



EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 22 juin 2017

Le Conseil Municipal, convoqué le 15 juin 2017, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances.

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET, Maire.

Étaient présents :

M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Eric ALAUZET, M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER (à compter de la question 21), M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, M. Gueric CHALNOT, M. Pascal CURIE (jusqu'à la question 66 incluse), M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Danielle DARD, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Abdel GHEZALI, Mme Solange JOLY, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question 38 incluse), Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN (à compter de la question 3), Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB, Mme Karima ROCHDI, M. Dominique SCHAUSS, M. Rémi STHAL, Mme Ilva SUGNY (jusqu'à la question 38 incluse), Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPERRIN, M. Michel OMOURI, Mme Sophie PESEUX, Mme Mina SEBBAH, Mme Christine WERTHE, M. Philippe MOUGIN.

Secrétaire :

Mme Sylvie WANLIN.

Absents :

Mme Sorour BARATI-AYMONIER (jusqu'à la question 20 incluse), M. Pascal CURIE (à compter de la question 67), Mme Myriam EL-YASSA, Mme Carine MICHEL (à compter de la question 39), M. Thierry MORTON, M. Anthony POULIN (jusqu'à la question 2 incluse), Mme Ilva SUGNY (à compter de la question 39), M. Pascal BONNET, M. Ludovic FAGAUT, M. Julien ACARD.

Procurations de vote :

Mme Sorour BARATI-AYMONIER à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question 20 incluse), M. Pascal CURIE à M. Dominique SCHAUSS (à compter de la question 67), Mme Myriam EL-YASSA à M. Nicolas BODIN, Mme Carine MICHEL à Mme Sylvie WANLIN (à compter de la question 39), M. Thierry MORTON à Mme Marie ZEHAF, M. Anthony POULIN à Mme Anne VIGNOT (jusqu'à la question 2 incluse), Mme Ilva SUGNY à M. Gérard VAN HELLE (à compter de la question 39), M. Pascal BONNET à Mme Christine WERTHE, M. Ludovic FAGAUT à M. Jacques GROSPERRIN, M. Julien ACARD à M. Philippe MOUGIN.

OBJET : 41 - ZAC des Hauts du Chazal - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mars 2017 - Bilan financier arrêté au 31 décembre 2016

ZAC des Hauts du Chazal
Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mars 2017
Bilan financier arrêté au 31 décembre 2016

Rapporteur : Mme ROCHDI, Conseillère Municipale Déléguée

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 constituait 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 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. 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 20 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 30 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

Acquisitions réalisées

L'ensemble des terrains situés entre le mail Ambroise Croizat et la route de François (secteur Ouest de la concession d'aménagement), ainsi que les terrains sur le versant Nord du périmètre d'intervention sont acquis.

Acquisitions restant à réaliser

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

Cession d'une parcelle Ville à la sedD au cours du premier semestre dans le cadre du programme immobilier BIO INNOVATION.

B/ Travaux

Travaux réalisés

Près de 70 % du programme prévisionnel de travaux est réalisé.

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.

Le nouveau carrefour sur la RD 11, en limite de la commune de Franois, a été livré (financement tripartite entre la CAGB, le SMAIBO et la concession d'aménagement).

Travaux à venir

Ils concernent principalement :

- la finition des voiries aux abords des programmes d'habitat Edifipierre et Pierres et Territoires, la rue Montessori et la rue Coudray le Boursier (travaux en cours d'achèvement) ;
- la qualification de rue Bried aux abords du programme BIO INNOVATION ;
- la préparation des travaux de viabilisation de la parcelle du centre médical.

III - Etudes

A/ Certification Iso 14001

TEMIS Santé s'est inscrit 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+.

Cette mission a été reconduite pour 3 ans depuis le 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).

B/ Etude pour un équipement structurant Bio Innovation

Il s'agit d'un bâtiment au sein duquel les entreprises et les établissements d'enseignement supérieur et de recherche puisent ensemble des idées et ressources pour nourrir le développement d'activités de haute valeur ajoutée. D'environ 3 800 m², il regroupera un espace d'accueil, de réception, de conférence et les bureaux de l'équipe d'animation, des plateformes technologiques des locaux d'accueil d'équipes et entreprises utilisatrices des plateformes. La livraison est prévue en 2018 suite à un concours lancé en 2016.

C/ Etudes pour un centre médical

Il s'agit d'un programme immobilier de 2 900 m² dont 300 m² de cellules commerciales qui accueilleront des professions de santé ; la livraison est prévue pour fin 2018 suite à un concours lancé fin 2015 et jugé en 2016.

D/ Etude de stationnement et d'accessibilité

L'étude a été confiée au bureau d'études ITEM en début d'année sur les volets stationnement et accessibilité. L'objectif de cette étude est :

- d'effectuer un diagnostic sur le volet stationnement et d'élaborer une stratégie en matière de stationnement sur le quartier ;
- de faire des propositions sur le volet accessibilité en prenant en compte la situation existante et les implantations à venir.

E/ 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 notamment), 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 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).

Une provision pour une mission d'assistance et d'expertise de la démarche de programmation du secteur habitat sur le secteur Nord-Est est inscrite dans le bilan.

IV - Commercialisation

83 781 m² de terrains ont été commercialisés au 31 décembre 2016, soit environ 30 % du foncier cessible de la concession, dont :

- pour les programmes d'habitat privé : 46 123 m² ;
- pour les programmes d'habitat public : 14 358 m² ;
- pour les programmes d'accueil d'entreprises : 11 302 m²
- pour les programmes immobiliers tertiaires ou apparentés : 5 782 m²
- pour les établissements spécialisés : 6 216 m² (EHPAD).

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

A/ Bilan pour le secteur habitat

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

- 502 logements privés (dont 473 livrés au 31 mars 2017) ;
- 100 chambres en résidence hôtelière ;
- 600 m² de commerces et 600 m² de locaux d'activités associés à ces programmes ;
- 135 logements publics.

A brève échéance (sous 6 mois), un acte de vente doit être signé avec la SCCV UTOPIA pour la tranche 2 de son programme immobilier de 105 logements.

Le total des 637 logements représente une surface développée globale d'environ 46 600 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 Euromedecine, Résidalia (EHPAD), Bioparc I, Bioparc II, FCI production, extension de l'EHPAD Résidalia.

Le projet BIO INNOVATION est en cours avec une livraison fin 2018.

Enfin, la sedD est maître d'ouvrage d'un centre médical d'environ 3 000 m² SDP.

V - Bilan financier aménagement

Le bilan financier révisé de l'opération prend en compte les dépenses et les recettes constatées au 31 décembre 2016, ainsi que les dépenses et recettes prévisionnelles à engager jusqu'à la fin de la concession.

DEPENSES HT

MONTANT TOTAL DES DÉPENSES ----->	48 751 K€ HT
dont déjà réalisées au 31.12.2016 ----->	33 403 K€, soit 69 %

RECETTES HT

MONTANT TOTAL DES RECETTES ----->	48 751 K€ HT
dont déjà réalisées au 31.12.2016 ----->	27 813 K€, soit 57 %

Le montant du CRAC 2015 (présenté en 2016) s'élevait à 47 971 K€ HT, soit une augmentation de 779 K€.

A/ Analyse des dépenses en € HT :

	Bilan au 31/12/2015	Présent bilan au 31/12/2016	Écart
Acquisitions	3 290 299	3 290 299	0
Études	997 115	1 042 115	45 000
Travaux	33 067 792	33 642 501	574 709
Frais divers	617 608	617 608	0
Frais financiers	5 444 632	5 458 133	13 501
Rémunération société	3 535 862	3 634 049	98 188
Fonds concours Témis	248 872	248 872	0
Participation en nature	769 178	817 088	47 910
Total dépenses HT	47 971 359	48 750 666	779 307

Le bilan prévisionnel des dépenses de l'opération augmente par rapport à celui de l'année précédente d'environ 779 K€.

L'évolution des dépenses est principalement due :

- à l'intégration d'un budget prévisionnel de 450 K€ pour la réalisation d'un parking commun de l'îlot Paré (dépense compensée par une recette nouvelle équivalente) ;
- à la réintégration de travaux de voirie qui avaient été supprimés dans le cadre de l'implantation de l'Institut de Formation de Professions de Santé (site d'implantation initial).

B/ Analyse des recettes en € HT :

RECETTES	Bilan 31/12/2015	Présent. Bilan 31/12/2016	Écart
Provenant des tiers	23 214 041	23 993 829	779 788
Provenant du concédant	18 442 933	18 417 950	- 24 983
Autres produits, produits financiers, subventions, produits de gestion et divers	5 545 207	5 521 799	- 23 408
Participations en nature Ville MOE	769 178	817 088	47 910
Total recettes HT	47 971 359	48 750 666	779 307

L'évolution des recettes est principalement due :

- à la réintégration d'une recette logements publics abandonnée en 2016 du fait de l'implantation initiale de l'IFPS sur ce secteur ;
- à des compléments de recette pour les logements privés (complément SDP...).

VI - Engagement des concédants

Un avenant n° 16 à la convention publique d'aménagement matérialisera l'engagement financier des co-concédants (document annexé au présent rapport) et prorogera sa durée de 6 ans, soit jusqu'au 18 novembre 2025, afin d'être en cohérence avec la convention Témis Microtechniques.

Sur la totalité de l'opération, Ville de Besançon et Grand Besançon portent un engagement financier de 19 235 038 €, dont 12 979 176 € HT de rachats d'ouvrages, 817 088 € HT d'apport en nature, et 5 438 774 € de participations.

L'engagement global du Grand Besançon sur la totalité de l'opération s'élève à 3 269 135 € (hors convention).

L'engagement global de la Ville s'élève sur la totalité de l'opération à 15 148 814 € HT dont 2 169 639 € de participations.

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

VILLE DE BESANCON									
	AVANCES	PARTICIPATIONS				CESSIONS D'OUVRAGES			Particip. en nature
	Vers. ts Remb. ts	divers travaux et implant. UFR	voie bus- TCSP Tx 2002-2003	rue Paré	équilibre d'opération	Assainis. t	Eau	Chauff. Collectif	
à fin 2016	0	878 257	0	0	0	2 547 556	1 976 687	5 598 821	
2017	0	0	0	0	0	20 000	20 000	50 000	0
2018	0	0	0	0	0	30 000	30 000	50 000	0
2019	0	0	0	0	0	40 000	30 000	100 000	0
Au delà	0	0	0	0	1 291 381	811 561	685 444	990 106	817 088
SOUS TOTAUX	0	878 257	0	0	1 291 381	3 449 117	2 741 131	6 788 927	817 088
TOTAL GÉNÉRAL :					2 169 639 €		12 979 176 €		817 088 €
15 148 814 €									
15 965 902 €									
C.A.G.B.									
	AVANCES	PARTICIPATIONS				CESSIONS D'OUVRAGES			Particip. en nature
	Vers. ts Remb. ts	divers travaux et implant. UFR	voie bus- TCSP Tx 2002-2003	rue Paré	équilibre d'opération	Assainis. t	Eau	Chauff. Collectif	
à fin 2016	2 151 245	0	0	600 000	1 100 000	0	0	0	0
2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2019	-1 369 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Au delà	-762 245	0	1 350 871	0	218 264	0	0	0	0
SOUS TOTAUX	0	0	1 350 871	600 000	1 318 264	0	0	0	0
TOTAL GÉNÉRAL :					3 269 135 €				
VILLE DE BESANCON et C.A.G.B.									
	AVANCES	PARTICIPATIONS				CESSIONS D'OUVRAGES			Particip. en nature
	Vers. ts Remb. ts	divers travaux et implant. UFR	voie bus- TCSP Tx 2002-2003	rue Paré	équilibre d'opération	Assainis. t	Eau	Chauff. Collectif	
à fin 2016	2 151 245	878 258	0	600 000	1 100 000	2 547 556	1 976 687	5 598 821	
2017	0	0	0	0	0	20 000	20 000	50 000	0
2018	0	0	0	0	0	30 000	30 000	50 000	0
2019	-1 369 000	0	0	0	0	40 000	30 000	100 000	0
Au delà	-762 245	0	1 350 871	0	1 509 645	811 561	685 444	990 106	817 088
TOTAUX	0 €	878 258	1 350 871	600 000	2 609 645	3 449 117	2 741 131	6 788 927	817 088
TOTAUX					5 438 774 €		12 979 176 €		817 088 €
					Participations et Vente d'ouvrages =		18 417 950 €		
Engagement global des co-concédants = 19 235 038 €									

Pour mémoire, l'engagement de la Ville pour l'année 2016 était de 15 904 147 € HT dont 769 178 € HT en nature et pour la CAGB de 3 307 965 € HT.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- se prononcer sur le bilan révisé au 31 décembre 2016 s'élevant à 48 750 666 € ;
- approuver l'engagement sur l'opération des Hauts du Chazal à hauteur de 15 965 902 € HT dont 817 088 € HT en nature, pour la Ville de Besançon ;
- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 16 modifiant l'effort financier de l'autorité publique cocontractante et la durée de la Convention Publique d'Aménagement qui est prolongée de 6 ans (soit jusqu'au 18 novembre 2025 afin d'être en cohérence avec la durée de la convention TEMIS Microtechniques).

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime (2 abstentions) 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 (2) et M. SCHAUSS n'ont pas pris part au vote.

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,
La Première Adjointe,



Danielle DARD.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 50

Contre : 0

Abstentions : 2

Préfecture du Doubs

Reçu le **03 JUL. 2017**
Contrôle de légalité

