



EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 28 juin 2018

Le Conseil Municipal, convoqué le 21 juin 2018, 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, M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, M. Guerric CHALNOT, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Danielle DARD, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, Mme Myriam EL-YASSA, Mme Béatrice FALCINELLA, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB (à compter de la question 8), Mme Karima ROCHDI, M. Rémi STHAL (jusqu'à la question 36 incluse), Mme Ilva SUGNY, Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF, M. Pascal BONNET, M. Laurent CROIZIER, Mme Marie-Laure DALPHIN (à compter de la question n° 5), M. Ludovic FAGAUT, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN (à compter de la question n° 6), M. Philippe GONON, M. Jacques GROSERRIN, Mme Sophie PESEUX, Mme Mina SEBBAH, Mme Christine WERTHE, M. Philippe MOUGIN.

Secrétaire :

M. Yves-Michel DAHOUI.

Absents :

M. Clément DELBENDE, M. Abdel GHEZALI, Mme Rosa REBRAB (jusqu'à la question n° 7 incluse), M. Dominique SCHAUSS, M. Rémi STHAL (à compter de la question n° 37), Mme Catherine COMTE-DELEUZE, Mme Marie-Laure DALPHIN (jusqu'à la question n° 4 incluse), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Michel OMOURI, M. Julien ACARD.

Procurations de vote :

M. Clément DELBENDE à M. Christophe LIME, M. Abdel GHEZALI à M. Nicolas BODIN, Mme Rosa REBRAB à M. Thierry MORTON (jusqu'à la question n° 7 incluse), M. Dominique SCHAUSS à Mme Catherine THIEBAUT, M. Rémi STHAL à Mme Karima ROCHDI (à compter de la question n° 37), Mme Catherine COMTE-DELEUZE à M. Philippe GONON, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN à M. Ludovic CROIZIER (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Michel OMOURI à M. Pascal BONNET, M. Julien ACARD à M. Philippe MOUGIN.

OBJET : 53 - ZAC Val des Grands Bas «Vallon du Jour» - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mars 2018 - Bilan révisé au 31 décembre 2017

ZAC Val des Grands Bas «Vallon du Jour»
Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mars 2018
Bilan révisé au 31 décembre 2017

Rapporteur : Mme ROCHDI, Conseillère Municipale Déléguée

	Date	Avis
Commission n° 3	13/06/2018	Favorable unanime (1 abstention)

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 -devenue SEDIA- 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 31/12/2018.

Le précédent bilan prévisionnel d'opération a été approuvé lors du Conseil Municipal du 22/06/2017.

1 - Bilan physique

Foncier

La Ville, propriétaire de 60 % du foncier d'origine, a rétrocédé ses terrains à la sedD en 2004. Le solde des acquisitions est réalisé 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 et elles bénéficient toutes d'un éclairage public.

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 été livré en 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 au sein du quartier, sont clôturés.

Sur les exercices 2016-2017, les travaux suivants ont été engagés :

- des prestations de finition à l'intérieur du quartier, de voiries et d'espaces publics en prévision des remises d'ouvrages (programme défini avec les différents services municipaux concernés) ;
- la réalisation d'une 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 ;
- la requalification du chemin de l'Espérance (voie modes doux et sécurité d'accès à l'aire de jeux ados)
- quelques adaptations de réseaux (assainissement, eau et réseaux secs) pour le raccordement du programme immobilier Pierres et Territoires de France.

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.

Pour les 2 derniers programmes vendus, les travaux de construction n'ont pas évolué au rythme envisagé, suite à 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 réalisées. Pour parfaire la commercialisation, un Permis de Construire modificatif (adaptation de programmation et de la typologie de certains grands logements en petits pour les formes intermédiaires) a été déposé et accepté en 2016. Pour les logements individuels restants, l'opérateur a opéré une baisse importante du prix de vente et grâce à cette stratégie commerciale, les différents chantiers ont pu re-démarrer fin 2016. La livraison globale du programme immobilier devrait être effective en juillet 2018.

- projet «Maisons Contoz» : programme initial de 2 petits collectifs R+2 avec 8 logements chacun (PC accordé en juin 2011/2). Le chantier n'a toujours pas démarré suite à un retard de commercialisation. Une concertation avec l'opérateur en 2017 a eu pour incidence d'adapter le programme initial en 24 logements de plus petite taille pour relancer la commercialisation (PC modificatif accordé en novembre 2017). Suite à cette autorisation, l'acte de vente doit être ajusté (complément de SdP réalisée par Contoz correspondant à une recette supplémentaire pour l'opération) ; un prochain échange programmé par l'aménageur devrait permettre de formaliser et finaliser cette négociation. Prévisionnellement, les travaux de construction devraient démarrer au second semestre 2018 pour une livraison du programme immobilier envisagée fin 2019-2020.

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 2017	Bilan validé au 31 décembre 2016	Ecart
Acquisitions	914 344	919 344	- 5
Etudes	205 152	200 152	+ 5
- études propres sedD	44 210	44 210	
- études tiers rémunérables	119 906	119 906	
- études opérationnelles tiers	41 035	36 035	+ 5
Travaux et honoraires	10 179 849	10 219 849	- 40 000
- travaux VRD, y.c. mise en état des sols	9 657 976	9 661 149	- 3 173
- honoraires techniques	505 116	501 943	3 173
- aléas et imprévus	16 758	56 758	- 40 000
Frais	2 232 624	2 232 624	0
- annexes	162 056	162 056	
- financiers	195 707	195 707	
- rémunération SEDIA	1 874 861	1 874 861	
Fonds de concours (convention avec Syded)	77 445	77 445	0
Résultat d'opération (versement à collectivité)	630 000	590 000	+ 40 000
Total Dépenses HT	14 239 415	14 239 415	

Les postes de dépenses ayant principalement varié concernent :

- les travaux et honoraires (- 40 000 € HT) : abandon de provisions pour imprévus des travaux ;
- le résultat d'opération (+ 40 000 € HT) : complément de résultat au profit de la collectivité. Ce montant a été versé par anticipation au concédant fin 2017.

2-2 Analyse des recettes

Les chiffres sont arrondis à l'euro.

Recettes en euros HT	Présent bilan au 31 décembre 2017	Bilan validé au 31 décembre 2016	Ecart
Provenant des tiers	11 552 880	11 552 880	0
- cessions	11 141 765	11 141 765	
- produits financiers, de gestion, divers	411 115	411 115	
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'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 2017	299 916	299 916	78 133	-	354 488	1 920 864	2 275 352
Après 2017	-	-	-	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

Les derniers travaux et prestations de finitions seront achevés et réceptionnés en 2018. Aussi, l'établissement des comptes de fin d'opération permettra à l'aménageur de procéder au bilan de clôture pour le 1^{er} semestre 2019, conformément à la fin de la concession d'aménagement.

A l'unanimité des suffrages exprimés (2 abstentions), le Conseil Municipal décide :

- d'approuver le présent bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2017 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),

- d'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),

- de prendre acte du versement de la somme de 630 000 € HT (résultat d'opération), effectué au 31/12/2017 à la Ville de Besançon.

M. BODIN (2), élu intéressé, n'a pris part ni au vote, ni au débat.

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


Danielle DARD.



Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 51

Contre : 0

Abstentions : 2

Ne prennent pas part au vote : 2

Préfecture du Doubs

Reçu le - 6 JUL. 2018



Contrôle de légalité