



Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du Vendredi 29 Juin 2018

Conseillers communautaires en exercice : 128

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des conférences de la CCIT du Doubs à Besançon, sous la présidence de M. Gabriel BAULIEU, 1^{er} Vice-Président, puis de M. Jean-Louis FOUSSERET, Président de la CAGB.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7, 1.1.8, 1.1.9, 1.1.10, 1.1.12, 1.1.13, 1.2.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.8, 8.9, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9, 9.1, 9.2, 6.1, 0.2, 0.3.

La séance est ouverte à 18h15 et levée à 23h15.

Étaient présents : Amagney : M. Thomas JAVAUX Arguel : M. André AVIS Audeux : M. Guy BOURGEOIS suppléant de Mme Françoise GALLIOU Avanne-Aveney : Mme Marie-Jeanne BERNABEU suppléante de M. Alain PARIS Besançon : M. Eric ALAUZET, M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER, M. Thibaut BIZE (jusqu'au 9.2), M. Nicolas BODIN, Mme Claudine CAULET, M. Laurent CROIZIER, M. Pascal CURIE, Mme Danielle DARD, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, Mme Myriam EL YASSA, M. Ludovic FAGAUT, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Jean-Louis FOUSSERET (à partir du 1.1.1), M. Jacques GROSPERRIN, M. Jean-Sébastien LEUBA (jusqu'au 1.2.1), M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, M. Philippe MOUGIN, Mme Sophie PESEUX, Mme Danielle POISSENOT, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, Mme Mina SEBBAH, M. Rémi STHAL (jusqu'au 1.1.3), Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF (à partir du 1.1.2) Bonnay : M. Gilles ORY Braillans : M. Alain BLESSEMILLE (à partir du 1.1.2) Busy : M. Alain FELICE Byans-sur-Doubs : M. Didier PAINEAU (à partir du 1.1.8) Chalèze : M. Gilbert PACAUD Champagny : M. Olivier LEGAIN Châtillon-le-Duc : Mme Catherine BOTTERON Chaucenne : M. Bernard VOUGNON Chemaudin et Vaux : M. Bernard GAVIGNET (à partir du 1.1.2) Chevroz : M. Yves BILLECARD Cussey-sur-l'Ognon : Jean-François MENESTRIER Deluz : M. Fabrice TAILLARD Devecey : M. Michel JASSEY Ecole-Valentin : M. Yves GUYEN Fontain : Mme Martine DONEY Geneuille : M. Jean-Claude PETITJEAN Gennes : Mme Thérèse ROBERT Grandfontaine : M. François LOPEZ La Chevillotte : M. Jean-Luc BARBIER suppléant de M. Roger BOROWIK La Vèze : Mme Catherine CUINET Larnod : M. Hugues TRUDET Le Gratteris : M. Cédric LINDECKER Les Auxons : M. Jacques CANAL, M. Serge RUTKOWSKI Mamirolle : M. Daniel HUOT Mazerolles-le-Salin : M. Daniel PARIS Miserey-Salines : M. Marcel FELT Montfaucon : M. Pierre CONTOZ Montferrand-le-Château : M. Pascal DUCHEZEAU Morre : M. Jean-Michel CAYUELA (jusqu'au 9.2) Nancray : M. Vincent FIETIER Noiron : M. Raymond LAMBOLEY suppléant de M. Claude MAIRE Osselle-Routelle : Mme Anne OLSZAK Palise : Mme Daniel GAUTHEROT Pelousey : Mme Catherine BARTHELET Pirey : M. Robert STEPOURJINE Pouilley-Français : M. Yves MAURICE Pouilley-les-Vignes : M. Jean-Marc BOUSSET Pugey : M. Frank LAIDIE (à partir du 1.1.2) Rancenay : M. Michel LETHIER Roche-lez-Beaupré : M. Jacques KRIEGER Roset-Fluans : M. Arnaud GROSPERRIN Saint-Vit : M. Pascal ROUTHIER (à partir du 1.1.2) Saône : M. Yoran DELARUE Serre-les-Sapins : M. Gabriel BAULIEU Tallenay : M. Jean-Yves PRALON Thise : M. Alain LORIGUET Thoraise : M. Jean-Paul MICHAUD Vaire : Mme Valérie MAILLARD Velesmes-Essarts : M. Jean-Marc JOUFFROY (jusqu'au 6.1) Venise : M. Jean-Claude CONTINI Vieilley : M. Franck RACLOT suppléant de Mme Christiane ZOBENBULLER Villars Saint-Georges : M. Jean-Claude ZEISSER

Étaient absents : Besançon : M. Julien ACARD, M. Pascal BONNET, M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, M. Gueric CHALNOT, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Marie-Laure DALPHIN, M. Clément DELBENDE, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, M. Abdel GHEZALI, M. Philippe GONON, Mme Myriam LEMERCIER, M. Michel OMOURI, M. Yannick POUJET, Mme Rosa REBRAB, M. Dominique SCHAUSS, Mme Ilva SUGNY Beure : M. Philippe CHANEY Boussières : M. Bertrand ASTRIC Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT Champoux : M. Philippe COURTOT Champvans-les-Moulins : M. Florent BAILLY Chemaudin et Vaux : M. Gilbert GAVIGNET Dannemarie-sur-Crête : M. Gérard GALLIOT Franois : M. Claude PREIONI Marchaux-Chaudefontaine : M. Patrick CORNE, M. Jacky LOUISON Merey-Vieilley : M. Philippe PERNOT Novillars : M. Philippe BELUCHE Saint-Vit : Mme Annick JACQUEMET Torpes : M. Denis JACQUIN Vaire : M. Jean-Noël BESANCON, Vorges-les-Pins : Mme Julie BAVEREL

Secrétaire de séance : M. Robert STEPOURJINE

Procurations de vote :

Mandants : J. ACARD, P. BONNET, E. BRIOT, G. CHALNOT, YM. DAHOUI, ML. DALPHIN, C. DELBENDE, O. FAIVRE-PETITJEAN, A. GHEZALI, M. LEMERCIER, JS. LEUBA (à partir du 6.2), M. OMOURI, Y. POUJET, R. REBRAB, D. SCHAUSS, R. STHAL (à partir du 1.1.4), M. ZEHAF (jusqu'au 1.1.1), D. PAINEAU (jusqu'au 1.1.7), C. MAGNIN-FEYSOT, F. BAILLY, G. GAVIGNET (à partir du 1.1.2), C. PREIONI, J. LOUISON, P. BELUCHE, F. LAIDIE (jusqu'au 1.1.1), A. JACQUEMET (à partir du 1.1.2), D. JACQUIN

Mandataires : P. MOUGIN, J. GROSPERRIN, T. BIZE, D. POISSENOT, C. WERTHE, C. MICHEL, E. MAILLOT, L. CROIZIER, N. BODIN, G. VAN HELLE, AS. ANDRIANTAVY (à partir du 6.2), S. PESEUX, T. MORTON, S. WANLIN, C. THIEBAUT, K. ROCHDI (à partir du 1.1.4), M. EL YASSA (jusqu'au 1.1.1), A. FELICE (jusqu'au 1.1.7), G. PACAUD, O. LEGAIN, B. GAVIGNET (à partir du 1.1.2), D. PARIS, T. JAVAUX, J. KRIEGER, C. LIME (jusqu'au 1.1.1), P. ROUTHIER (à partir du 1.1.2), JP. MICHAUD

Délibération n°2018/004267

Rapport n°3.8 - ZAC des Hauts du Chazal – Compte Rendu Annuel à la Collectivité Bilan au 31/12/2017

ZAC des Hauts du Chazal – Compte Rendu Annuel à la Collectivité Bilan au 31/12/2017

Rapporteur : Marcel FELT, Conseiller communautaire délégué

Commission : Economie, emploi-insertion, enseignement supérieur et recherche

| Inscription budgétaire | |
|---|--|
| BP 2018 et PPIF 2018-2022 TEMIS 2 Pôle Santé subvention d'équipement Investissement | Montant prévu au budget 2018 : 1 350 871€ Montant de l'opération : 3 266 991€ (part CAGB) |
| <i>Sous réserve du vote de la DM1 2018</i> | |

Résumé :

L'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts du Chazal fait l'objet d'une concession d'aménagement.

La SEDIA, le concessionnaire, a obligation de faire le compte-rendu de son activité pour l'année écoulée. La présente délibération prend acte de ce compte-rendu et approuve le bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2017.

Le bilan prévisionnel est en hausse d'environ 410 K€ par rapport au bilan 2016, soit 49 161 579 €. Cette hausse est due majoritairement à la prise en compte de l'étude de programmation sur les secteurs 3 et 4 et à un complément de travaux (dépenses compensées par une recette équivalente). Au global, l'effort financier des collectivités s'établit à un montant prévisionnel de 19 240 818 € dont 3 266 991 € pour le Grand Besançon, soit une baisse de 4K € par rapport au dernier bilan.

L'avenant n°17 traite de ces modifications et intègre la modification de l'effort financier de l'autorité publique contractante de l'opération.

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 de 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 14 septembre 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

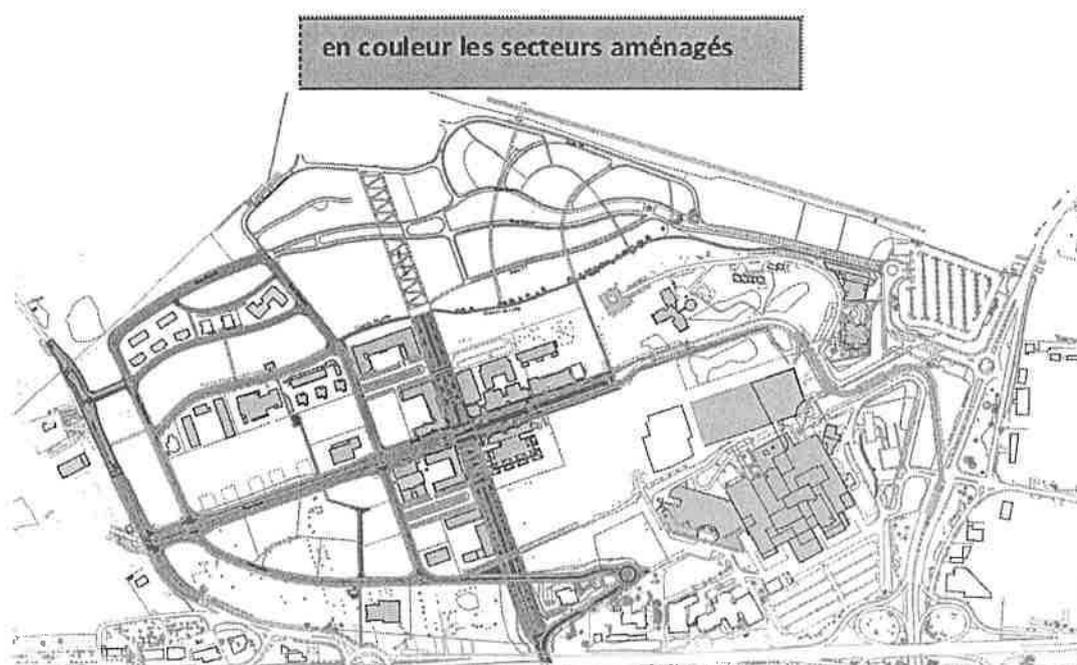
Les terrains concernés par les projets en cours sont acquis.

2. Acquisitions restant à réaliser

Le bilan financier intègre un certain nombre de provisions pour d'éventuelles acquisitions ultérieures en fonction de l'évolution du projet d'aménagement défini par les deux collectivités.

B/Travaux

1. Travaux réalisés



La rétrocession à la Ville de ces espaces aménagés a fait l'objet d'un acte notarié signé entre le concessionnaire-aménageur et la Ville de Besançon le 31 août 2017.

2. Travaux à venir

Sous maîtrise d'œuvre de la Direction Grands Travaux, ils concernent essentiellement l'extension partielle de la rue Bichat (au nord) pour notamment desservir le programme immobilier d'habitat UTOPIA2.

III. Etudes

A/ Certification Iso 14001

Témis 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 SEDIA 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 / an (au lieu de 15).

B/ 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'études 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 (Vaites 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 consultation a été lancée début janvier 2018 pour retenir un groupement de bureaux d'études en charge de la programmation envisageable, de l'optimisation du plan de composition et de propositions en termes de produits immobiliers à mettre en œuvre.

C'est le groupement « Atelier Didier LARUE – ADÉQUATION » qui a été retenu en février. L'étude a démarré en mars et doit s'achever à l'automne 2018

IV. Commercialisation

A/ Bilan foncier de la commercialisation

Près d'un tiers du foncier cessible de la concession a été commercialisé au 31.03.2018, dont :

- Pour les programmes d'habitat privé: 53.446 m² (cf. détail ci-dessus)
- Pour les programmes d'habitat public : 14.358 m² (cf. détail ci-dessus)
- Pour les programmes d'accueil d'entreprises : 11.302 m² (Bonnet, LPA et Aktya pour FCI)
- Pour les programmes immobiliers tertiaires ou apparentés : 5.782 m² (EUROMEDECINE, BIOPARC et BIOPARC 2)
- Pour l'EHPAD : 6.216 m²

A noter le compromis de vente signé avec la Région fin 2016 pour l'implantation de l'Institut de formation de professions de santé (IFPS) sur un tènement foncier de 10.550 m² (acte de vente prévu d'être signé en 2020).

Environ 18 ha de terrains restent encore disponibles en commercialisation dont 8 ha pour des programmes d'habitat et 10 ha pour des programmes d'activité.

B/ Bilan pour le secteur habitat

La SEDIA a commercialisé au 31.03.2018 (actes de vente signés) :

- 649 logements privés (dont 488 livrés au 31 mars 2018)
- 100 chambres en résidence hôtelière (hôtel Zénitude)
- 600 m² de commerces et 600 m² de locaux d'activités associés à ces programmes.
- 135 logements publics locatifs.

Ces 784 logements représentent une surface développée globale de 52 369 m² dont :

- 80% pour les logements privés,
- 20% pour les logements publics.

623 logements sont livrés et 161 restent à livrer.

C/ 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 mi 2019.

Enfin, la SEDIA est maître d'ouvrage d'un centre médical d'environ 2 900 m² de SDP, le concours d'ingénierie est achevé et la commercialisation des locaux est en cours. La cession du terrain à SEDIA pourrait être envisagée en 2018.

V. Bilan financier aménagement

Le bilan financier révisé de l'opération prend en compte les dépenses et les recettes constatées au 31/12/2017, ainsi que les dépenses et recettes prévisionnelles à engager jusqu'à la fin de la concession.

DEPENSES HT

MONTANT TOTAL DES DÉPENSES -----> 49 161 K€ HT
dont déjà réalisées au 31.12.2017 -----> 34 052 K€, soit 69 %

RECETTES HT

MONTANT TOTAL DES RECETTES -----> 49 161 K€ HT
dont déjà réalisées au 31.12.2017 -----> 29 239 K€, soit 57 %

Le montant du CRAC 2016 (présenté en 2017) s'élevait à 48 751 K€ HT, soit un écart de 410 K€.

A/ Analyse des dépenses en € HT

| | Bilan 31/12/16 | Présent Bilan 31/12/17 | Écart |
|-------------------------|----------------|------------------------|---------|
| Acquisitions | 3 290 299 | 3 290 299 | 0 |
| Études | 1 042 115 | 1 105 916 | 63 801 |
| Travaux | 33 642 502 | 33 923 733 | 281 232 |
| Frais divers | 617 608 | 617 608 | 0 |
| Frais financiers | 5 458 133 | 443 134 | -14 999 |
| Rémunération STE | 3 634 049 | 3 704 385 | 70 337 |
| Fond concours Temis | 248 872 | 248 872 | 0 |
| Participation en nature | 817 088 | 826 632 | 9 544 |
| Total dépenses HT | 48 750 666 | 49 160 579 | 409 913 |

Le bilan prévisionnel des dépenses de l'opération augmente par rapport à celui de l'année précédente d'environ 410 K€.

L'évolution des dépenses est principalement due :

- à l'intégration d'une provision de 200K€ pour le parking covoiturage complémentaire de l'IFPS à proximité du P+R Hauts du Chazal,
- un complément de 81K€ lié à la mise en place de nouveaux postes de transformations électriques.

B/ Analyse des recettes en € HT

| RECETTES | Bilan 31/12/16 | Présent Bilan 31/12/17 | Écart |
|--|----------------|------------------------|---------|
| Provenant des tiers | 23 993 829 | 24 397 962 | 404 133 |
| Provenant du concédant | 18 417 950 | 18 414 186 | 3763 |
| Autres produits, produits financiers, subventions, produits de gestion et divers | 5 521 799 | 5 521 799 | 0 |
| Participations en nature Ville MOE | 817 088 | 826 632 | 9544 |
| Total recettes HT | 48 750 666 | 49 160 579 | 409 913 |

L'évolution des recettes est principalement due :

- des compléments de recette pour les logements privés.

VI. Engagement des concédants

Un avenant n°17 à la convention publique d'aménagement matérialisera l'engagement financier des co-concédants (document annexé au présent rapport).

Sur la totalité de l'opération, Ville de Besançon et Grand Besançon portent un engagement financier de 19 240 818 €, dont 12 979 176 € HT de rachats d'ouvrages, 826 632 € HT d'apport en nature et 5 435 011 € de participations.

L'engagement global du Grand Besançon sur la totalité de l'opération s'élève à 3 266 991 € (hors convention).

L'engagement global de la Ville s'élève sur la totalité de l'opération à 15 147 195 € HT dont 2 169 639€ de participations (hors convention).

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. Remb. ts | divers travaux et implant. UFR | rue Fore | equ libre d'operation | Assainis.t | Eau | Chauff. Collectif | |
| à fin 2017 | C | 578 257 | 0 | 0 | 2 560 382 | 1 975 637 | 5 598 821 | |
| 2018 | C | 0 | 0 | 0 | 30 000 | 40 000 | 70 000 | 0 |
| 2019 | C | 0 | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 | 50 000 | 0 |
| 2020 | C | 0 | 0 | 0 | 40 000 | 30 000 | 100 000 | 0 |
| Au delà | C | 0 | 0 | 1 289 762 | 808 735 | 685 443 | 970 108 | 826 632 |
| SOUS TOTAUX | C | 578 257 | 0 | 1 289 762 | 3 449 117 | 2 741 150 | 6 728 020 | 826 632 |
| TOTAL GENERAL : | | | | 2 168 020 € | | 12 979 176 € | | 826 632 € |
| 15 147 195 € | | | | | | | | |
| C.A.C.B. | | | | | | | | |
| | AVANCES | PARTICIPATIONS | | | CESSIONS D'OUVRAGES | | | Particip. en nature |
| | Vers. Remb. ts | divers travaux et implant. UFR | rue Fore | equ libre d'operation | Assainis.t | Eau | Chauff. Collectif | |
| à fin 2017 | C | 2 151 245 | 0 | 600 000 | 1 100 000 | 0 | 0 | 0 |
| 2018 | C | 0 | 0 | 0 | 1 350 871 | 0 | 0 | 0 |
| 2019 | C | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2020 | C | -1 339 300 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Au delà | C | -752 245 | 0 | 0 | 216 119 | 0 | 0 | 0 |
| SOUS TOTAUX | C | 0 | 0 | 600 000 | 2 666 990 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL GENERAL : | | | | 600 000 € | 3 266 990 € | | | |
| VILLE DE BESANCON et C.A.C.B. | | | | | | | | |
| | AVANCES | PARTICIPATIONS | | | CESSIONS D'OUVRAGES | | | Particip. en nature |
| | Vers. Remb. ts | divers travaux et implant. UFR | rue Fore | equ libre d'operation | Assainis.t | Eau | Chauff. Collectif | |
| à fin 2017 | C | 2 151 245 | 578 258 | 600 000 | 1 100 000 | 2 560 382 | 1 975 637 | 5 598 821 |
| 2018 | C | 0 | 0 | 0 | 1 350 871 | 30 000 | 40 000 | 70 000 |
| 2019 | C | 0 | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 | 50 000 | 0 |
| 2020 | C | -1 339 300 | 0 | 0 | 40 000 | 30 000 | 100 000 | 0 |
| Au delà | C | -752 245 | 0 | 0 | 1 505 832 | 808 735 | 685 443 | 970 108 |
| SOUS TOTAUX | C | 0 € | 578 258 | 600 000 | 3 460 762 | 3 449 117 | 2 741 150 | 6 728 020 |
| TOTAUX | | | | 5 435 010 € | | 12 979 177 € | | 826 632 € |
| Participations et Vente d'ouvrages = 18 414 186 € | | | | | | | | |
| Engagement global des co-concédants = 19 240 818 € | | | | | | | | |

MM. A. BLESSEMILLE, N. BODIN (2), JL. FOUSSERET, B. GAVIGNET (2) et JY. PRALON, conseillers intéressés, ne participent pas aux débats et ne prennent pas part au vote.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté se prononce favorablement sur :

- le bilan révisé au 31 décembre 2017,
- l'engagement des co-concédants (Ville et Grand Besançon) à l'opération des Hauts du Chazal à hauteur de 19 240 818 € dont 3 266 991 € pour le Grand Besançon,
- l'avenant n°17 modifiant l'effort financier de l'autorité publique cocontractante.

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 109
Contre : 0
Abstention : 0
Ne prennent pas part au vote : 7

Préfecture du Doubs

Pour extrait conforme

Reçu le 12 JUL. 2018

Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULLIEU
1^{er} Vice-Président

Contrôle de légalité



Grand
Besançon



Ville de
Besançon

**CONVENTION PUBLIQUE D'AMÉNAGEMENT
DES HAUTS DU CHAZAL – TEMIS SANTÉ**

AVENANT N° 17

**Modification de l'effort financier
de l'autorité publique contractante à l'Opération**

Transmis au représentant de l'Etat le :

Notifié à sedia le :

ENTRE D'UNE PART :

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon représentée par le 1er Vice-Président, Gabriel BAULIEU, agissant en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du

ET :

La Ville de Besançon représentée par son Maire, M. Jean-Louis FOUSSERET, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du

Constituant ensemble, la « Collectivité publique cocontractante » et ci-après dénommée « les collectivités publiques cocontractantes » ou « l'autorité cocontractante ».

ET D'AUTRE PART :

sedia, société anonyme d'économie mixte locale, au capital de 9.856.224 €, inscrite au RCS de Besançon sous le n° B 775 665 359 00037, dont le siège social est à Besançon - 6 rue Louis Garnier, représentée par M. Vincent FUSTER son Président Directeur Général, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du 7 novembre 2017.

ci-après dénommée « la sedia » ou « la Société » ou « l'Aménageur »

IL A ETÉ EXPOSÉ PUIS CONVENU CE QUI SUIT :

Aux termes d'une convention reçue en Préfecture du Doubs le 27 Août 2004, la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon et la Ville de Besançon, constituant ensemble l'Autorité Publique cocontractante, ont chargé sedia de poursuivre dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement, les actions d'aménagement de la ZAC des Hauts du Chazal, précédemment engagées à l'initiative de la Ville de Besançon dans le cadre d'une convention de concession.

Le compte-rendu annuel aux Collectivités, établi au 31 mars 2018 et le bilan financier prévisionnel révisé de l'Opération au 31 décembre 2017 qui en fait partie intégrante, exposent les évolutions techniques et financières de l'opération qui se caractérisent notamment par une très légère modification des modalités de l'effort financier global que l'Autorité Publique Cocontractante s'engage à consentir à l'Opération (+ 0,03 %).

Afin de prendre en considération ce nouveau contexte financier, les Collectivités cocontractantes ont décidé de contractualiser conformément à l'article 17-VI de la convention de concession, l'actualisation de l'effort financier global que l'Autorité Publique Cocontractante s'engage à consentir à l'Opération.

Sur la base du compte-rendu annuel aux Collectivités établi au 31 mars 2018 et du bilan prévisionnel révisé de l'Opération au 31 décembre 2017 qui y est intégré, soumis à l'approbation du Conseil Municipal de Besançon et du Conseil Communautaire du Grand Besançon en termes identiques, l'effort des deux Collectivités qui ressortait à 19.235.038 € HT (en valeur 1er janvier 2017) s'établit désormais à 19.240.818 € HT (en valeur 1er janvier 2018), soit une augmentation de 5.780 €.

Tel est l'objet du présent avenant n° 17 à la Convention Publique d'Aménagement susvisée.

Article 1 – Financement de l'Opération

Par suite de l'approbation du bilan financier prévisionnel révisé au 31 décembre 2017 intégré dans le Compte Rendu d'Activité aux Collectivités établi au 31 mars 2018 susvisé, l'article 17 alinéa VI –1er paragraphe – de la Convention Publique d'Aménagement est abrogé et remplacé par ce qui suit :

En application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, l'effort global des Collectivités Publiques cocontractantes au coût de l'Opération, décomposé en participations, achat d'ouvrages et apport en nature comme indiqué ci-après, est destiné à couvrir l'ensemble des charges de l'Opération non couvertes par les produits de l'Opération.

Son montant, dont le fractionnement en tranches annuelles figure au bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2017 annexé au présent avenant, constitue un effort global, en valeur au 1er Janvier 2018, de 19.240.818 € HT, TVA en sus, (dans les conditions légales en vigueur au moment de leurs versements) et qui peut être décomposé ainsi qu'il suit :

| VILLE DE BESANCON | | | | | | | | |
|---|--------------------|---|----------|--------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| | AVANCES | PARTICIPATIONS | | | CESSIONS D'OUVRAGES | | | Particip. en nature |
| | Vers.ts Remb.ts | divers travaux et implant. UFR | rue Paré | équilibre d'opération | Assainis.t | Eau | Chauff. Collectif | |
| à fin 2017 | 0 | 878 257 | 0 | 0 | 2 500 382 | 1 975 087 | 5 598 821 | |
| 2018 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30 000 | 40 000 | 70 000 | 0 |
| 2019 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 | 50 000 | 0 |
| 2020 | 0 | 0 | 0 | 0 | 40 000 | 30 000 | 100 000 | 0 |
| Au delà | 0 | 0 | 0 | 1 289 762 | 808 735 | 685 443 | 970 108 | 826 632 |
| SOUS TOTAUX | 0 | 878 257 | 0 | 1 289 762 | 3 449 117 | 2 741 130 | 6 788 929 | 826 632 |
| TOTAL GÉNÉRAL : | | | | 15 147 195 € | | 12 979 176 € | | 826 632 € |
| C.A.G.B. | | | | | | | | |
| | AVANCES | PARTICIPATIONS | | | CESSIONS D'OUVRAGES | | | Particip. en nature |
| | Vers.ts Remb.ts | divers travaux et implant. UFR | rue Paré | équilibre d'opération | Assainis.t | Eau | Chauff. Collectif | |
| à fin 2017 | 2 161 245 | 0 | 800 000 | 1 100 000 | 0 | 0 | 0 | |
| 2018 | 0 | 0 | 0 | 1 350 871 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2019 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2020 | -1 389 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Au delà | -782 245 | 0 | 0 | 215 119 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SOUS TOTAUX | 0 | 0 | 800 000 | 2 666 990 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL GÉNÉRAL : | | | | 3 266 990 € | | | | |
| 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 | rue Paré | équilibre d'opération | Assainis.t | Eau | Chauff. Collectif | |
| à fin 2017 | 2 161 245 | 878 258 | 800 000 | 1 100 000 | 2 500 382 | 1 975 087 | 5 598 821 | |
| 2018 | 0 | 0 | 0 | 1 350 871 | 30 000 | 40 000 | 70 000 | 0 |
| 2019 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 | 50 000 | 0 |
| 2020 | -1 389 000 | 0 | 0 | 0 | 40 000 | 30 000 | 100 000 | 0 |
| Au delà | -782 245 | 0 | 0 | 1 505 881 | 808 735 | 685 443 | 970 108 | 826 632 |
| TOTAUX | 0 € | 878 258 | 800 000 | 3 956 752 | 3 449 117 | 2 741 130 | 6 788 929 | 826 632 € |
| Participations et Vente d'ouvrages = 18 414 186 € | | | | | | | | 826 632 € |
| Engagement global des co-concédants = 19 240 818 € | | | | | | | | |

Article 2 – Autres dispositions de la Convention Publique d'Aménagement

Les clauses de la convention publique d'aménagement susvisée et de ses avenants successifs non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et applicables.

Fait à Besançon en trois exemplaires, le

Pour l'Autorité Publique Cocontractante :

La Communauté d'Agglomération du Grand
Besançon,
Le 1er Vice-Président

La Ville de Besançon,
Le Maire

Gabriel BAULIEU

Jean-Louis FOUSSERET

Pour sedia :
Le Président Directeur Général

Vincent FUSTER



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DES HAUTS DU CHAZAL - TEMIS SANTÉ

COMPTE RENDU ANNUEL AUX COLLECTIVITÉS
ÉTABLI AU 31 MARS 2018

BILAN FINANCIER ARRÊTÉ AU 31.12.2017



15 mai 2018

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Le Conseil Municipal de la Ville de Besançon du 2 novembre 1998 a approuvé le dossier de création de la ZAC des Hauts du Chazal et a décidé de confier à la Société d'Équipement du Département du Doubs la réalisation des aménagements de celle-ci dans le cadre de la convention de concession signée le 18 novembre et transmise à l'autorité de tutelle le 20 novembre 1998.

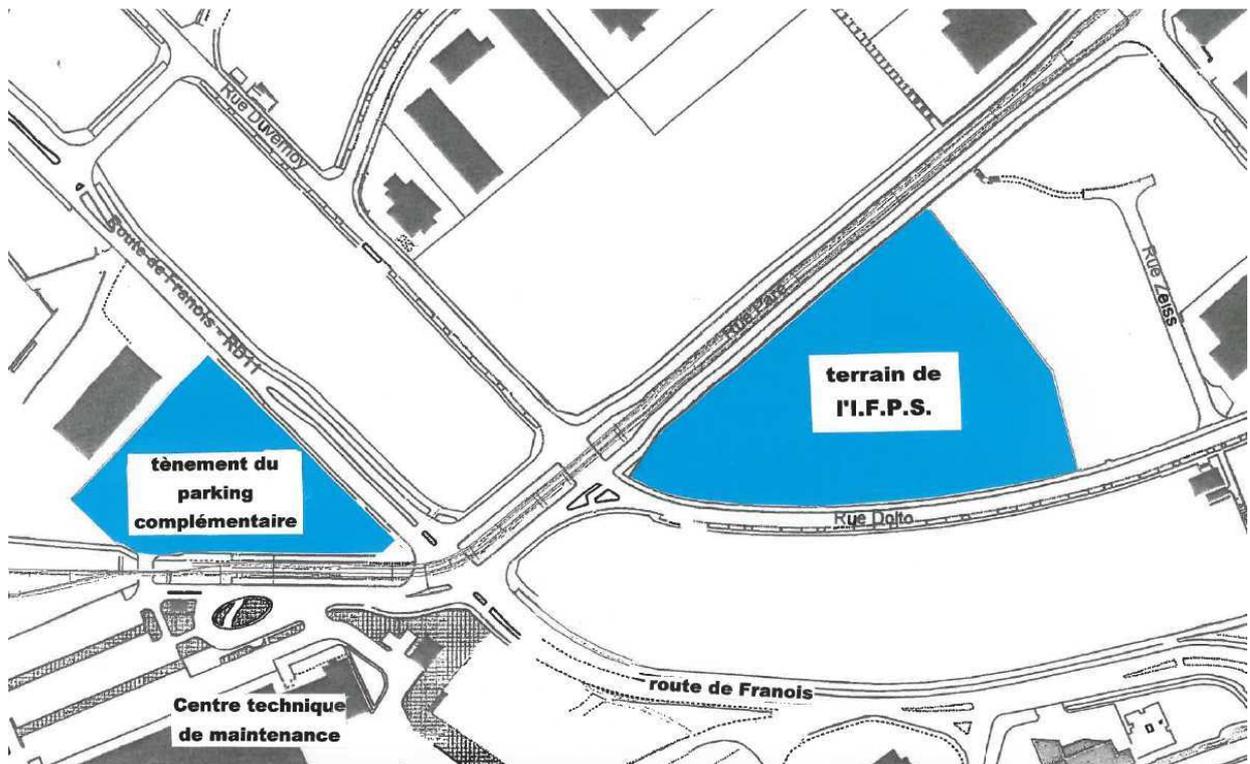
Cette opération a été lancée en vue de répondre aux besoins suscités par le développement d'un Pôle Santé à proximité immédiate de l'Hôpital Jean Minjot. Le site, d'une surface totale d'environ 45 ha (dont 27,5 ha commercialisables), à vocation mixte, est destinée à l'accueil :

- des activités liées à la santé et constituées par des sociétés et des entreprises non polluantes, des services tertiaires, des laboratoires de recherche, des programmes hôteliers et leurs services (sur une surface totale commercialisable d'environ 13 ha).
- des logements désirant un environnement naturel de qualité (sur une surface totale commercialisable d'environ 14,5 ha).

PRINCIPALES HYPOTHESES PRISES EN COMPTE POUR CE CRAC :

L'I.F.P.S.

En comparaison du dernier document approuvé en 2017 et pour prendre en compte au mieux les besoins de stationnement engendrés par cet équipement de formation, ce compte-rendu d'activité aux collectivités (C.R.A.C.) pour l'année 2018, prend en compte une provision de 200 K€ de dépense de travaux pour une éventuelle participation financière à la réalisation d'un parking complémentaire sur le tènement foncier de la tranche conditionnelle du P+R des Hauts du Chazal.



Les secteurs 3 et 4 de commercialisation (secteur Nord-Est)

Ce CRAC maintient les conditions de poursuite du projet d'aménagement sur le secteur Nord-Est de la ZAC telles qu'elles ont été définies en 2015 et n'intègre pas d'autres éléments nouveaux tant au niveau de la programmation en matière de produit logement que de la nature des travaux à réaliser pour chercher une économie financière d'ensemble.

Une consultation a été lancée début janvier 2018 pour retenir un groupement de B.E. en charge de la programmation envisageable, de l'optimisation du plan de composition et de propositions en termes de produits immobiliers à mettre en œuvre.

C'est le groupement « Atelier Didier LARUE – ADÉQUATION » qui a été retenu en février. L'étude a démarré en mars et doit s'achever à l'automne 2018.

SITUATION JURIDIQUE :

Par délibération du 18 novembre 1998, le Conseil Municipal de la Ville de Besançon a créé la ZAC des Hauts du Chazal et transmis le dossier en Préfecture le 20 novembre 1998.

Par délibération du Conseil Municipal du 15 mai 2000 le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé et transmis en Préfecture le 13 juin 2000.

Par délibération du 26 mars 2009, reçue en Préfecture du Doubs le 3 avril 2009, le Conseil Municipal a approuvé la modification du dossier de création, le bilan de la concertation préalable et le nouveau périmètre.

Un **avenant n°1** à la convention de concession précisant les conditions de rémunération pour la mission de prospection commerciale a été approuvé par le Conseil Municipal de la Ville de Besançon le 15 mai 2000, signé le 6 juin et transmis en préfecture le 13 juin 2000.

Un **avenant n°2** à la convention de concession, transformant notamment cette dernière en **Convention Publique d'Aménagement (CPA)** a fait l'objet d'une délibération de la Ville de Besançon en date du 20/11/2003 (visa préfectoral 28/11/2003) et également de la CAGB en date du 19/12/03.

Depuis 2003, la Convention Publique d'Aménagement (C.P.A.) a fait l'objet d'avenants. Le dernier en date est l'**avenant n°16** qui, suite à une délibération du Conseil municipal du 22 juin 2017 et du Conseil communautaire du Grand Besançon du 26 juin 2017 :

- d'une part contractualise l'effort financier des deux Collectivités au regard du Bilan financier révisé de l'opération d'aménagement au 31/12/2016 ;
- d'autre part allonge la durée de la convention publique d'aménagement jusqu'au 18 novembre 2025.

Cet avenant, signé en date du 11 septembre 2017, a été visé le même jour par la Préfecture et notifié également le même jour au concessionnaire.

Le contexte opérationnel d'intervention :

La partie **Activité** est une compétence de la **Communauté d'Agglomération du Grand Besançon** tandis que la partie **Habitat** est une compétence de la **Ville de Besançon**.

De ce fait, la C.A.G.B. et la Ville de Besançon sont considérées comme les autorités co-concédantes de l'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts du Chazal.

Un groupe de pilotage composé à la fois d'élus et de représentants de la CAGB et de la Ville de Besançon se réunit en fonction des besoins opérationnels pour définir les stratégies de développement et de commercialisation de l'opération et arrêter des positions communes.

En conséquence, tous les engagements financiers sont répartis entre les deux collectivités selon des conditions fixées dans un protocole d'accord qui régit leurs rapports respectifs.

Les **engagements financiers** des 2 Collectivités en termes de participations d'équilibre à l'opération (engagements intégrant l'impact des subventions perçues au cours du C.P.E.R. État-Région entre 2007 et 2013), se répartissent initialement comme suit : **57 % pour la CAGB** et **43 % pour Ville de Besançon**.

Toutefois, certains postes restent entièrement à la charge des collectivités. Par exemple :

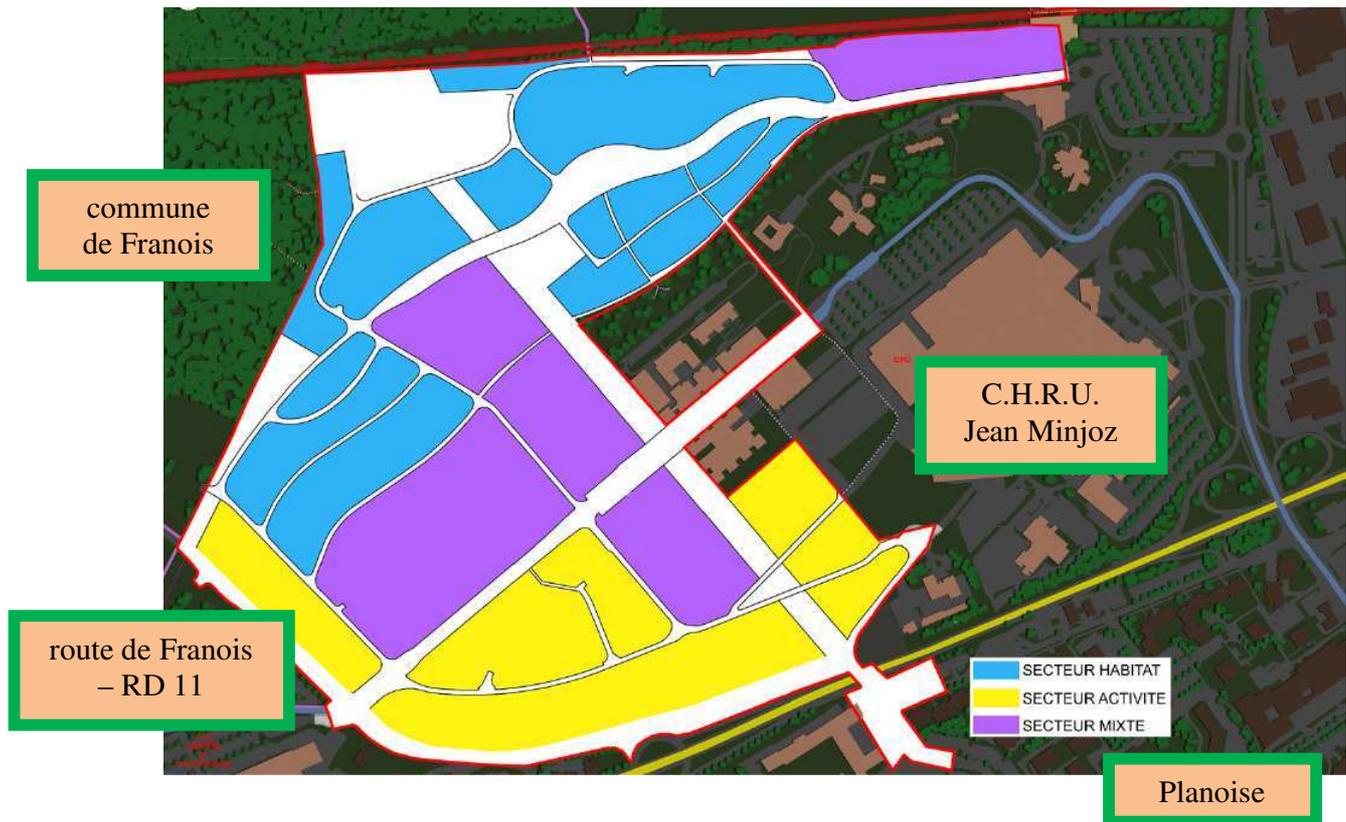
- la participation de la CAGB pour la réalisation entre 2002 et 2004 des travaux de la voie bus en site propre (participation restant à verser) ;
- la participation de la Ville pour compensation de la charge foncière liée à l'implantation de l'UFR Médecine-Pharmacie sur le quartier (participation déjà versée).

Pour la lecture du présent document, il convient donc de préciser que le terme « concédant » désigne les deux collectivités co-concédantes concernées par l'opération au regard de leurs compétences respectives.

PLAN MASSE PREVISIONNEL D'ENSEMBLE



REPARTITION SELON LES SECTEURS D'AFFECTATION



Le présent document précise successivement :

- L'état d'avancement physique de l'opération au 31.03.2018 ;
- L'état de la commercialisation au 31.03.2018, y compris les perspectives de celle-ci ;
- Le bilan financier actualisé de l'opération d'aménagement au 31.12.2017, y compris les échéanciers de dépenses et recettes établis à cette même date ;
- Les commentaires sur les évolutions des dépenses et recettes ;
- La situation de trésorerie de l'opération d'aménagement.

ÉTAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPÉRATION AU 31.03.2018

1. Acquisitions :

1.1. Acquisitions réalisées

Les terrains concernés par les projets en cours sont acquis.

1.2. Acquisitions restant à réaliser

Le bilan financier intègre un certain nombre de provisions pour d'éventuelles acquisitions ultérieures en fonction de l'évolution du projet d'aménagement définie par les 2 collectivités.

2. Études :

2.1. Certification ISO 14001

Afin de répondre à une problématique de gestion environnementale des parcs d'activités et d'associer ainsi le concept de développement durable à l'outil économique qu'il incarne, TEMIS Santé s'inscrit dans le cadre d'une démarche de qualité environnementale certifiée ISO 14001 (certification multi-sites globale regroupant 12 parcs d'activités sur la région Bourgogne Franche-Comté).

La mise en place et le suivi de cette démarche a été confiée à la sedia qui s'appuie sur les ressources internes du GIE des SEM de Franche Comté (GIE NOVEA) pour assurer le bon déroulement de cette mission.

La certification de TEMIS Santé a été obtenue en juin 2010 et fait l'objet depuis d'un suivi annuel du Système de Management Environnemental (SME).

A ce jour l'audit externe n'a mis à jour aucune non-conformité et le certificat ISO 14001 a été reconduit chaque année avec la note d'appréciation maximale A+.

Les principales thématiques portées par cette certification (plan d'actions) sont :

- La gestion de l'eau, notamment l'eau pluviale ;
- La réduction de la consommation énergétique sur le domaine public ;
- Les déplacements : trafic, mobilités et stationnement ;
- La mise en place de chantiers respectueux de l'environnement.

Cette mission a été reconduite pour 3 ans à partir du 1^{er} juillet 2016 afin d'assurer la poursuite du dispositif en cours depuis 2010.

2.2. Équipement structurant dénommé BIO INNOVATION

Les agglomérations attractives sur le plan du développement économique cherchent à créer des écosystèmes d'innovation au sein desquels les entreprises et les établissements d'enseignement supérieur et de recherche puisent ensemble des idées et des ressources pour nourrir le développement d'activités de haute valeur ajoutée.

Sur cette base ont été lancées ces dernières années un certain nombre d'études qui ont permis d'une part de confirmer l'opportunité de réaliser cet équipement, support de cet écosystème d'innovations et d'autre part d'en préciser le programme.

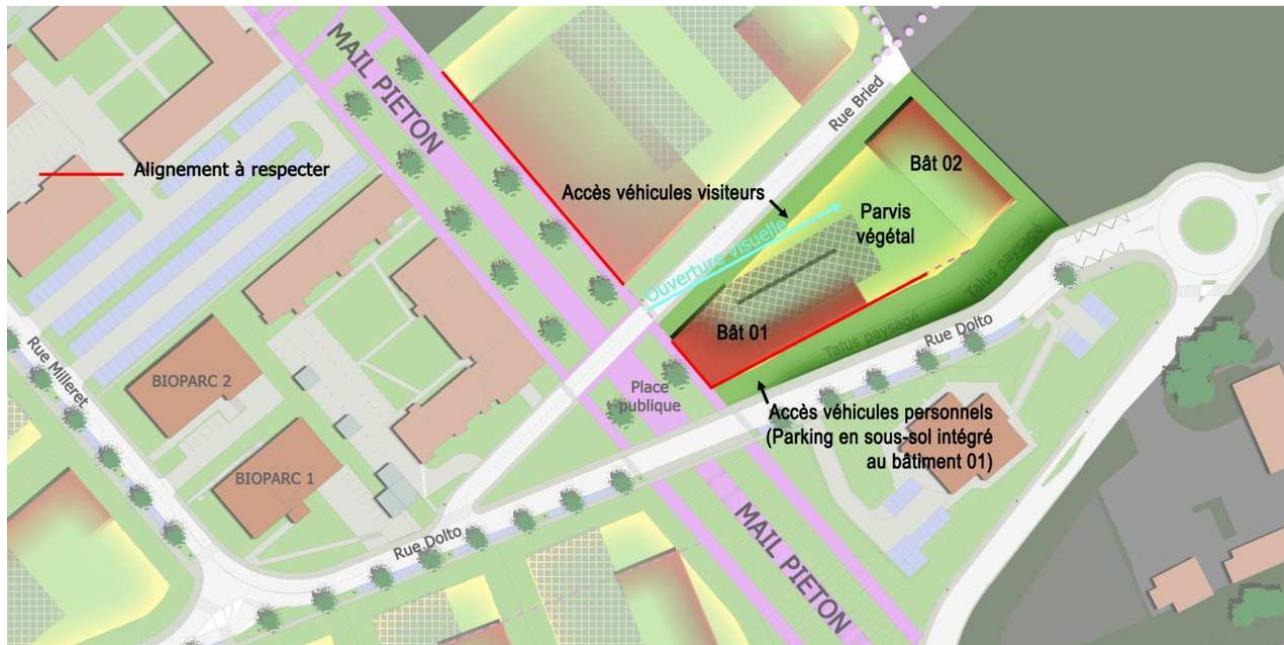
Celui-ci détaille la réalisation d'un bâtiment d'environ 3.800 m² de SDP qui regroupera les fonctions suivantes :

- au RDC : 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 : EFS, CHRU et UFC ;
- 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 et laboratoires de recherche dans le domaine des biothérapies et des microtechniques appliquées à la santé.

La livraison de cet équipement est prévue pour mi-2019.

Il sera situé le long du mail piéton, à l'épicentre de 3 entités collaboratives : l'UFC (plus précisément l'UFR de médecine pharmacie et la structure de recherche IBCT - *Ingénierie et biologie cellulaire et tissulaire* - de TEMIS Santé), l'EFS et le CHRU.



Il pourra être complété ultérieurement par un nouvel immeuble d'accueil d'entreprises du secteur bio santé, réalisé à proximité (« bât. 02 » sur le plan ci-dessus) ; l'ensemble jouant alors un rôle de pépinière d'emplois de très haut niveau de qualification pour l'ensemble de l'agglomération.

Le concours d'ingénierie a désigné un projet lauréat dont la perspective est la suivante :



2.3. Un Centre médical

La sedia a proposé de réaliser, en association avec la sem Aktya, un programme immobilier, dénommé "Centre médical", afin d'accueillir sur 2.900 m² de plancher (dont 300 m² de cellules commerciales), des professions libérales dans le domaine médical, soit par acquisition de locaux, soit en régime locatif.

Ce projet se développera sur une parcelle d'environ 3.000 m² située à l'angle des rues Paré et Milleret, soit devant la station de tramway de l'UFR de médecine pharmacie :

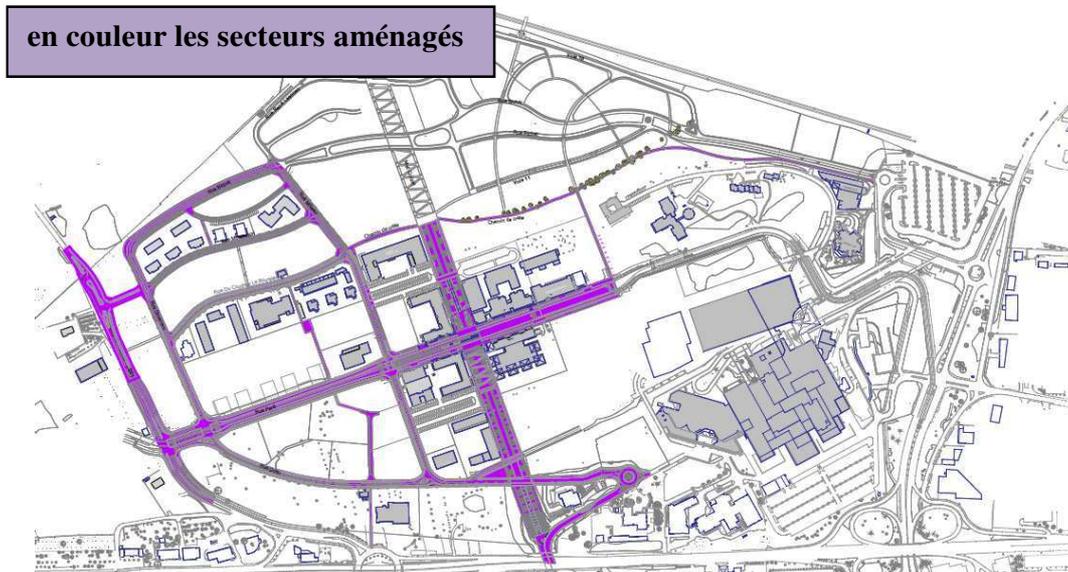
Le concours d'ingénierie lancé a désigné un projet lauréat dont la perspective côté rue Paré (voie de circulation du tramway) est la suivante :



La livraison de la tranche 1 de ce programme (bâtiment le long de la rue Paré) est prévue pour fin 2019.

3. Travaux :

3.1. Situation des travaux réalisés au 31 décembre 2017



La rétrocession à la Ville de l'ensemble de ces espaces aménagés a fait l'objet d'un acte notarié signé entre le concessionnaire-aménageur et la Ville de Besançon le 31 août 2017.

3.2 Travaux 2018

Sous Maîtrise d'œuvre principale de la Direction Grands Travaux, ils concernent essentiellement l'extension partielle de la rue Bichat (au nord) pour notamment desservir le programme immobilier d'habitat UTOPIA 2.



ÉTAT DE LA COMMERCIALISATION AU 31 MARS 2018

L'état d'avancement constaté au présent bilan comprend les volets suivants :

- Situation au 31.03.2018 et perspectives de commercialisation à court terme
 - Habitats privé et public
 - Accueil d'entreprises
 - Immobilier de bureaux et d'accueil d'activités
 - L'EHPAD
- Bilan foncier des surfaces cédées
- Programmation prévisionnelle pour le secteur Habitat
- Programmation prévisionnelle pour le secteur Activité

1: SITUATION ET PERSPECTIVES AU 31.03.2018 :

SECTEUR HABITAT : LES "HAUTS DU CHAZAL"

HABITAT PRIVÉ

La sedia a commercialisé au 31.03.2018 (actes de vente signés) les 12 programmes suivants :

Tableau 1

| Opérateurs Détails des programmes | Groupe Entys programme 1 | Groupe Entys programme 2 | SMCI " le Théorème " |
|--------------------------------------|------------------------------|--|----------------------------|
| Surface du terrain | 2 943 m ² | 3 869 m ² | 5 408 m ² |
| SHON d'ensemble | 3 712 m ² | 5 767 m ² | 5 581 m ² |
| dont SHON logements | | 1 297 m ² | 4 981 m ² |
| Coefficient d'Occupation des Sols | 1,26 | 1,49 | 1,03 |
| Programme immobilier | 40 logements | 22 logements + 100 chambres en Résidence hôtelière | 72 logements |
| Programme activités | 250 m ² commerces | 350 m ² commerces | 600 m ² bureaux |
| Acte de vente | décembre 2004 | novembre 2005 | janvier 2005 |
| Démarrage travaux | début 2005 | début 2006 | juin 2005 |
| Livraison | septembre 2009 | mai et décembre 2010 | août 2007 |

Tableau 2

| Opérateurs Détails des programmes | ICADE "l'Orée de Chazal" | ATIK "Résidence Belle Vue" |
|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Surface du terrain | 5 500 m ² | 3 027 m ² |
| SHON d'ensemble | 4 834 m ² | 3 000 m ² |
| Coefficient Occupation Sols | 0,88 | 0,99 |
| Programme immobilier | 82 logements | 45 logements |
| Programme activités | - | - |
| Acte de vente | 5 mai 2011 | 2 décembre 2011 |
| Démarrage travaux | 27 mai 2011 | février 2012 |
| Livraison | fin 2013 | mars 2014 |

Tableau 3

| Opérateurs Détails des programmes | Villa C "Clos Vesontio" | SARL Clovis "Villa Junon" | Pierres et Territoires "Jardins des lys" |
|--|------------------------------------|--------------------------------------|---|
| Surface du terrain | 1 743 m ² | 1 133 m ² | 7 359 m ² |
| SHON d'ensemble | 1 659 m ² | 708 m ² | 3 649 m ² |
| Coef. d'Occupation Sols | 0,95 | 0,62 | 0,50 |
| Programme immobilier | 26 logements | 12 logements | 56 logements |
| Acte de vente | juin 2012 | juillet 2012 | juin 2013 |
| Démarrage travaux | mars 2013 | juin 2013 | novembre 2013 |
| Livraison | juillet 2014 | août 2014 | décembre 2014 (bâtiment 1) |

Tableau 4

| Opérateurs Détails des programmes | SCCV UTOPIA tranche 1 | EDIFIPIERRE "Horizon nature" |
|--|----------------------------------|---|
| Surface du terrain | 6 931 m ² | 8 209 m ² |
| SDP d'ensemble | 3 750 m ² | 3 578 m ² |
| Coefficient d'Occupation des Sols | 0,54 | 0,44 |
| Programme immobilier | 86 logements | 60 logements |
| Acte de vente | août 2014 | mai 2015 |
| Démarrage travaux | septembre 2014 | juin 2015 |
| Livraison | juillet 2016 | mars 2017 |

Tableau 5

| Opérateurs Détails des programmes | SCCV UTOPIA tranche 2 | ALTER IMMO "Résidence l'épsilon" |
|--|----------------------------------|---|
| Surface du terrain | 4 857 m ² | 2 466 m ² |
| SDP d'ensemble | 4 414 m ² | 1 322 m ² |
| Coefficient d'Occupation des Sols | 0,91 | 0,54 |
| Programme immobilier | 106 logements | 42 logements |
| Acte de vente | juin 2017 | novembre 2017 |
| Démarrage travaux | septembre 2017 | mai 2018 |
| Livraison | juin 2019 | juillet 2019 |

Soit un total de :

- **649 logements privés** (dont 488 livrés au 31 mars 2018)
- **100 chambres en Résidence hôtelière** (hôtel Zénitude)
- **600 m² de commerces et 600 m² de locaux d'activités associés à ces programmes.**

Compromis de vente signés récemment :

3 compromis de vente ont été signés soit fin 2017, soit début 2018 :

1. Carré de l'habitat :
Programme de 4 plots le long de la rue Bichat en lieu et place de l'ancien programme d'Habitat 25, le tout représentant 16 logements intermédiaires de type T4.
Signature de l'acte de vente prévue fin 2018.
2. SCCV UTOPIA pour le programme UTOPIA 3 (Résidence HéliA) :
Programme collectif en un seul bâtiment de 51 logements
Signature de l'acte de vente prévue fin 2018.
3. SCCV UTOPIA pour le programme UTOPIA 4 (Résidence Natura) :
Programme collectif en 6 bâtiments pour un total de 161 logements
Signature de l'acte de vente en 2019 avec une réalisation prévisible en 2 tranches

HABITAT PUBLIC

La sedia a commercialisé au 31 mars 2018 (actes de vente signés) les programmes suivants :

| Localisation | Rue Coudray le boursier et rue Milleret | Rue Bried | Rue Coudray le boursier |
|---------------------|--|----------------------|-------------------------|
| Opérateur | NEOLIA | GBH | GBH |
| Surface du terrain | 5.271 m ² | 4.408 m ² | 4.679 m ² |
| SHON d'ensemble | 3.216 m ² | 4.800 m ² | 2.615 m ² |
| C.O.S. | 0,61 | 1.09 | 0,56 |
| Programme | 40 logements | 60 logements | 35 logements |
| Programme activités | néant | néant | néant |
| Acte de vente | juillet 2007 | juillet 2009 | juillet 2009 |
| Démarrage travaux | octobre 2007 | novembre 2009 | avril 2010 |
| Livraison | novembre 2008 | juillet 2011 | janvier 2012 |

Soit au total de 135 logements publics locatifs correspondant à la compensation des logements démolis sur Planoise dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine.

Bilan global de commercialisation au 31 mars 2018 (logements privés et publics) :

| opérateurs | programmes immobiliers | | situation au 31.03.2018 |
|------------------------|------------------------|---------------|---------------------------------|
| SMCI | Théorème | 72 logements | livré |
| ENTYS 1 | Le Patio 1 | 40 logements | livré |
| ENTYS 2 | Le Patio 2 | 22 logements | livré |
| NEOLIA | | 40 logements | livré |
| GBH 1 | Hauts de Chazal | 60 logements | livré |
| GBH 2 | Résidence Gaïa | 35 logements | livré |
| ICADE | Orée de Chazal | 82 logements | livré |
| ATIK | Résidence Belle vue | 45 logements | livré |
| VILLA C | Clos Vesontio | 26 logements | livré |
| CLOVIS | Villa Junon | 12 logements | livré |
| Pierres et Territoires | Jardins des lys | 56 logements | livré tranches 1 à 3 (43 logts) |
| SCCV UTOPIA | UTOPIA tranche 1 | 86 logements | livré juillet 2016 |
| EDIFIPIERRE | Horizon nature | 60 logements | livré mars 2017 |
| SCCV UTOPIA | UTOPIA tranche 2 | 106 logements | livraison en juin 2019 |
| ALTER IMMO | Résidence l'Epsilon | 42 logements | livraison en juillet 2019 |

TOTAL = 784 logements et 100 chambres

Ces 784 logements représentent une surface développée globale de 52.369 m² SDP dont :

- 80 % pour les logements privés
- 20 % pour les logements publics

Vis-à-vis de cet état de commercialisation, 623 logements sont livrés et 161 restent à livrer dont :

- la société Pierres et Territoires pour 13 logements (tranche 4 de la Résidence Jardins des lys) avec une échéance de fin 2018 ;
- la SCCV UTOPIA pour 106 logements (Résidence UTOPIA 2) avec une échéance de juin 2019 ;
- la société ALTER IMMO pour 42 logements (Résidence l'Epsilon) avec une échéance de juillet 2019.

SECTEUR ACTIVITÉ : "TEMIS SANTÉ"

CESSION DE TERRAINS AUX ENTREPRISES

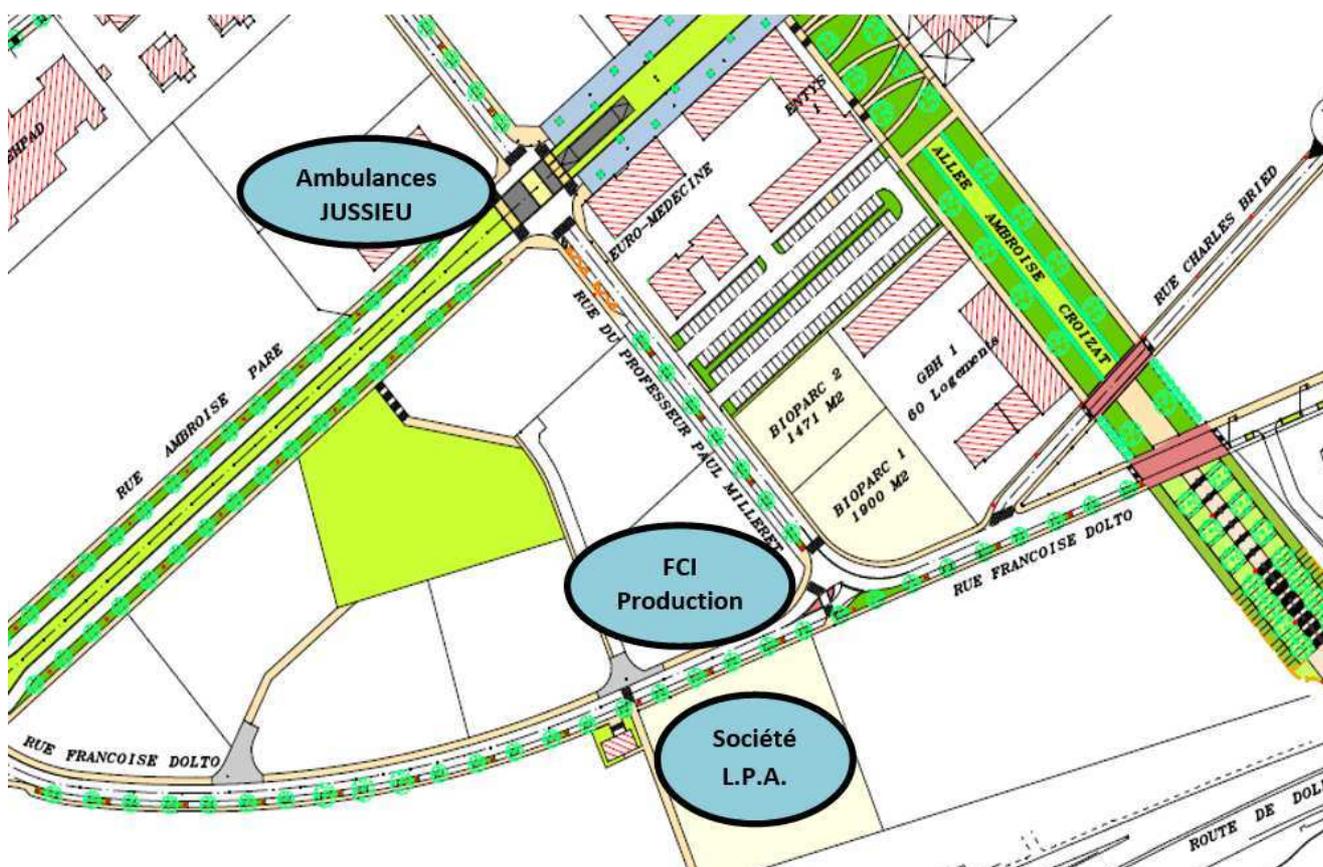
La sedia avait commercialisé fin 2005 un terrain de 3.392 m² à M. Bonnet pour l'implantation de son nouveau siège social d'entreprise de transport sanitaire et médical.

La société LPA a signé le 22 décembre 2011 l'acte de vente pour installer le projet de regroupement de 3 laboratoires (réalisation d'un plateau technique commun) sur une parcelle de 4.500 m². Le chantier a démarré en février 2012 pour une livraison en mai 2013.

Par ailleurs, des contacts entrepris dès 2012 ont permis d'envisager l'installation de la société FCI Production, spécialisée dans la production de prothèses ophtalmologiques, sur un terrain de 3.376 m² le long de la rue Dolto, en face du terrain de LPA.

La société a confirmé son installation en 2013 et a alors demandé à la sem Aktya de lui réaliser son bâtiment d'activité.

L'acte de vente du terrain à la sem Aktya a été signé en octobre 2013. Les travaux ont démarré en novembre et l'entreprise FCI s'est installée dans ses nouveaux locaux en août 2014.



IMMOBILIER DE BUREAUX ET D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS

La sedia avait commercialisé fin 2005 un terrain de 2.426 m² à la société VECTOR pour la réalisation d'un programme tertiaire. Le bâtiment dénommé "EUROMEDECINE" développe environ 2.700 m² de locaux et a été livré en 2008. Il est presque totalement occupé à ce jour, la vacance ne portant que sur des renouvellements de locaux locatifs.

A la demande de la CAGB, la sedia a lancé en 2010 la conception d'un projet immobilier dénommé BIOPARC pour accueillir dans un bâtiment développant environ 1.500 m² de locaux et en régime locatif, des sociétés sortant du dispositif d'immobilier d'entreprises de TEMIS Innovation.

Le bâtiment a été livré fin 2011 et à fin 2013, 100 % des locaux étaient déjà occupés. La sem Aktya se charge désormais de la gestion de ces locaux suite à la vente du bâtiment par la sedia à cette société.

La sem Aktya a par ailleurs lancé en 2012 les études pour un programme similaire (dénommé "BIOPARC 2") pour 1.614 m² SDP de locaux (100 % à usage locatif). Un acte de vente du terrain à la sem Aktya a été signé en octobre 2013.

Les travaux ont démarré en novembre 2013 et une première entreprise (cabinet de cytopathologie) était déjà installée dans ses nouveaux locaux fin 2014.

La commercialisation de ce dernier programme se poursuit de manière satisfaisante.



Par ailleurs la sedia a présenté en 2014 une proposition d'intervention, en association avec la sem Aktya, pour la réalisation d'un programme immobilier, dénommé pour le moment "Centre médical", afin d'accueillir sur 2.900 m² de plancher, des professions libérales dans le domaine médical, soit en régime d'accession, soit en régime locatif (voir chapitre précédent : Études).

Le concours d'ingénierie est achevé et la commercialisation des locaux est en cours.

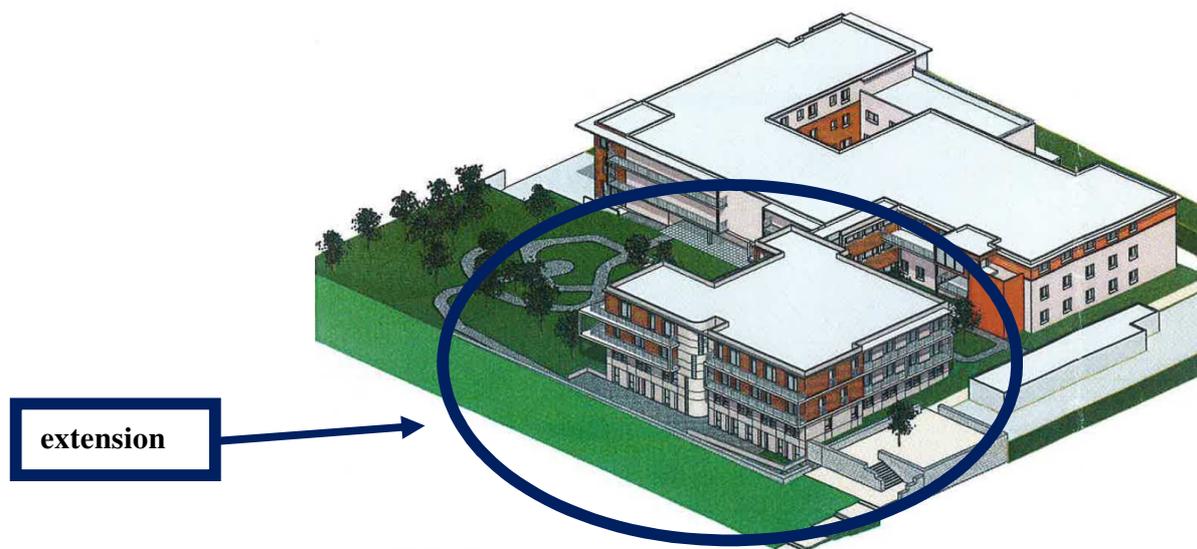
Si cette phase se déroule correctement, la cession du terrain à la sedia peut encore s'envisager en 2018.

L'EHPAD :

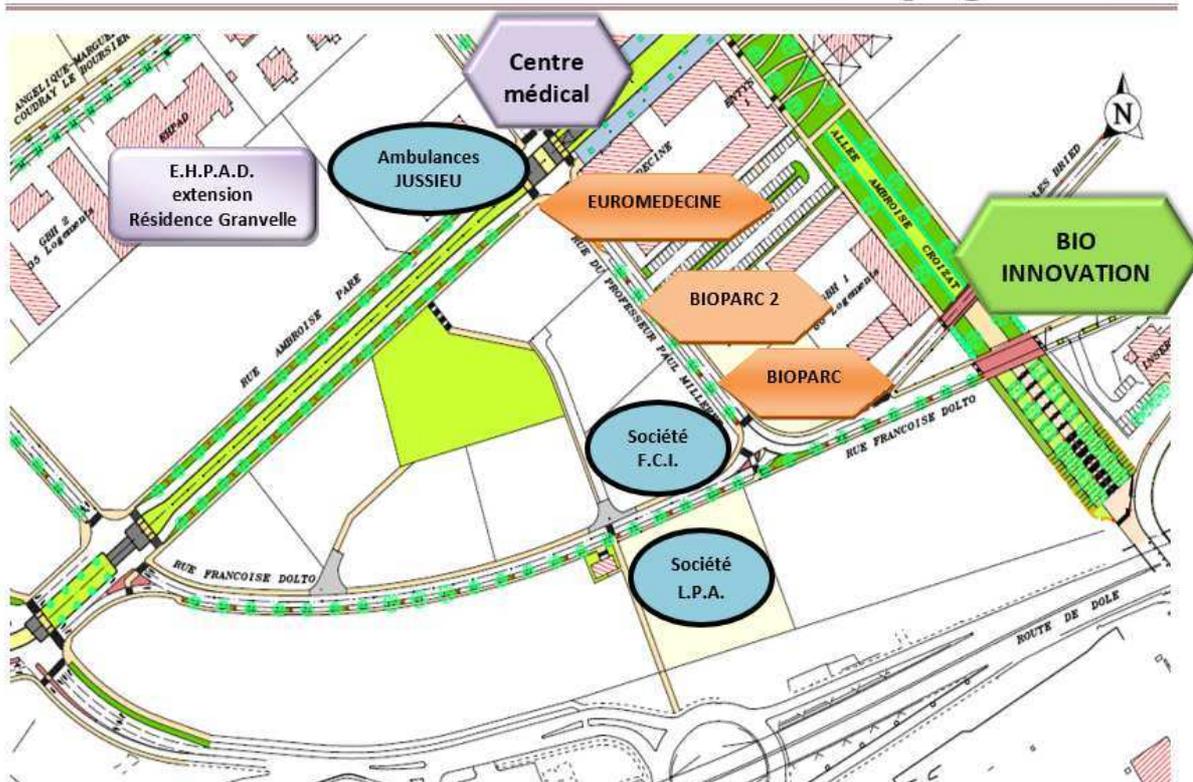
La sedia a signé en mars 2009, l'acte de vente d'un terrain de 4.536 m² pour la réalisation d'un EHPAD de 82 lits par la société RESIDALYA. L'équipement a été inauguré en juin 2011.

Depuis, l'établissement a présenté une proposition d'extension de son établissement pour une unité Alzheimer et pour un EHPA de 25 lits.

L'acte de vente de cette extension a été signé en juillet 2016 et les travaux sont en cours d'achèvement.



Parc d'activités TEMIS Santé - localisation divers programmes



2: BILAN FONCIER DE COMMERCIALISATION AU 31.03.2018 :

83.781 m² de terrains ont été commercialisés au 31.03.2018, soit près d'1/3 du foncier cessible de la concession, dont :

- pour les programmes d'habitat privé: 53.446 m² (cf. détail ci-dessus)
- pour les programmes d'habitat public : 14.358 m² (cf. détail ci-dessus)
- pour les programmes d'accueil d'entreprises : 11.302 m² (Bonnet, LPA et Aktya pour FCI)
- pour les programmes immobiliers tertiaires ou apparentés : 5.782 m² (EUROMEDECINE, BIOPARC et BIOPARC 2)
- pour l'EHPAD : 6.216 m²

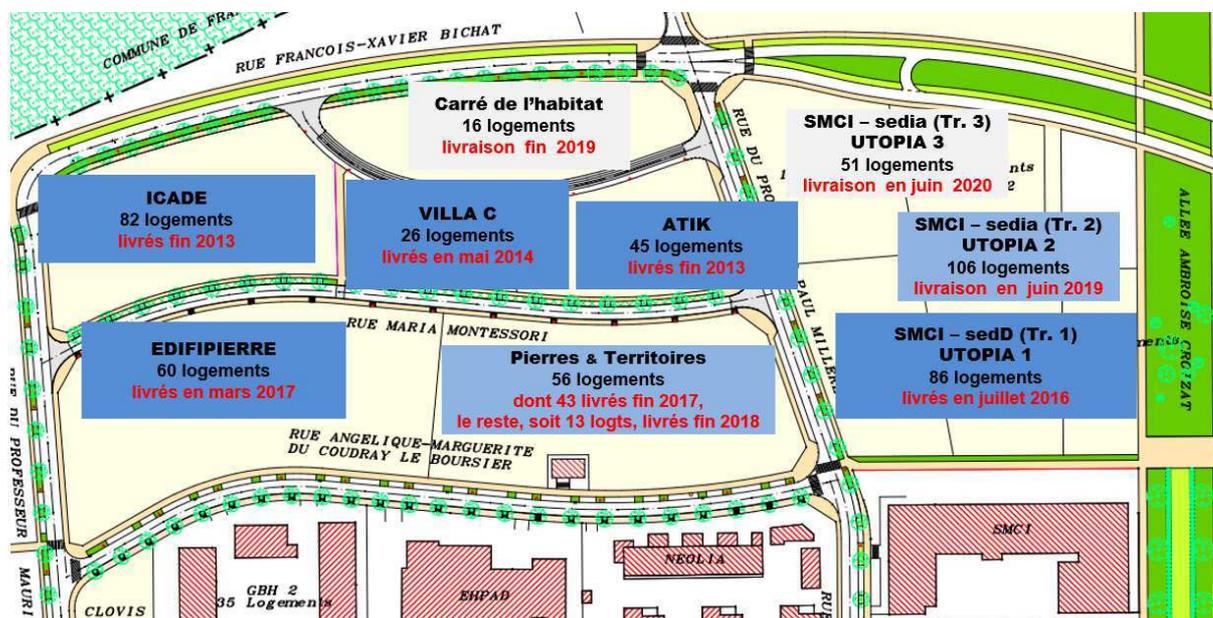
A noter le compromis de vente signé avec la Région fin 2016 pour l'implantation de l'I.F.P.S. sur un tènement foncier de 10.550 m² (acte de vente prévu d'être signé en 2020).

Environ 18 ha de terrains restent encore disponibles en commercialisation dont 8 ha pour des programmes d'habitat et 10 ha pour des programmes d'activité.

3: PROGRAMMATION HABITAT (secteurs 1 à 4 de commercialisation) :

3.1 les secteurs 1 et 2 de commercialisation (au nord-ouest du quartier) :

Le secteur 1 de commercialisation se termine et représentera à court terme 528 logements :



Le secteur 2 présente un potentiel de 215 logements (hors Résidence jeunes actifs) sur lequel :

- un premier acte de vente a été signé fin 2017 avec le promoteur ALTER IMMO pour un programme de 42 logements (Résidence l'Epsilon) ;
- une démarche active de commercialisation est en cours, notamment avec les opérateurs SCCV UTOPIA (Résidence Natura de 161 logements) et ADIM (Résidence jeunes actifs d'environ 100 chambres).

les secteurs 3 et 4 de commercialisation (au nord-est du quartier) :

Les secteurs 3 et 4 font l'objet d'une nouvelle démarche de reprogrammation (cf. chapitre études). Ces investigations sont en cours pour un rendu à l'automne 2018.

Ces études prendront en compte l'hypothèse de la disparition du dispositif actuel de défiscalisation en vigueur sur la Ville (dispositif PINEL) ; dispositif qui a fortement alimenté ces dernières années la production de logements sur le quartier, essentiellement des petits logements.

Lors de cette réflexion seront élaborés plusieurs scénarios de programmation d'habitat et de produits logements qui seront présentés aux collectivités fin 2018 pour asseoir une stratégie de commercialisation adaptée.

D'ici cette échéance les précédentes hypothèses de programmation logements, définies en 2015 sur ces 2 secteurs, seront reprises telles quelles dans le cadre de l'établissement du bilan financier révisé au 31.12.2017 de l'opération d'aménagement.

Vue d'ensemble des secteurs 1 à 4 de commercialisation du secteur nord du quartier :



Pour le bilan financier révisé au 31.12.2017 et comme dans le précédent CRAC approuvé, les prix de référence pour la commercialisation des produits d'habitat sont définis de la manière suivante :

Pour les programmes immobiliers privés :

- en habitat collectif (prix de sortie lié au marché) : 210 € HT/ m² SDP ;
- en habitat collectif (objectif "logements abordables") : 160 € HT / m² SDP ;

Pour les programmes immobiliers publics : 100 € HT/ m² SDP.

4: PROGRAMMATION ACTIVITÉ (Reste à commercialiser au 31.12.2017) :

Activités en pied d'immeubles

| secteurs | S.D.P. prév. | prix cession |
|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| Rez de chaussée du Centre médical | 300 m ² | 130 € HT/m ² |
| TOTAL | 300 m² S.D.P. | |

Activités de production

| secteurs | surface terrain | prix cession |
|---|--|------------------------|
| UZHY 1-1 (projet de la société RD BIOTECH) | 4 500 m ² | 50 € HT/m ² |
| UZHY 1-2 | 6 500 m ² | 50 € HT/m ² |
| UZHY 2 | 14 440 m ² | 50 € HT/m ² |
| UZHYa 2-1 (équipement BIO INNOVATION) | 3 031 m ² | 50 € HT/m ² |
| UZHYa 2-2 | 1 887 m ² | 50 € HT/m ² |
| UZHYa 3 | 7 500 m ² | 50 € HT/m ² |
| UZHY 3-1 | 2 750 m ² | 50 € HT/m ² |
| UZHY 3-2 | 4 000 m ² | 50 € HT/m ² |
| UZHY 3-3 | 6 000 m ² | 50 € HT/m ² |
| UZHY 4-1 | 2 500 m ² | 50 € HT/m ² |
| UZHY 4-2 | 2 500 m ² | 50 € HT/m ² |
| UZHY 4-3 | 2 100 m ² | 50 € HT/m ² |
| UZHM 9 (près de la potentielle Halte ferroviaire) | 7 500 m ² | 50 € HT/m ² |
| TOTAL | 65 208 m² m² de terrain | |

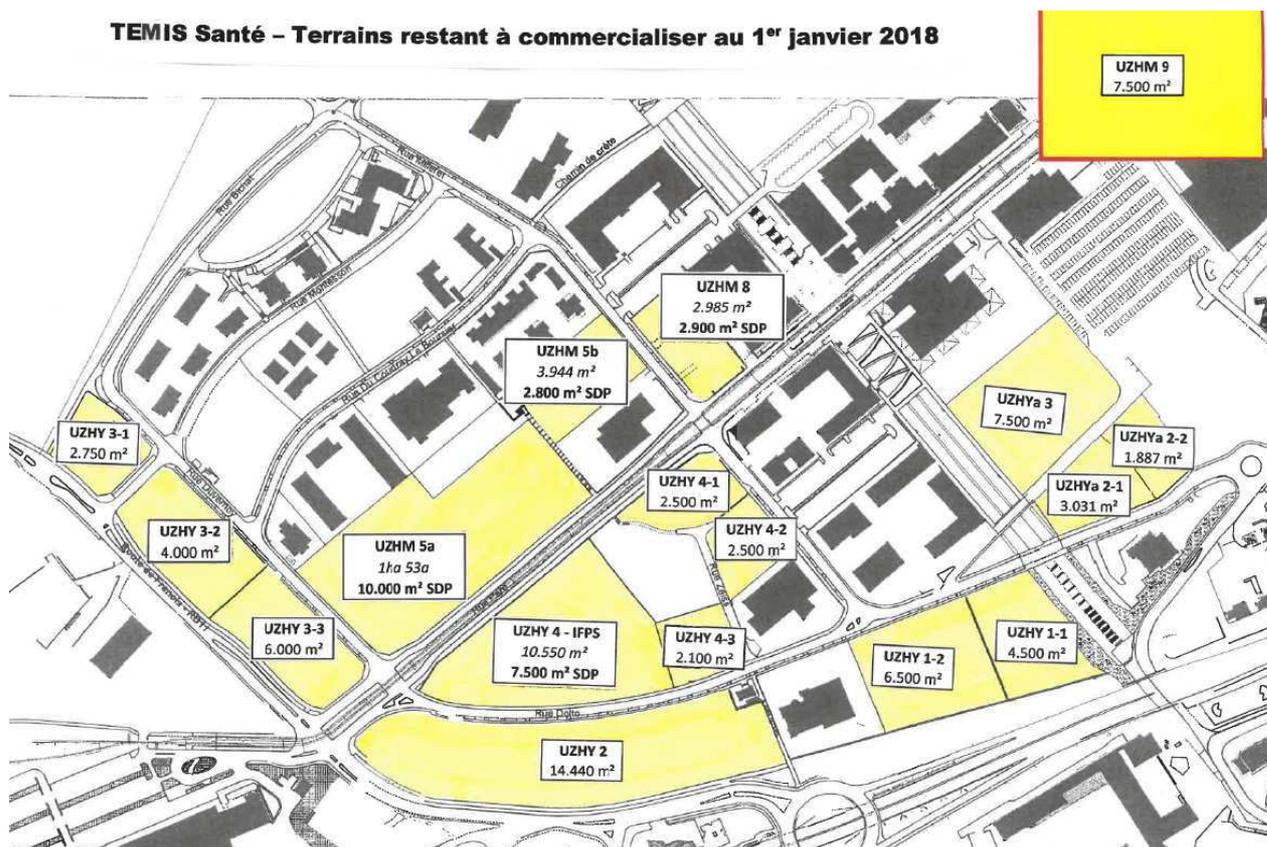
Immobilier tertiaire

| secteurs | S.D.P. prév. | prix cession |
|-------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| UZHY 5-1 | 10 000 m ² | 150 € HT/m ² |
| UZHY 5-2 | 2 800 m ² | 150 € HT/m ² |
| UZHY 8 (Centre médical) | 2 600 m ² | 130 € HT/m ² |
| TOTAL | 15 400 m² S.D.P. | |

Autre établissement

| secteurs | S.D.P. prév. | prix cession |
|---------------|-----------------------------------|-------------------------|
| UZHY 4 (IFPS) | 7 500 m ² | 130 € HT/m ² |
| TOTAL | 7 500 m² S.D.P. | |

TEMIS Santé – Terrains restant à commercialiser au 1^{er} janvier 2018



5: SYNTHESE FONCIERE :

TOTAL DES TERRAINS CESSIBLES (au début de l'opération)

HABITAT = environ 14.5 ha

ACTIVITÉ = environ 13.0 ha

TERRAINS COMMERCIALISÉS

HABITAT

programmes privés

surfaces terrains

53 446 m²

programmes publics

14 358 m²

TOTAL = 67 804 m²

ACTIVITÉ

accueil d'entreprises

surfaces terrains

11 302 m²

immobilier tertiaire

5 782 m²

EHPAD

6 216 m²

TOTAL = 23 300 m²

TOTAL GÉNÉRAL = 91 104 m²

TERRAINS RESTANT A COMMERCIALISER

HABITAT = environ 8 ha

ACTIVITÉ = environ 10 ha

BILAN FINANCIER DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT (valeur HT) AU 31.12.2017

Le bilan révisé de l'opération d'aménagement prend en compte les dépenses réglées et recettes perçues au 31.12.2017, ainsi que les dépenses et recettes restant à engager. Il fait apparaître l'avancement financier suivant :

DÉPENSES HT

| | |
|--|----------------------|
| MONTANT TOTAL DES DÉPENSES -----> | 49 161 K€ HT |
| dont déjà réalisées au 31.12.2017 -----> | 34 052 K€, soit 69 % |

RECETTES HT

| | |
|--|----------------------|
| MONTANT TOTAL DES RECETTES -----> | 49 161 K€ HT |
| dont déjà réalisées au 31.12.2017 -----> | 29 239 K€, soit 57 % |

Le montant du CRAC 2017 (*présenté en 2017*) s'élevait à 48 751 K€ HT, **soit un écart de 410 K€.**

Pour le CRAC 2018, le montant total des recettes se répartit entre :

1°) Recettes provenant des Tiers : 24 398 K€ (50 %)

| | |
|---|-----------|
| CESSIONS DE CHARGES FONCIERES ET DE TERRAINS -----> | 23 997 K€ |
| PRODUITS DIVERS -----> | 43 K€ |
| REMBOURSEMENT CONTENTIEUX CHAUFFAGE URBAIN ----> | 358 K€ |

2°) Recettes provenant des Concédants : 18 414 K€ (37 %)

2.1 : Participations de la CAGB -----> 3 267 K€

dont déjà réalisées au 31.12.2017 : 1 700 K€, soit 52 %.

dont participation pour travaux divers sur la rue Paré : 600 K€

dont déjà encaissées au 31.12.2017 600 K€, soit 100 % perçu

dont participation pour équilibre d'opération : 2 667 K€

dont déjà encaissées au 31.12.2017 1 100 K€, soit 41 % perçu

2.2 : Participations et cessions d'ouvrages de la Ville de Besançon ---> 15 147 K€

dont déjà réalisées au 31.12.2017 : 11 013 K€, soit 73 %.

dont participations spécifiques : 878 K€

. pour travaux initiaux structurants en 2001 :----- 198 K€

. pour implantation UFR médecine pharmacie : ---681 K€

dont déjà encaissées au 31.12.2017 878 K€, soit 100 % perçu

dont participation pour équilibre d'opération : 1 290 K€

dont déjà encaissées au 31.12.2017 0 K€, soit 0 % perçu

dont cessions d'ouvrages à la Ville : 12 979 K€

dont déjà encaissées au 31.12.2017

10 135 K€, soit 78 % perçu

voir le détail ci-après :

cessions d'ouvrages de travaux d'assainissement : 3 449 K€
dont déjà encaissées au 31.12.2017 2 560 K€, soit 74 % perçu

cessions d'ouvrages de travaux d'eau : 2 741 K€
dont déjà encaissées au 31.12.2017 1 976 K€, soit 72 % perçu

cessions d'ouvrages de travaux de chauffage collectif : 6 789 K€
dont déjà encaissées au 31.12.2017 5 599 K€, soit 82 % perçu

3°) Subventions : 5.001 K€ (10 %)

SUBVENTIONS (Département, FEDER, ANRU, REGION et FNADT) -----> 5.001 K€
dont déjà encaissées au 31.12.2017 : 5 001 K€, soit 100 % perçu

4°) Participation SMAÏBO au second carrefour sur RD 11 : 177 K€ (0,4 %)

Prise en charge du 1/3 du coût prévisionnel d'opération -----> 177 K€
dont déjà encaissées au 31.12.2017 : 177 K€, soit 100% perçu.

5 °) Produits financiers et de gestion : 344 K€ (0,7 %)

Produits financiers de gestion de trésorerie -----> 344 K€
dont déjà encaissés au 31.12.2017 : 344 K€, soit 100 % perçu

6 °) Participation en nature de la Ville : 827 K€ (2 %)

Liée à l'intervention de la Direction Grands travaux en qualité de Maître d'œuvre des travaux de VRD et des travaux paysagers.

1 - BILAN ACTUALISÉ H.T. AU 31.12.2017 :

DÉPENSES

| | Bilan approuvé du CRAC 2017 | Bilan actualisé pour CRAC 2018 | Écart |
|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| DEPENSES | 48 750 666 | 49 160 579 | 409 913 |
| ACQUISITIONS | 3 290 299 | 3 290 299 | 0 |
| ETUDES | 1 042 115 | 1 105 916 | 63 801 |
| TRAVAUX | 33 642 501 | 33 923 733 | 281 232 |
| TX mise en état des sols | 148 918 | 148 918 | 0 |
| TRAVAUX secteur maisons individuelles | 560 000 | 560 000 | 0 |
| TRAVAUX ASSAINISSEMENT | 3 595 350 | 3 595 350 | 0 |
| TRAVAUX EAU | 2 794 223 | 2 794 222 | 0 |
| TRAVAUX VOIRIE | 13 009 654 | 13 209 654 | 200 000 |
| TRAVAUX RESEAUX SECS | 2 796 798 | 2 878 030 | 81 232 |
| TRAVAUX CHAUFFAGE COLLECTIF | 6 976 301 | 6 976 302 | 0 |
| TRAVAUX PAYSAG. ET GESTION URBAINE | 3 314 943 | 3 314 943 | 0 |
| HONORAIRES TECHNIQUES | 446 314 | 446 314 | 0 |
| FRAIS DIVERS | 617 608 | 617 608 | 0 |
| FRAIS FINANCIERS | 5 458 133 | 5 443 134 | -14 999 |
| REMUNERATIONS SOCIETE | 3 634 049 | 3 704 385 | 70 337 |
| FONDS DE CONCOURS | 248 872 | 248 872 | 0 |
| Maîtrise d'œuvre collectivité | 817 088 | 826 632 | 9 544 |

RECETTES

| | Bilan approuvé du CRAC 2017 | Bilan actualisé pour CRAC 2018 | Écart |
|---|--------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| RECETTES | 48 750 666 | 49 160 579 | 409 913 |
| RECETTES TIERS | 23 993 829 | 24 397 962 | 404 133 |
| RECETTES CONCEDANTS | 18 417 950 | 18 414 186 | -3 763 |
| Effort CAGB | 3 269 135 | 3 266 991 | -2 144 |
| Participation pour voie TCSP -Tram | 1 350 871 | 0 | -1 350 871 |
| Autres participations /ouvrages | 600 000 | 600 000 | 0 |
| Participation d'équilibre au bilan | 1 318 264 | 2 666 991 | 1 348 727 |
| Effort Ville de Besançon | 15 148 814 | 15 147 195 | -1 619 |
| Participations diverses | 878 258 | 878 258 | 0 |
| Participation d'équilibre au bilan | 1 291 381 | 1 289 762 | -1 619 |
| Cession d'ouvrages Ville | 12 979 175 | 12 979 176 | 0 |
| Cession ouvrages Tx Assainissement | 3 449 117 | 3 449 117 | 0 |
| Cessions ouvrages Tx Eau | 2 741 131 | 2 741 131 | 0 |
| Cession ouvrages Tx Chauffage collectif | 6 788 927 | 6 788 928 | 0 |
| SUBVENTIONS | 5 001 074 | 5 001 074 | 0 |
| PARTICIPATION SMAIBO | 176 592 | 176 592 | 0 |
| AUTRES PRODUITS | 2 | 2 | 0 |
| PRODUITS FINANCIERS | 341 380 | 341 380 | 0 |
| PRODUITS DE GESTION ET DIVERS | 2 751 | 2 751 | 0 |
| Apport en nature Collectivité | 817 088 | 826 632 | 9 544 |

2. COMPARAISONS AVEC LE DERNIER BILAN APPROUVÉ ET COMMENTAIRES :

2.1 : COMMENTAIRES SUR L'ÉVOLUTION DES DÉPENSES : + 410 K€ HT

ACQUISITIONS -----> pas d'évolution

ÉTUDES -----> + 64 K€

- prise en compte du coût réel de l'étude sur les secteurs 3 et 4 de commercialisation
- prise en compte de l'étude sur le Plan de Déplacement de Zone (PDZ) conformément à la demande des Élus lors du COPIL de décembre 2017

TRAVAUX ET HONORAIRES -----> + 281 K€

Travaux de mise en état des sols

- pas d'évolution

Prévisionnel travaux de VRD sur le secteur des maisons individuelles

- pas d'évolution

Assainissement

- pas d'évolution

Eau

- pas d'évolution

Voirie (+ 200 K€)

- prise en compte d'une provision de 200 K€ en cas d'intervention de la concession d'aménagement sur le projet d'aménagement du parking complémentaire de l'IFPS.

Réseaux secs : réseaux électriques et Télécom (+ 81 K€)

- prise en compte de l'installation de nouveaux postes de transformation électrique MT/BT du fait des caractéristiques particulières des récents programmes d'habitat (plusieurs plots par programme) et des plafonds de puissance électrique affectables par bâtiment selon les normes d'ENEDIS.
Ces éléments engendrent, pour ces récents programmes d'habitat, des départs d'alimentation plus nombreux par poste MT/BT et donc l'augmentation du nombre de postes de transformation électrique MT/BT.

Chauffage collectif

- pas d'évolution

Travaux paysagers et de gestion urbaine (entretien courant) du site

- pas d'évolution

Honoraires techniques

- pas d'évolution

FRAIS DIVERS -----> pas d'évolution

FRAIS FINANCIERS -----> - 15 K€

- prise en compte des récentes recettes de cession qui améliorent la situation de trésorerie

RÉMUNÉRATIONS SOCIÉTÉ -----> + 70 K€

- évolution liée d'une part aux augmentations des cessions et d'autre part à l'impact des rémunérations forfaitaires annuelles sur les dépenses

FONDS DE CONCOURS -----> pas d'évolution

- Il s'agit d'un fonds de concours à verser à l'opération TEMIS microtechniques conformément à la décision du groupe de pilotage de TEMIS au titre de la globalisation et de la mutualisation des prestations de commercialisation et de la mission de prospection confiées à la sedia sur les 2 sites technopolitains

MAÎTRISE D'ŒUVRE COLLECTIVITÉ -----> + 10 K€

- Ajustement aux travaux suivis par la Direction Grands Travaux et évolution en lien avec l'augmentation globale des travaux concernés par cette mission

2.2 : COMMENTAIRES SUR L'ÉVOLUTION DES RECETTES : + 410 K€ HT

CESSION AUX TIERS -----> + 780 K€

Rubrique habitat : + 404 K€

Principales évolutions :

- Perte pour 120 K€ de la cession de terrain à Habitat 25
- Complément de recette pour 250 K€ pour le projet Carré de l'habitat (en lieu et place du projet immobilier d'Habitat 25)
- Compléments de recettes pour le projet UTOPIA 4 (SCCV UTOPIA) et Résidence jeunes actifs d'ADIM (le tout formant le macrolot du secteur 2)

Rubrique activité

- Pas d'évolution

ENGAGEMENTS DES CO-CONCEDANTS -----> - 4 K€

| | intitulés | montants en K€ HT | différence avec le dernier bilan | écart global |
|--|---|----------------------|--|-----------------|
| CAGB | Participation pour travaux 2003-2004 sur la voie bus-TCSP | 0 K€ | -1 351 K€ | -2 K€ |
| | Participation pour travaux divers sur la rue Paré | 600 K€ | 0 K€ | |
| | Participation d'équilibre au bilan | 2 667 K€ | 1 349 K€ | |
| | sous total CAGB = | 3 267 K€ | -2 K€ | |
| Ville | Participations diverses | 878 K€ | 0 K€ | -2 K€ |
| | Cessions d'ouvrages liés aux travaux d'assainissement | 3 449 K€ | 0 K€ | |
| | Cession d'ouvrages liés aux travaux d'eau | 2 741 K€ | 0 K€ | |
| | Cessions d'ouvrages liés aux travaux de chauffage collectif | 6 789 K€ | 0 K€ | |
| | Participation d'équilibre au bilan | 1 290 K€ | -2 K€ | |
| | sous total Ville = | 15 147 K€ | -2 K€ | |
| TOTAL EFFORT DE COLLECTIVITÉS = | | 18 414 K€ | -4 K€ | |

SUBVENTIONS ----->: pas d'évolution

PARTICIPATION DU SMAÏBO ----->: pas d'évolution

AUTRES PRODUITS -----> pas d'évolution

APPORT EN NATURE DE LA COLLECTIVITÉ -----> + 10 K€

- Ajustement au montant des honoraires calculés de Maîtrise d'œuvre pour la mission de conception et de suivi des travaux d'aménagement des espaces publics ; mission assurée par la Direction Grands Travaux de la Collectivité.

3. ÉCHÉANCIER DES DÉPENSES HT AU 31.12.2017 :

| | situation au 31.12.2017 | Année 2018 | Année 2019 | Année 2020 | au-delà |
|--------------------------------------|----------------------------|------------------|------------------|----------------|-------------------|
| DEPENSES | 34 051 537 | 1 031 881 | 1 269 142 | 950 926 | 11 857 099 |
| ACQUISITIONS | 3 120 158 | 0 | 0 | 0 | 170 141 |
| ETUDES | 918 404 | 102 350 | 25 500 | 16 000 | 43 664 |
| TRAVAUX | 24 329 704 | 704 890 | 907 635 | 548 970 | 7 432 535 |
| TX mise en état des sols | 148 918.41 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TRAVAUX secteur maisons individ. | 0 | 0 | 0 | 0 | 560 000 |
| TRAVAUX ASSAINISSEMENT | 2 546 363 | 39 220 | 37 333 | 11 100 | 961 336 |
| TRAVAUX EAU | 1 971 780 | 66 250 | 41 420 | 29 060 | 685 713 |
| TRAVAUX VOIRIE | 9 097 675 | 362 520 | 330 600 | 266 200 | 3 152 660 |
| TRAVAUX RESEAUX SECS | 1 985 777 | 77 380 | 58 083 | 54 390 | 702 400 |
| TRAVAUX CHAUFFAGE COLLECTIF | 5 934 837 | 97 520 | 196 200 | 111 720 | 636 024 |
| TRAVAUX PAYSAGERS | 2 291 851 | 53 000 | 230 000 | 62 500 | 677 592 |
| HONORAIRES TECHNIQUES | 352 504 | 9 000 | 14 000 | 14 000 | 56 810 |
| FRAIS DIVERS | 421 490 | 26 000 | 27 000 | 24 000 | 119 118 |
| FRAIS FINANCIERS | 2 324 174 | 60 000 | 162 560 | 300 000 | 2 596 400 |
| REMUNERATIONS SOCIETE | 2 735 216 | 92 159 | 146 446 | 61 956 | 668 609 |
| FONDS DE CONCOURS | 202 392 | 46 482 | 0 | 0 | 0 |
| Maîtrise d'œuvre Collectivité | 0 | 0 | 0 | 0 | 826 632 |

4. ÉCHÉANCIER DES RECETTES HT AU 31.12.2017 :

| | situation au 31.12.2017 | Année 2018 | Année 2019 | Année 2020 | au-delà |
|---|----------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| RECETTES | 29 238 999 | 2 278 401 | 2 212 770 | 1 180 100 | 14 250 311 |
| RECETTES TIERS | 11 004 052 | 787 530 | 2 142 770 | 1 010 100 | 9 453 510 |
| RECETTES CONCEDANTS | 12 713 147 | 1 490 871 | 70 000 | 170 000 | 3 970 169 |
| Effort CAGB | 1 700 000 | 1 350 871 | 0 | 0 | 216 120 |
| Autres participations /ouvrages | 600 000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Participation d'équilibre au bilan | 1 100 000 | 1 350 871 | 0 | 0 | 216 120 |
| Effort Ville de Besançon | 11 013 147 | 140 000 | 70 000 | 170 000 | 3 754 049 |
| Participations diverses | 878 258 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Participation d'équilibre au bilan | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 289 763 |
| Cession d'ouvrages Ville | 10 134 890 | 140 000 | 70 000 | 170 000 | 2 464 287 |
| Cession ouvrages Tx Assainissement | 2 560 382 | 30 000 | 10 000 | 40 000 | 808 735 |
| Cessions ouvrages Tx Eau | 1 975 687 | 40 000 | 10 000 | 30 000 | 685 443 |
| Cession ouvrages Tx Chauffage | 5 598 821 | 70 000 | 50 000 | 100 000 | 970 108 |
| SUBVENTIONS | 5 001 074 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PARTICIPATION SMAIBO | 176 592 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| AUTRES PRODUITS | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PRODUITS FINANCIERS | 341 380 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PRODUITS DE GESTION ET DIVERS | 2 751 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Apport en nature Collectivité | 0 | 0 | 0 | 0 | 826 632 |

5. ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS AU 31.12.2017 :

| AMORTISSEMENTS | à fin 2017 | année 2018 | année 2019 | année 2020 | au-delà | BILAN |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Dexia 2 286 735 € - 178641/001 | 2 286 735 | | | | | 2 286 735 |
| Dexia 2 287 736 € - 178641/002 | 2 286 736 | | | | | 2 286 736 |
| Dexia 1 500 000 € - 0206375/001 | 1 500 000 | | | | | 1 500 000 |
| Dexia 1 000 000 € - 0206375/002 | 1 000 000 | | | | | 1 000 000 |
| CDC 2011 | 2 250 000 | 750 000 | | | | 3 000 000 |
| Crédit Agricole 2014 | 0 | 1 500 000 | | | | 1 500 000 |
| Nouvel emprunt à rembourser | 0 | | | | 2 500 000 | 2 500 000 |
| TOTAL | 9 323 471 | 2 250 000 | 0 | 0 | 2 500 000 | 14 073 471 |
| MOBILISATIONS | | | | | | |
| MOBILISATIONS | à fin 2017 | année 2018 | année 2019 | année 2020 | au-delà | BILAN |
| Dexia 1 500 000 € - 0206375/001 | 1 500 000 | | | | | 1 500 000 |
| Dexia 1 000 000 € - 0206375/002 | 1 000 000 | | | | | 1 000 000 |
| Dexia 2 286 735 € - 178641/001 | 2 286 736 | | | | | 2 286 735 |
| Dexia 2 287 736 € - 178641/002 | 2 286 735 | | | | | 2 286 736 |
| CDC 2011 | 3 000 000 | | | | | 3 000 000 |
| Crédit Agricole 2014 | 1 500 000 | | | | | 1 500 000 |
| Nouvel emprunt à négocier | 0 | 2 500 000 | | | | 2 500 000 |
| TOTAL | 11.573 471 | 2 500 000 | 0 | 0 | 0 | 14 073 471 |

En 2018 seront intégralement remboursés le prêt CDC de 2011 et le prêt du Crédit Agricole de 2014 pour un montant global de 2.250.000 €.

Compte tenu du remboursement de ces annuités de capital et de l'échéancier de dépenses et recettes prévisionnelles, il est prévu cette année la mobilisation d'un nouvel emprunt de 2.500.000 €

6. TABLEAU DES AVANCES VERSÉES PAR LA CAGB :

Une partie de ces avances a été versée pour contribuer au paiement des dépenses liées à la réalisation en 2003-2004 de la voie initiale de transport en commun en site propre sur le site.

Comme décidé précédemment (CRAC approuvé en 2017), il est confirmé l'échéancier de remboursement suivant :

| | | encaissé au 31.12.2017 | rembourst 2018 | rembourst 2019 | rembourst 2020 |
|----------------|------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| TOTAL = | | 2 151 245 € | 0 € | 1 389 000 € | 762 245 € |
| décomposition | avance 1 de 2002 | 762 245 € | 0 € | 0 € | 762 245 € |
| | avance 2 de 2003 | 1 109 000 € | 0 € | 1 109 000 € | 0 € |
| | avance 3 de 2006 | 280 000 € | 0 € | 280 000 € | 0 € |

7. TABLEAU DE TRÉSORERIE :

| | situation au 31.12.2017 | Année 2018 | Année 2019 | Année 2020 | au-delà |
|--|----------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| DÉCAISSEMENTS = | | | | | |
| dépenses d'opération = | 34 051 537 | 1 031 881 | 1 269 142 | 950 926 | 11 857 099 |
| remboursements des avances CAGB = | 0 | 0 | 1 389 000 | 762 245 | 0 |
| remboursements des emprunts = | 9 323 471 | 2 250 000 | 0 | 0 | 2 500 000 |
| TOTAL = | 43 375 008 | 3 281 881 | 2 658 142 | 1 713 171 | 14 357 099 |
| ENCAISSEMENTS = | | | | | |
| recettes d'opération = | 29 238 999 | 2 278 401 | 2 212 770 | 1 180 100 | 14 250 311 |
| encaissement des avances CAGB = | 2 151 245 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| encaissements des emprunts = | 11 573 471 | 2 500 000 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL = | 42 963 715 | 4 778 401 | 2 212 770 | 1 180 100 | 14 250 311 |
| TRÉSORERIE PÉRIODE = | | 1 496 520 | -445 372 | -533 068 | -106 788 |
| TRÉSORERIE CUMULÉE = | -411 293 | 1 085 227 | 639 855 | 106 787 | 0 |

Le recours à un nouvel emprunt en 2018 (montant de 2.500.000 €) permettra de soulager la trésorerie actuelle en fonction des prévisionnels de dépenses et recettes ces prochaines années et viser un point d'équilibre de trésorerie fin 2020.

PROPOSITIONS

Il est proposé aux Collectivités concédantes :

- 1°) d'approuver le présent bilan prévisionnel révisé au 31.12.2017 de l'opération d'aménagement pour un montant de 49 160 579 € HT
- 2°) d'approuver l'engagement des co-concédants à l'opération qui ressort à 19 240 818 € HT dont 18 414 186 € HT en participations et vente d'ouvrages et 826.632 € HT en participation en nature de la Collectivité pour la mission de Maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement, comme détaillé et ventilé par co-concédant ci-dessous :

| VILLE DE BESANCON | | | | | | | | |
|---|--------------------|--|----------------|--------------------------|---------------------|------------------|----------------------|------------------------|
| | AVANCES | PARTICIPATIONS | | | CESSIONS D'OUVRAGES | | | Particip. en nature |
| | Vers.ts Remb.ts | divers travaux et implant. UFR | rue Paré | équilibre d'opération | Assainis.t | Eau | Chauff. Collectif | |
| à fin 2017 | 0 | 878 257 | 0 | 0 | 2 560 382 | 1 975 687 | 5 598 821 | |
| 2018 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30 000 | 40 000 | 70 000 | 0 |
| 2019 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 | 50 000 | 0 |
| 2020 | 0 | 0 | 0 | 0 | 40 000 | 30 000 | 100 000 | 0 |
| Au delà | 0 | 0 | 0 | 1 289 762 | 808 735 | 685 443 | 970 108 | 826 632 |
| SOUS TOTAUX | 0 | 878 257 | 0 | 1 289 762 | 3 449 117 | 2 741 130 | 6 788 929 | 826 632 |
| | | 2 168 020 € | | | 12 979 176 € | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL : | | 15 147 195 € | | | 15 973 827 € | | | |
| C.A.G.B. | | | | | | | | |
| | AVANCES | PARTICIPATIONS | | | CESSIONS D'OUVRAGES | | | Particip. en nature |
| | Vers.ts Remb.ts | divers travaux et implant. UFR | rue Paré | équilibre d'opération | Assainis.t | Eau | Chauff. Collectif | |
| à fin 2017 | 2 151 245 | 0 | 600 000 | 1 100 000 | 0 | 0 | 0 | |
| 2018 | 0 | 0 | 0 | 1 350 871 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2019 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2020 | -1 389 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Au delà | -762 245 | 0 | 0 | 216 119 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SOUS TOTAUX | 0 | 0 | 600 000 | 2 666 990 | 0 | 0 | 0 | |
| TOTAL GÉNÉRAL : | | 3 266 990 € | | | | | | |
| 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 | rue Paré | équilibre d'opération | Assainis.t | Eau | Chauff. Collectif | |
| à fin 2017 | 2 151 245 | 878 258 | 600 000 | 1 100 000 | 2 560 382 | 1 975 687 | 5 598 821 | |
| 2018 | 0 | 0 | 0 | 1 350 871 | 30 000 | 40 000 | 70 000 | 0 |
| 2019 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 | 50 000 | 0 |
| 2020 | -1 389 000 | 0 | 0 | 0 | 40 000 | 30 000 | 100 000 | 0 |
| Au delà | -762 245 | 0 | 0 | 1 505 881 | 808 735 | 685 443 | 970 108 | 826 632 |
| | 0 | 878 258 | 600 000 | 3 956 752 | 3 449 117 | 2 741 130 | 6 788 929 | 826 632 |
| TOTAUX | 0 € | 5 435 010 € | | | 12 979 177 € | | | |
| | | Participations et Vente d'ouvrages = 18 414 186 € | | | | | | 826 632 € |
| Engagement global des co-concédants = 19 240 818 € | | | | | | | | |

- 3°) d'autoriser M. le Maire de Besançon et M. le Président de la CAGB à signer l'avenant n°17 à la Convention Publique d'Aménagement traitant de la modification de l'effort financier de l'autorité publique contractante à l'opération

COMPARATIF DES BILANS FINANCIERS ENTRE LE CRAC 2018 ET LE CRAC 2005

| DÉPENSES | Bilans financiers | | ÉCART sur 13 ans | % |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------|
| | CRAC 2018 | CRAC 2005 | | |
| ACQUISITIONS | 3 290 299 € | 3 340 507 € | -50 208 € | -2% |
| ÉTUDES | 1 105 915 € | 336 809 € | 769 106 € | 228% |
| TRAVAUX ET HONORAIRES | 33 923 733 € | 29 003 461 € | 4 920 272 € | 17% |
| FRAIS DIVERS | 617 608 € | 396 128 € | 221 480 € | 56% |
| FRAIS FINANCIERS | 5 443 134 € | 5 823 020 € | -379 886 € | -7% |
| RÉMUNÉRATION SOCIÉTÉ | 3 704 385 € | 3 019 348 € | 685 037 € | 23% |
| FONDS DE CONCOURS | 248 872 € | 325 372 € | -76 500 € | -24% |
| Maîtrise d'œuvre Collectivité | 826 632 € | 697 336 € | 129 296 € | 19% |
| TOTAL DÉPENSES = | 49 160 579 € | 42 941 981 € | 6 218 598 € | 14% |
| | | | | |
| RECETTES | Bilans financiers | | ÉCART sur 13 ans | % |
| | CRAC 2018 | CRAC 2005 | | |
| RECETTES TIERS | 24 397 962 € | 20 863 977 € | 3 533 985 € | 17% |
| EFFORTS DES CONCÉDANTS | 18 414 186 € | 21 380 667 € | -2 966 481 € | -14% |
| SUBVENTIONS | 5 001 074 € | 0 € | 5 001 074 € | - |
| PARTICIPATION SMAIBO | 176 592 € | 0 € | 176 592 € | - |
| AUTRES PRODUITS | 2 753 € | 2 € | 2 751 € | - |
| PRODUITS FINANCIERS | 341 380 € | 0 € | 341 380 € | - |
| Apport en nature Collectivité | 826 632 € | 697 336 € | 129 296 € | 19% |
| TOTAL RECETTES = | 49 160 579 € | 42 941 981 € | 6 218 598 € | 14% |