions de charges foncières (- 2 243 K€ HT) : diminution liée à l'abattement prévisionnel de la surface de plancher identifiée au niveau des faisabilités théoriques initiales (programmation globale valorisée à environ 76 570 m² SdP) et à l'abandon du principe de révision annuelle projetée au stade du dossier de réalisation de ZAC (actualisation progressive des prix de cession)

- cette évolution significative à la baisse des recettes de cession vise aussi à renforcer l'attractivité de l'offre du quartier durable des Vaîtes et à favoriser l'atteinte par les opérateurs immobiliers d'un objectif de prix de sortie adaptés au marché bisontin et notamment à destination des familles / ménages avec enfants ayant des capacités financières contenues.

- les cessions en matière de stationnement (- 754 K€ HT) : diminution liée à la substitution du parking silo Sud par un parking aérien paysager, qui sera remis à la collectivité.

La participation à l'équilibre de la collectivité reste inchangée.

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 :

	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Versements en K€ HT	1 000	1 000	1 393	1 000	1 000	5 393

A noter qu'à compter de l'engagement de la phase opérationnelle, un emprunt sera souscrit par Territoire 25 pour couvrir les dépenses de l'aménagement.

4 - Analyse et perspectives - calendrier général prévisionnel

Dans la continuité du travail engagé par la Ville de Besançon, l'aboutissement des démarches foncières (prise de possession exhaustive des tènements de la ZAC) permet aujourd'hui à Territoire 25 de se projeter vers la mise en œuvre concrète du projet via le contrat que la Ville lui a confié.

Par ailleurs, les études menées depuis la signature de la concession d'aménagement ont permis de conforter le parti urbain et paysager présenté au stade du dossier de réalisation et ce dans des conditions financières globalement optimisées. Le parti retenu, résolument sobre et respectueux du site tout en étant qualitatif et pérenne, vise à aménager un quartier où la qualité de vie et le vivre-ensemble constitueront des facteurs d'attractivité.

Enfin, l'intérêt et l'engagement d'opérateurs immobiliers dans la démarche de conception itérative des ateliers confirment l'attractivité du projet et la consolidation de sa programmation.

Considérant ces éléments et conformément au contrat de concession, Territoire 25 propose d'engager maintenant la phase opérationnelle de la ZAC des Vaïtes dans la perspective de réaliser les premiers aménagements d'espaces publics en 2017 et d'envisager la livraison de premiers logements en 2018. Pour ce faire, un avenant n° 1 sera conclu avec la Ville, qui formalise :

- la validation du nouveau bilan de référence, avec notamment la planification de la participation d'équilibre de la Ville à la concession,
- l'engagement de la phase opérationnelle dont les missions d'aménagement sont concédées par la Ville à Territoire 25.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le présent bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2015 présentant des dépenses et des recettes pour l'opération d'aménagement de la ZAC des Vaïtes de 24 960 252 € HT,

- autoriser M. le Maire à signer l'avenant n° 1 au contrat de concession qui formalise l'engagement de la phase opérationnelle.

«**M. LE MAIRE** : Y a-t-il des oppositions ou des abstentions ? 12 oppositions et 2 abstentions. Ce rapport est adopté».

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

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

Rapport adopté à la majorité

Pour : 37

Contre : 12

Abstentions : 2

Récépissé préfectoral du 1^{er} juillet 2016.