

71 - ZAC Val des Grands Bas «Vallon du Jour» - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mars 2016 - Bilan révisé au 31 décembre 2015 - Avenant n° 9

Mme ROCHDI, Conseillère Municipale Déléguée, 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 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 (décembre 2000) permet de proposer une offre diversifiée en matière d'habitat, majoritairement du logement individuel complété 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, à des promoteurs privés et des bailleurs sociaux.

Ces logements se répartissent globalement comme suit :

- 2/3 d'habitat individuel sous diverses formes (maisons individuelles ou jumelées) ;
- la réalisation de petits collectifs en entrée de zone, ainsi que le long du chemin des Montarmots. L'ensemble de ces collectifs totalise une centaine de logements.

Une modification de PLU a permis d'étoffer cette diversité urbaine par la possibilité de réaliser une opération d'habitat intermédiaire 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 est encadrée par une convention de concession d'une durée de 15 ans ; elle a été prolongée par avenant jusqu'au 31 décembre 2016.

1 - Bilan physique

Foncier

En 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.

Travaux

Les travaux internes à l'opération sont globalement achevés.

Les travaux de réseaux (eau, assainissement, réseaux secs) sont terminés, y compris ceux relatifs à la requalification du 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 et 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.

Tous les marchés d'aménagement des espaces publics (voiries, aire de jeux, espaces paysagers,...) précédemment contractualisés sont clôturés.

Au second semestre 2016, il reste à engager les travaux suivants :

- des finitions à l'intérieur de l'aménagement : voiries et espaces publics dans le cadre de la démarche de remise d'ouvrages (selon un programme défini et validé avec les services municipaux) ;
- l'adaptation des réseaux (assainissement, eau et réseaux secs) pour le raccordement du programme immobilier réalisé par BFCA - Pierres et Territoires de France ;
- la liaison piétonne telle que prévue au Programme des Équipements Publics du dossier de ZAC, entre le quartier et le Chemin des Montarmots, qui se traduira notamment par la réalisation d'un escalier. Cette liaison répond aux objectifs suivants :
 - renforcer le maillage et les perméabilités piétonnes dans le secteur ;
 - améliorer l'accès au réseau de transports en commun du réseau Ginko ;
 - faciliter l'accès aux aires de jeux réalisées au sein de l'Espace de la Sieste Champêtre.

L'engagement des travaux de finition et de la liaison piétonne a nécessité quelques précisions du programme de prestations, ayant pour conséquence une rétrocession des espaces aménagés à la commune en 2017 (et non en 2016 comme prévu initialement), et le prolongement de la durée de la concession d'aménagement d'un an.

Commercialisation

Globalement, la commercialisation de l'opération est terminée.

La commercialisation des parcelles individuelles aux particuliers est achevée : le dernier acte a été signé au 3^{ème} trimestre 2015.

Côté promoteurs, la commercialisation est également achevée.

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

- projet «BFCA-Pierres et Territoires» : programme de 36 logements (22 logements de type intermédiaire et 14 maisons individuelles groupées). Un 1^{er} bâtiment intermédiaire est terminé et plusieurs maisons individuelles sont livrées. Un Permis de Construire modificatif (adaptation de programmation et de la typologie de certains logements) devrait prochainement être déposé pour relancer et parfaire la commercialisation. La livraison de ce programme immobilier est désormais envisagée pour fin 2017.
- projet «Maisons Contoz» : programme de 2 petits collectifs R+2 avec 8 logements chacun. Le chantier n'a pas encore démarré. Un Permis de Construire modificatif (adaptation de programmation et de la typologie de certains logements) pourrait prochainement être déposé pour relancer et parfaire la commercialisation. La livraison de ce programme immobilier est désormais envisagée pour fin 2017.

2 - Bilan financier

Le bilan financier prévisionnel de l'opération est en très légère diminution de **1 986 € HT** par rapport à l'année précédente, soit une évolution de l'ordre de **+ 0,01 %**.

2-1 - Analyse des dépenses

Les chiffres sont arrondis à l'euro.

Dépenses en euros HT	Présent bilan au 31 décembre 2015	Bilan validé au 31 décembre 2014	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	10 219 849	10 170 343	49 509
- travaux VRD, y.c. mise en état des sols	9 661 149	9 611 642	49 509
- honoraires techniques	501 943	501 943	0
- aléas et imprévus	56 758	56 758	0
Frais	2 242 624	2 261 562	- 18 938
- annexes	171 218	191 792	- 20 574
- financiers	195 707	207 602	- 11 895
- rémunération sedD	1 875 699	1 862 168	13 531
Fonds de concours (convention avec SYDED)	77 445	110 000	- 32 555
Résultat d'opération (versement à collectivité)	580 000	580 000	0
Total Dépenses HT	14 239 415	14 241 402	- 1 986

Les postes de dépenses ayant varié concernent principalement :

- les travaux (+ 49 509 € HT) : ajustement du montant des travaux d'aménagement aux besoins identifiés pour assurer la bonne fin de l'opération et les remises d'ouvrages à la collectivité (finitions de voirie et reprises diverses avant rétrocession des espaces publics, réalisation de l'escalier de liaison avec le chemin des Montarmots, etc.) ;
- les frais annexes (- 20 574 € HT) et les frais financiers (- 11 895 € HT) : respectivement, ajustement des dépenses prévisionnelles et ajustement des frais à court terme au vu de l'avancement d'opération ;
- la rémunération sedD (+ 13 531 € HT) : ajustement de la rémunération proportionnelle aux dépenses, inhérent au complément prévisionnel de travaux ;
- le fonds de concours (- 32 555 € HT) : ajustement des dépenses prévisionnelles au vu de la facture définitive d'intervention du SYDED.

2-2 - Analyse des recettes

Les chiffres sont arrondis à l'euro.

Recettes en euros HT	Présent bilan au 31 décembre 2015	Bilan validé au 31 décembre 2014	Ecart
Provenant des tiers	11 552 880	11 554 867	- 1 986
- cessions	11 141 766	11 149 349	- 7 583
- produits financiers, de gestion, divers	411 116	405 519	+ 5 597
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	14 239 415	14 241 402	- 1 986

Les postes de recettes ayant varié concernent :

- les cessions de terrains (- 7 583 € HT) : rectification comptable sur les ventes réalisées ;
- produits financiers (+ 5 597 € 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 2015	299 916	299 916	78 133	-	354 488	1 920 864	2 275 352
Après 2015	-	-	-	333 050	-	-	-
Total	299 916	299 916	78 133	333 050	354 488	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 et de finitions (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 2017, il convient de prolonger la durée de convention d'aménagement d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2017.

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 «ZAC Val des Grands Bas» de 14 239 415 € HT,

- autoriser M. le Maire à signer l'avenant n° 9 à la Convention Publique d'Aménagement qui prolonge la durée de la convention d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2017, et adapte la rémunération de l'aménageur du fait du report de cette échéance,

- 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), dont un versement de 50 000 € HT en 2016.

«**M. LE MAIRE** : Y a-t-il des oppositions ou des abstentions ? 2 abstentions. Ce rapport 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 (2) et M. SCHAUSS n'ont pas pris part au vote.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 49

Contre : 0

Abstentions : 2

Récépissé préfectoral du 1^{er} juillet 2016.