

74 - ZAC des Hauts du Chazal - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mars 2016 - Bilan financier arrêté au 31 décembre 2015 - Avenant n° 15

Mme ROCHDI, Conseillère Municipale Déléguée, Rapporteur :

I - Contexte

Le dossier de réalisation de la ZAC des «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 la zone d'intérêt communautaire au titre de sa compétence économique par délibération du 14 septembre 2001. Les secteurs destinés à l'accueil d'activités économiques représentent 17 hectares cessibles. La CAGB 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 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 : 57 % Grand Besançon et 43 % Ville de Besançon.

Toutefois, certains postes restent entièrement à la charge des collectivités en propre (par exemple la réalisation des voies Bus et Tram pour le Grand Besançon, et la participation à l'implantation de l'UFR Médecine-Pharmacie pour la Ville de Besançon).

II - Bilan Physique

A/ Foncier

1. Acquisitions réalisées

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.

2. Acquisitions restant à réaliser

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

Par ailleurs, des échanges de terrains avec le Centre Hospitalier Régional Universitaire (CHRU) sont en cours 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

1. Travaux réalisés

Tout le secteur Sud du site, y compris la liaison avec Planoise et le raccordement du quartier à la route de Franois est donc à ce jour réalisé, hormis la poursuite de la rue Bried côté CHRU (travaux prévus fin 2016/début 2017).

Cette situation a permis au concessionnaire de mener, en 2015, la démarche de remise à la Ville de Besançon des ouvrages d'infrastructures réalisés.

Cette démarche a nécessité la réalisation de travaux de reprise de certaines prestations réalisées ces dernières années en vue de cette reprise de gestion. Le procès-verbal de remise de ces ouvrages a été signé le 31 juillet 2015.

La rétrocession à la Ville de Besançon de ces espaces aménagés a été entérinée par le Conseil Municipal du 12 mai 2016.

2. Travaux 2016 et à venir

Il s'agit principalement :

- d'un nouveau carrefour sur la RD 11, en limite du territoire communal et de la commune de Franois. Les travaux s'étaleront entre mai et août 2016 et feront l'objet d'un financement tripartite entre la CAGB, le SMAIBO et la concession d'aménagement ;
- de la poursuite de la rue Bried côté CHRU.

Au-delà des travaux précités concernant la finalisation de la rue Bried, il s'agit du projet d'aménagement du secteur Nord-Est du quartier pour lequel des investigations complémentaires sont à mener au second semestre 2016 pour en définir la nature et le programme, ceci en lien avec la stratégie d'urbanisation retenue par les collectivités sur ce secteur.

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+.

Ces missions seront reconduites 3 ans à partir du 1^{er} juillet 2016 afin d'assurer la poursuite du dispositif sur une «base allégée» de 13 jours d'intervention par an (au lieu de 15 actuellement). Cette disposition sera intégrée à l'avenant à la concession qui accompagnera l'approbation du présent CRAC.

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.

Ce programme propose la réalisation d'un bâtiment d'environ 3 000 m² de surface de plancher (SDP) qui regrouperait les fonctions suivantes :

- au rez-de-chaussée : 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, en partenariat avec les parties prenantes du projet (Etablissement Français du Sang, Centre Hospitalier Universitaire et Université de Franche-Comté),
- aux étages supérieurs : des locaux d'accueil des équipes et entreprises utilisatrices des plateformes du niveau 1.

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 en 2018.

C/ Études pour un centre médical

La sedD a présenté en 2014 une proposition d'intervention, en association avec la SEM Aktya, pour la réalisation d'un programme immobilier, actuellement dénommé «Centre médical», afin d'accueillir, sur 3 000 m² de surface de plancher (SDP), des professions libérales dans le domaine médical soit en régime d'accession, soit en régime locatif.

Les études pré-opérationnelles visant notamment à établir le programme de cet immeuble sont achevées. La livraison de la tranche 1 de ce programme est prévue pour fin 2017.

D/ Etude de programmation pour la poursuite du secteur habitat

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'étude ADÉQUATION, 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 et Vauban), sans oublier les opérations diffuses menées par les promoteurs privés et identifiées à ce jour.

En conclusion de cette réflexion stratégique, il a été validé le principe d'une programmation logement de type «campus ouvert» fondée 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 2016.

E/ Institut de Formation des Professionnels de Santé (IFPS)

L'assemblée régionale a décidé d'assurer la maîtrise d'ouvrage du projet de construction des nouveaux locaux de l'Institut de Formation des Professionnels de Santé (IFPS) qu'elle mettra à disposition du CHRU, au profit des apprenants et personnels de l'institut multi-filières. Des études de programmation ont permis de privilégier et d'acter l'implantation d'une construction neuve sur le site des Hauts du Chazal, notamment en raison de la proximité avec l'Université dans la composante UFR SMP, celle du CHRU et du nouveau restaurant universitaire.

IV - Commercialisation

78 754 m² de terrain ont été commercialisés au 31 mars 2016, soit environ 28 % du foncier cessible de la concession, dont :

- pour les programmes d'habitat privé : 41 603 m² ;
- pour les programmes d'habitat public : 14 358 m² ;
- pour les programmes d'accueil d'entreprises : 11 268 m² (Bonnet, LPA et Aktya pour FCI) ;
- pour les programmes immobiliers tertiaires ou apparentés : 5 782 m² (EUROMEDE-CINE, BIOPARC et BIOPARC 2) ;
- pour les établissements spécialisés : 5 709 m² (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes - EHPAD) ;
- en divers : 34 m² (cession à France Telecom d'un terrain pour installation d'un local technique).

Environ 19,6 ha de terrain restent encore disponibles en commercialisation, dont 8,9 ha pour des programmes d'habitat et 10,7 ha pour des programmes d'activité.

A/ Bilan pour le secteur habitat

A ce jour sont commercialisés (actes de vente signés) :

- 502 logements privés,
- 100 chambres en résidence hôtelière,
- 135 logements publics.

A brève échéance (6 mois), un acte de vente doit être signé avec la SCCV UTOPIA pour la tranche 2 de son programme immobilier de 103 logements.

Le total des 740 logements représente une surface développée d'environ 45 000 m² de SDP.

B/ Bilan pour le secteur 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 est en cours avec une livraison en 2018.

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.

V - Bilan financier aménagement

Le bilan financier révisé de l'opération prend en compte les dépenses et les recettes constatées au 31 décembre 2015, ainsi que les dépenses et recettes prévisionnelles à engager jusqu'à la fin de la concession.

DEPENSES HT

MONTANT TOTAL DES DÉPENSES **47 971 K€ HT**

dont déjà réalisées au 31.12.2015 **32 779 K€ (68 %)**

RECETTES HT

MONTANT TOTAL DES RECETTES **47 971 K€ HT**

dont déjà réalisées au 31.12.2015 **26 245 K€ (55 %)**

Le CRAC au 31 décembre 2014 (*présenté en 2015*) s'élevait à 47 875 K€ HT, **soit un écart de 96 K€.**

A/ Analyse des dépenses en € HT :

DEPENSES	Bilan au 31/12/2014	Bilan au 31/12/2015	Écart
Acquisitions	3 290 299	3 290 299	0
Études	997 115	997 115	0
Travaux	33 023 261	33 067 792	44 532
Frais divers	550 608	617 608	67 000
Frais financiers	5 461 030	5 444 632	- 16 398
Rémunération STE	3 535 759	3 535 862	103
Fond concours Temis	248 872	248 872	0
Participation en nature	768 042	769 178	1 136
Total dépenses HT	47 874 966	47 971 359	96 373

Le bilan prévisionnel des dépenses de l'opération augmente par rapport à celui de l'année précédente de 96 373 €.

L'évolution des dépenses est principalement due :

- à une augmentation du poste de dépenses travaux liée à des compléments nécessaires à l'implantation de l'IFPS sur la zone (chauffage urbain) ;
- à la prise en compte des frais de communication liés à la promotion effectuée sur les salons par le Grand Besançon.

B/ Analyse des recettes en € HT

RECETTES	Bilan au 31/12/2014	Bilan au 31/12/2015	Écarts
Provenant des tiers	23 278 823	23 214 041	- 64 782
Provenant du concédant	18 282 914	18 442 933	160 019
Autres produits, produits financiers, subventions, produits de gestion et divers	5 545 207	5 545 207	0
Participations en nature Ville MOE	768 042	769 178	1 136
Total recettes HT	47 874 986	47 971 359	96 373

L'évolution des recettes est principalement due :

- à l'actualisation de la programmation logements,
- à l'effort global des concédants (complément foncier pour l'implantation de l'IFPS/prise en charge Ville).

VI - Engagement des concédants

Un avenant n° 15 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 19 212 111 €, dont 12 943 115 € HT de rachats d'ouvrages, 769 178 € HT d'apport en nature, et 2 191 854 € de participations.

L'engagement global de la Ville de Besançon s'élève à 15 904 147 € HT, dont 2 191 854 € de participations.

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

VILLE DE BESANCON									
	AVANCES	PARTICIPATIONS				CESSIONS D'OUVRAGES			Participation en nature
	Vers.ts Remb.ts	divers travaux et implant. UFR	rue Paré et second carrefour	complément foncier I.F.P.S.	équilibre d'opération	Assainis.t	Eau	Chauff. Collectif	
à fin 2015	0	878 257	0	0	0	2 547 558	1 975 687	5 485 775	
2016	0	0	0	0	0	30 000	30 000	220 000	0
2017	0	0	0	143 800	0	30 000	30 000	50 000	0
2018	0	0	0	0	0	40 000	30 000	150 000	0
Au delà	0	0	0	0	1 169 796	779 524	667 470	877 103	769 178
SOUS TOTAUX	0	878 257	0	143 800	1 169 796	3 427 080	2 733 157	6 782 878	769 178
TOTAL GENERAL	=	15 134 969 €				12 943 115 €			769 178 €
15 904 147 €									
C.A.G.B.									
	AVANCES	PARTICIPATIONS				CESSIONS D'OUVRAGES			
	Vers.ts Remb.ts	divers travaux et implant. UFR	rue Paré et second carrefour	voie bus-TCSP Tx 2003- 2004	équilibre d'opération	Assainis.t	Eau	Chauff. Collectif	
à fin 2015	2 151 245	0	600 000	0	0	0	0	0	
2016	0	0	200 000	0	1 100 000	0	0	0	
2017	-2 151 245	0	0	0	57 094	0	0	0	
2018	0	0	0	0	0	0	0	0	
Au delà	0	0	0	1 350 871		0	0	0	
SOUS TOTAUX	0	0	800 000	1 350 871	1 157 094	0	0	0	
=		3 307 965 €							
VILLE DE BESANCON et C.A.G.B.									
	AVANCES	PARTICIPATIONS				CESSIONS D'OUVRAGES			Participation en nature Ville
	Vers.ts Remb.ts	divers travaux et implant. UFR	rue Paré et second carrefour	voie bus-TCSP Tx 2003- 2004	équilibre d'opération	Assainis.t	Eau	Chauff. Collectif	
à fin 2015	2 151 245	878 258	600 000	0	0	2 547 558	1 975 687	5 485 775	
2016	0	0	200 000	0	1 100 000	30 000	30 000	220 000	0
2017	-2 151 245	0	0	143 800	57 094	30 000	30 000	50 000	0
2018	0	0	0	0	0	40 000	30 000	150 000	0
Au delà	0	0	0	1 350 871	1 169 796	779 524	667 470	877 103	769 178
TOTAUX	0 €	878 258	800 000	1 494 671	2 326 890	3 427 080	2 733 157	6 782 878	769 178
		5 499 818 €				12 943 115 €			
		Participations et Vente d'ouvrages				18 442 933 €			769 178 €
		=							
Engagement global des co-concédants = 19 212 111 €									

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- se prononcer sur le bilan révisé au 31 décembre 2015 s'élevant à 47 971 359 €,
- approuver l'engagement sur l'opération des Hauts du Chazal à hauteur de 15 904 147 € HT pour la Ville de Besançon,
- autoriser M. le Maire à signer l'avenant n° 15 modifiant l'effort financier de l'autorité publique cocontractante.

«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.