



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. Guéric 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 : 43 - ZAC Val des Grands Bas «Vallon du Jour» - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mars 2017 - Bilan révisé au 31 décembre 2016 - Avenant n° 10

ZAC Val des Grands Bas «Vallon du Jour»
Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mars 2017
Bilan révisé au 31 décembre 2016
Avenant n° 10

Rapporteur : Mme ROCHDI, Conseillère Municipale Déléguée

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 nouvel aménagement d'un «morceau de ville» s'inscrit dans la continuité, et en articulation, avec le secteur de la Combe Saragosse et l'environnement à dominante pavillonnaire situé autour du Chemin du Point du Jour.

Le dossier de réalisation de ZAC de décembre 2000 propose 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 de l'opération, environ 350 logements sont ainsi proposés à des particuliers, à des promoteurs privés ou des bailleurs sociaux.

Ces logements se répartissent globalement comme suit :

- 2/3 d'habitat individuel sous diverses formes (environ 240 maisons individuelles ou jumelées / superposées) ;
- cette programmation est complétée par de petits collectifs en entrée de zone, ainsi que le long du chemin des Montarmots. L'ensemble de ces collectifs totalise une petite 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 concessionnaire 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, prolongée jusqu'au 31 décembre 2017.

1 - Bilan physique

Foncier

La Ville, propriétaire de 60 % du foncier, a rétrocédé ses terrains à la sedD en 2004. Pour le solde, 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 et réceptionnés 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. L'espace de la Sieste Champêtre, avec des aires de jeux pour tout âge, a notamment été livré en 2010. Ces espaces publics participent de manière significative à l'animation et à la vie du quartier.

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

Les travaux suivants ont été engagés au second semestre 2016 :

- la réalisation d'une seconde liaison piétonne entre le quartier aménagé et le Chemin des Montarmots (via la rue Tirode) qui se traduit notamment par la mise en œuvre d'un escalier ;
- des prestations de finition à l'intérieur du quartier, de voiries et d'espaces publics dans le cadre de la démarche de remise d'ouvrage (selon programme défini avec les différents services municipaux concernés) ;
- quelques adaptations de réseaux (assainissement, eau et réseaux secs) pour le raccordement du programme immobilier Pierres et Territoires de France.

Concernant le programme d'interventions à finaliser sur le chemin de l'Espérance (voie modes doux et accès sécurisé de l'aire de jeux ados), la Mairie a concerté les riverains (bilan définitif au 2^{ème} trimestre 2017). Le décalage dans l'engagement de ces travaux de finition a pour conséquence de décaler à 2018 la rétrocession à la commune de l'ensemble des espaces aménagés au titre de la concession (prévue initialement en 2017). Aussi, la durée de la concession d'aménagement sera prolongée d'un an.

Commercialisation

Globalement, la commercialisation de l'opération est terminée.

La commercialisation des parcelles individuelles aux particuliers est achevée (dernier acte signé fin 2015).

Côté promoteurs, la commercialisation est également achevée.

Les deux derniers programmes vendus évoluent comme suit :

- projet BFCA-Pierres et Territoires : programme de 36 logements (22 logements de type intermédiaire et 14 maisons individuelles groupées). Un premier bâtiment intermédiaire est terminé et plusieurs maisons individuelles réalisées. Pour parfaire la commercialisation, un Permis de Construire (PC) modificatif (adaptation de la programmation et de la typologie de certains grands logements intermédiaires en petits) est déposé et accepté en 2016. Pour les logements individuels restants, l'opérateur a consenti une baisse importante du prix de vente. Du fait de cette stratégie commerciale, les différents chantiers ont pu redémarrer fin 2016 ; la livraison globale du programme immobilier est désormais envisagée pour fin 2017.
- projet «Maisons Contoz» : programme initial de 2 petits collectifs R+2 avec 8 logements chacun. Le chantier n'a pas démarré. Une récente concertation avec l'opérateur devrait avoir pour conséquence une transformation du programme d'origine pour réaliser 24 logements de plus petite taille. Cela se traduira par un PC modificatif et un acte de vente ajusté (complément de SDP réalisée et recette supplémentaire). La livraison du programme immobilier est envisagée pour 2018.

2 - Bilan financier

Le bilan financier prévisionnel de l'opération est inchangé par rapport à l'année précédente.

2-1 Analyse des dépenses

Les chiffres sont arrondis à l'euro.

Dépenses en euros HT	Présent bilan au 31 décembre 2016	Bilan validé au 31 décembre 2015	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	10 219 849	0
- travaux VRD, y.c. mise en état des sols	9 611 149	9 611 149	
- honoraires techniques	501 943	501 943	
- aléas et imprévus	56 758	56 758	
Frais	2 232 623	2 242 624	- 10 001
- annexes	162 055	171 218	- 9 163
- financiers	195 707	195 707	
- rémunération sedD	1 874 861	1 875 699	- 838
Fonds de concours (convention avec Syded)	77 445	77 445	
Résultat d'opération (versement à collectivité)	590 000	580 000	+ 10 000
Total Dépenses HT	14 239 415	14 239 415	

Les postes de dépenses ayant principalement varié concernent :

- frais annexes (- 9 163 € HT) : ajustement des dépenses prévisionnelles ;
- rémunération **sedD** (- 838 € HT) : ajustement de la rémunération proportionnelle aux dépenses, lié au complément prévisionnel de travaux ;
- résultat d'opération (+ 10 000 € HT) : complément de résultat au profit de la collectivité.

2-2 Analyse des recettes

Les chiffres sont arrondis à l'euro.

Recettes en euros HT	Présent bilan au 31 décembre 2016	Bilan validé au 31 décembre 2015	Ecart
Provenant des tiers	11 552 880	11 552 880	0
- cessions	11 141 766	11 141 766	
- produits financiers, de gestion, divers	411 116	411 116	
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	14 239 415	0

Les postes de recettes n'ont pas varié.

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 suivent l'échancier 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 2016	299 916	299 916	78 133	-	354 488	1 920 864	2 275 352
Après 2016	-	-	-	333 050	-	-	-
Total	299 916	299 916	78 133	333 050	354 488	1 920 864	2 275 352

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 de finitions (et couvrir aussi 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 2018, il convient de prolonger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2018.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le présent bilan prévisionnel au 31 décembre 2016 présentant des dépenses et des recettes pour l'opération d'aménagement «ZAC Val des Grands Bas» de 14 239 415 € HT (bilan global inchangé par rapport au précédent validé) ;

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 10 à la Convention Publique d'Aménagement qui prolonge la durée de la convention d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2018, 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 590 000 € HT (résultat d'opération), dont un versement de 50 000 € HT en 2017 ;

- inscrire à ses budgets les sommes correspondantes.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime (1 abstention) 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