



RECU EN PREFECTURE

Le 01 juillet 2019

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20190620-D00575810-DE

EXTRAIT DU REGISTRE

des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 20 juin 2019

Le Conseil Municipal, convoqué le 13 juin 2019, 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 (à compter de la question n° 6), Mme Claudine CAULET, M. Pascal CURIE (à compter de la question n° 6), M. Yves-Michel DAHOUI, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, Mme Myriam EL-YASSA (à compter de la question n° 6), Mme Béatrice FALCINELLA, M. Abdel GHEZALI, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA (jusqu'à la question n° 20 incluse), M. Christophe LIME (à compter de la question n° 6), M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB, Mme Karima ROCHDI, M. Dominique SCHAUSS, M. Rémi STHAL, Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF, M. Pascal BONNET (jusqu'à la question n° 64 incluse), Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, Mme Marie-Laure DALPHIN (jusqu'à la question n° 10 incluse), M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n° 64 incluse), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN (à compter de la question n° 6), M. Philippe GONON (jusqu'à la question n° 64 incluse), M. Jacques GROSPERRIN (jusqu'à la question n° 64 incluse), M. Michel OMOURI (jusqu'à la question n° 64 incluse), Mme Sophie PESEUX (jusqu'à la question n° 64 incluse), Mme Mina SEBBAH (jusqu'à la question n° 64 incluse), Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 64 incluse), M. Philippe MOUGIN.

Secrétaire :

M. Michel LOYAT.

Absents :

M. Emile BRIOT, M. Gueric CHALNOT, M. Clément DELBENDE, Mme Danielle DARD, Mme Danielle POISSENOT, Mme Ilva SUGNY, M. Julien ACARD.

Procurations de vote :

M. Emile BRIOT à M. Christophe LIME (à compter de la question n° 6), M. Gueric CHALNOT à Mme Myriam LEMERCIER, M. Pascal CURIE à Mme Catherine THIEBAUT (jusqu'à la question n° 5 incluse), Mme Danielle DARD à M. Dominique SCHAUSS, Mme Myriam EL YASSA à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Jean-Sébastien LEUBA à Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY (à compter de la question n° 21), Mme Danielle POISSENOT à Mme Karima ROCHDI, Mme Ilva SUGNY à Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Laure DALPHIN à M. Jacques GROSPERRIN (à compter de la question n° 11 - jusqu'à la question n° 64 incluse).

OBJET : 57 - ZAC Val des Grands Bas «Vallon du Jour» - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan de clôture au 31 décembre 2018

Délibération n° 2019/005758

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

Rapporteur : Mme ROCHDI, Conseillère Municipale Déléguée

	Date	Avis
Commission n° 3	05/06/2019	Favorable unanime (1 abstention)

Rappel du contexte et des objectifs initiaux en matière d'urbanisme :

A partir du schéma d'urbanisme du secteur Nord-Est de Besançon élaboré et finalisé dans les années 1990, la Ville de Besançon décide de procéder à l'aménagement du secteur du «Val des Grands Bas», destiné à répondre aux besoins de terrains pour la réalisation de maisons individuelles, jumelées et mitoyennes ainsi que d'habitat intermédiaire et de petits collectifs.

A l'époque, ce projet s'inscrit dans la continuité et en articulation avec le secteur de la Combe Saragosse et l'environnement immédiat à dominante pavillonnaire, situé notamment autour du Chemin du Point du Jour.

Cet aménagement d'une vingtaine d'hectares visera à proposer une offre diversifiée en matière d'habitat d'environ 330 logements, majoritairement du logement individuel sous diverses formes (maisons individuelles, jumelées ou mitoyennes), complété ponctuellement par quelques programmes d'habitat intermédiaire et/ou petits collectifs.

En matière d'urbanisme, les enjeux et objectifs principaux se déclinent comme suit :

- créer un nouveau «morceau de ville» dans la continuité de l'urbanisation existante ;
- tirer parti de cette urbanisation pour améliorer les liaisons internes du secteur Nord-Est, en complétant et développant des possibilités de liaisons physiques (circulation automobile et transports en commun ; maillages circuits cyclistes et cheminements piétons) ;
- proposer un cadre de vie de qualité, avec notamment un traitement paysager intégrant et préservant les structures topographiques et végétales existantes et maintenant l'épine dorsale constituée par le chemin rural situé en thalweg (espace actuel de la sieste champêtre, comme équipement public et collectif composé de 2 aires de jeux).

Historique succinct et bilan de l'aménagement :

S'engage alors en avril 1998 une concertation préalable, dont le bilan sera tiré en septembre 1999. La sedia est missionnée en parallèle pour mener les études préalables à ce type d'opération d'aménagement.

La Ville de Besançon engage ensuite l'aménagement opérationnel du secteur des Grands Bas en créant la ZAC «Val des Grands Bas» le 3 avril 2000, sur un périmètre d'environ 21 ha. Un traité de concession est confié à la SedD, devenue depuis Sedia, signé le 27 avril 2000.

Par délibération du 18 décembre 2000, le Conseil Municipal approuve :

- le plan d'aménagement de zone et son règlement,
- le dossier de réalisation de ZAC comprenant le programme des équipements publics,
- le cahier des charges de cession des terrains,
- le bilan prévisionnel de l'opération

et autorise Sedia à engager les missions d'acquisitions foncières, de commercialisation et de réalisation de la ZAC.

Afin d'intégrer les évolutions législatives et réglementaires, le traité de concession du 27 avril 2000 est confirmé en convention publique d'aménagement le 18 décembre 2003, au terme d'un avenant n° 1. En 2017, au vu de l'avancement de l'opération, il est convenu de proroger la durée de la convention d'un an, de sorte que l'échéance du contrat soit reportée au 31 décembre 2018.

Le dernier et précédent bilan prévisionnel d'opération a été approuvé lors du Conseil Municipal du 28 juin 2018.

La ZAC du Val des Grands Bas, dite «Vallon du Jour» accueille aujourd'hui environ 345 logements réalisés par des particuliers, des promoteurs privés ou des bailleurs sociaux : 225 en maisons et 120 en logements collectifs.

Les 225 maisons ont été réalisées sous diverses formes : maisons individuelles, maisons jumelées, maisons mitoyennes. Elles se répartissent entre 115 lots de particuliers et 110 lots issus d'opérations groupées réalisées par des opérateurs immobiliers.

La programmation de cette opération est complétée par la réalisation de petits collectifs en entrée de quartier, au niveau du rond-point situé à l'Ouest de l'opération et le long du Chemin des Montarmots. Ces petits collectifs abritent 120 logements.

Avec 60 unités, la part de logements publics représente environ 18 % de l'ensemble du quartier.

1 - Bilan physique

Foncier

Toutes les acquisitions foncières nécessaires à l'aménagement ont été réalisées.

Etudes

Toutes les prestations intellectuelles nécessaires à la bonne mise en œuvre et réalisation de l'aménagement sont terminées.

Travaux

Les travaux internes à l'opération sont achevés et les différents marchés d'aménagement des espaces publics au sein du quartier sont réceptionnés et clôturés.

A ce titre, ont récemment été réalisés et achevés :

- les finitions de voiries et d'espaces publics à l'intérieur du quartier, dans le cadre des remises d'ouvrage (programme validé avec les différents services municipaux concernés par leur gestion ultérieure).
- 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 ;
- la requalification du chemin de l'Espérance (voie modes doux et sécurité d'accès à l'aire de jeux ados).

En terme d'aménagements paysagers, il convient de noter que l'espace de la sieste champêtre, comprenant des aires de jeux pour tout âge et livré en 2010, participe de manière significative à l'animation et à la vie de quartier. Ces aires de proximité ont d'ailleurs fait l'objet d'une consultation des riverains en amont de leur réalisation (choix entre différentes thématiques).

Pour mémoire enfin, les travaux de requalification du chemin des Montarmots ont été réalisés dans le cadre d'un groupement de commandes Ville-Sedia ; ils ont été réceptionnés fin 2014.

Commercialisation

Globalement, la commercialisation de l'opération est terminée et peut se décomposer comme suit (cf. détail annexe 3 du CRAC) :

Pour les promoteurs et bailleurs :

Promoteur ou Bailleur	Nombre de logements (230 au total)	Typologie
Architrave	26	collectif
Maisons Contoz	24	collectif
IMAG	6	individuel
AFON	10	individuel
SAIEMB	16	individuel
GBH	4	individuel
AFON	11	individuel
PROMOGIM	50	individuel
Pierres et Territoires	36	individuel (13) et collectif (23)
Alter Immo	9	collectif
GBH	16	collectif
NEOLIA	22	collectif

Au total, ces opérations de promoteurs et bailleurs comptabilisent 110 logements individuels et 120 logements collectifs.

A noter qu'un dernier chantier de construction devrait être engagé d'ici fin 2019 ; il s'agit du programme Contoz. En 2018, ce promoteur s'est rapproché du bailleur social Grand Besançon Habitat pour réaliser cet ensemble immobilier dans le cadre d'une VEFA (24 logements locatifs publics).

En matière d'habitat social, l'opération compte ainsi 60 logements à caractère social, soit environ 18 % de l'ensemble des logements du quartier :

- programme de 20 logements réalisé par GBH (en locatif public) ;
- programme de 16 logements réalisé par la SAIEMB L (en accession sociale) ;
- programme de 24 logements réalisés par la société CONTOZ (VEFA pour GBH, en locatif public).

Pour les particuliers, la commercialisation des 115 parcelles individuelles est achevée (depuis fin 2015).

2 - Bilan foncier de l'opération

En termes de surfaces, sur les 21 ha du périmètre de ZAC, l'aménagement des espaces publics (cession à la Ville le 31 décembre 2018) représente environ 25 % de l'opération (49 421 m²).

L'ensemble des cessions, quant à elles, représentent environ 75 % du périmètre et se répartissent comme suit :

- parcelles individuelles cédées aux particuliers, pour 89 793 m²,
- terrains cédés aux opérateurs immobiliers, pour 70 901 m².

3 - Bilan financier

Le bilan de clôture au 31 décembre 2018 prend en compte les différentes actions menées (investissements réglés et recettes perçues) sur toute la durée de la concession d'aménagement.

En synthèse et globalement, le montant du bilan dont les postes sont exposés ci-dessous s'élève à 14 286 927,91 € HT.

ACTIF		PASSIF	
Acquisitions	895 785.49 €	. Cession terrains aux particuliers	8 004 247.00 €
Études	214 729.28 €	. Cession terrains aux opérateurs	4 585 526.16 €
Travaux et honoraires	9 722 649.85 €	. Déduction TVA sur marge	-1 405 044.14 €
Honoraires MOe Ville	333 050.00 €	. Conventions de participations	42 914.04 €
Frais divers	242 295.03 €	. Produits financiers	332 391.51 €
Frais financiers	194 863.85 €	. Produits divers	40 279.01 €
Rémunération Aménageur sedia	1 879 231.32 €	. Produits de gestion	79.12 €
Fonds de concours versés SYDED	77 445.00 €	. Cessions d'ouvrages à la Ville	2 275 352.13 €
Fonds de concours versés Ville	630 000.00 €	. Participations d'équilibre	78 133.08 €
Fonds de concours à verser	96 878.09 €	. Participation en nature (hono. de MOe)	333 050.00 €
TOTAL ACTIF =	14 286 927.91 €	TOTAL PASSIF =	14 286 927.91 €

Les différents postes du bilan de clôture, en dépenses et recettes, sont détaillés aux annexes 1 et 2 du CRAC.

L'engagement financier global de la Ville se décline de la manière suivante :

En actif

. Remboursements de travaux (ou rachat d'ouvrages)	2 275 352,13 €
. Participation d'équilibre	78 133,08 €
. Participation valorisée en nature (MOe DGT)	333 050,00 €
Sous-total :	2 686 535,21 €

En passif

. Fonds de concours déjà versés au 31.12.2017	630 000,00 €
. Fonds de concours à verser	96 878,09 €
Sous-total :	726 878,09 €
TOTAL GÉNÉRAL (contributions Ville) :	1 959 657,12 €

Le bilan de clôture fait donc ressortir un excédent de 726 878,09 € dont :

- 630 000,00 € ont déjà été versés à la commune,
- 96 878,09 € restent à verser à la commune.

En parallèle de cette contribution de la Ville pour la réalisation de l'aménagement, il peut être mis en perspective les retombées fiscales (TH et TF) inhérentes au quartier du Vallon du Jour pour les différents logements réalisés (à ce jour, ce quartier regroupe 286 articles à la TH).

Après analyse des fichiers fiscaux, il ressort que cette opération d'aménagement a généré et génère chaque année de nouvelles recettes fiscales pour la Ville :

- en 2015, les recettes fiscales s'établissaient à 471 480 € (environ 80 % des 345 logements étaient alors occupés),
- en 2018, ce sont 515 362 € de recettes fiscales, réparties en 316 183 € de TH et 199 179 € de TF.

Il est précisé que ces produits fiscaux ne représentent pas forcément toujours un gain net pour la Ville de Besançon, les nouveaux habitants de ces logements pouvant avoir déménagé à l'intérieur de la commune.

Enfin, il est précisé que la délibération de création de la ZAC du 3 avril 2000 exonérait les constructions de la Taxe Locale d'Équipement (devenue Taxe d'Aménagement) ; conformément à l'article L. 331-16 du Code de l'urbanisme, la Taxe d'Aménagement est rétablie de plein droit à la date de suppression de la ZAC.

A l'unanimité des suffrages exprimés (1 abstention), le Conseil Municipal décide :

- de prendre acte des opérations d'études, de réalisation et de la commercialisation de la concession d'aménagement du Val des Grands Bas au titre du contrat signé le 27 avril 2000 et de ses avenants successifs,
- de prendre acte du rétablissement de la Taxe d'Aménagement,
- d'approuver la clôture financière de cette opération d'aménagement qui fait ressortir un bilan à hauteur de 14 286 927,91 €,
- d'approuver la restitution par le concessionnaire au concédant de la somme de 96 878,09 € qui s'ajoute aux fonds de concours déjà versés de 630 000 €,
- de donner quitus à sedia de sa mission au titre de la convention de concession susvisée.

M. SCHAUSS (2) et M. BODIN, élus intéressés, n'ont pris part ni au débat, ni au vote.

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

The image shows a blue ink signature of Danielle DARD over a circular official seal. The seal features a central figure holding a staff, surrounded by the text 'VILLE DE BESANCON' and '1771' at the bottom.

Danielle DARD.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 49

Contre : 0

Abstention : 1

Ne prennent pas part au vote : 3