

Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du 28 juin 2021

Conseillers communautaires en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni, sous la présidence de Mme Anne VIGNOT, Présidente de Grand Besançon Métropole.

Ordre de passage des rapports : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63

La séance est ouverte à 18h05 et levée à 22h15.

Etaient présents :

Audeux : Mme Françoise GALLIOU **Avanne-Aveney** : Mme Marie-Jeanne BERNABEU **Besançon** : Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Annaïck CHAUVET, M. Sébastien COUDRY, M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT (à partir du 4), M. Olivier GRIMAITRE, M. Pierre-Charles HENRY (à partir du 2), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Laurence MULOT, M. Maxime PIGNARD, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX (jusqu'au 62), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF **Beure** : M. Philippe CHANEY **Bonnay** : M. Gilles ORY **Boussières** : Mme Hélène ASTRIC **ANSART Busy** : M. Philippe SIMONIN **Byans-sur-Doubs** : M. Didier PAINÉAU **Chalezeule** : M. Christian MAGNIN-FEYSOT **Champagney** : M. Olivier LEGAIN **Champvans-les-Moulins** : M. Florent BAILLY **Chemaudin et Vaux** : M. Gilbert GAVIGNET **Chevroz** : M. Franck BERNARD **Châtillon-le-Duc** : M. Fabien PELLETIER suppléant de Mme Catherine BOTTERON **Cussey-sur-l'ognon** : M. Jean-François MENESTRIER **Dannemarie-sur-Crête** : Mme Martine LEOTARD **Deluz** : M. Fabrice TAILLARD **Devecey** : M. Michel JASSEY **Ecole-Valentin** : M. Yves GUYEN **Fontain** : Mme Martine DONEY **François** : M. Emile BOURGEOIS **Geneuille** : Mme Sandrine BOUTARD suppléante de M. Patrick OUDOT **Gennes** : M. Jean SIMONDON **Le Gratteris** : M. Cédric LINDECKER **Les Auxons** : M. Serge RUTKOWSKI **Mamirolle** : M. Daniel HUOT **Mazerolles-le-Salin** : M. Daniel PARIS (jusqu'au 62) **Miserey-Salines** : M. Marcel FELT **Montferrand-le-Château** : Mme Lucie BERNARD **Morre** : M. Jean-Michel CAYUELA **Nancray** : M. Vincent FIETIER **Noiron** : M. Claude MAIRE **Osselle-Routelle** : Mme Anne OLSZAK **Palise** : M. Daniel GAUTHEROT **Pelousey** : Mme Catherine BARTHELET **Pirey** : M. Patrick AYACHE **Pouilly-Français** : M. Yves MAURICE **Pouilly-les-Vignes** : M. Jean-Marc BOUSSET **Pugey** : M. Frank LAIDIE **Roche-lez-Beaupré** : M. Jacques KRIEGER **Roset-Fluans** : M. Jacques ADRIANSEN **Saint-Vit** : Mme Anne BIHR, M. Pascal ROUTHIER **Saône** : M. Benoît VUILLEMIN **Serre-les-Sapins** : M. Gabriel BAULIEU **Tallenay** : M. Ludovic BARBAROSSA **Thoraise** : M. Jean-Paul MICHAUD **Vaire** : Mme Valérie MAILLARD **Velesmes-Essarts** : M. Jean-Marc JOUFFROY **Venise** : M. Jean-Claude CONTINI **Vieilley** : M. Franck RACLOT

Etaient présents en visioconférence :

Amagney : M. Thomas JAVAUX **Besançon** : Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Claudine CAULET, Mme Julie CHETTOUH, M. Cyril DEVESA, Mme Lorine GAGLILOLO, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, Mme Valérie HALLER, M. Damine HUGUET, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Yannick POUJET, Mme Juliette SORLIN **Chalèze** : M. René BLAISON **Chaucenne** : Mme Valérie DRUGE **Grandfontaine** : M. Henri BERMOND **Larnod** : M. Hugues TRUDET **Novillars** : M. Bernard LOUIS **Villars Saint-Georges** : M. Damien LEGAIN **Vorges-les-Pins** : Mme Maryse VIPREY

Etaient absents :

M. Jamel-Eddine LOUHKIAR, M. Thierry PETAMENT, Mme Claude VARET, Mme Agnès MARTIN **Braillans** : M. Alain BLESSEMAILLE **Champoux** : M. Romain VIENET **La Chevillotte** : M. Roger BOROWIK **La Vèze** : M. Jean-Pierre JANNIN **Marchaux-Chaufontaine** : M. Patrick CORNE **Merey-Vieilley** : M. Philippe PERNOT **Montfaucon** : M. Pierre CONTOZ **Rancenay** : Mme Nadine DUSSAUCY **Thise** : M. Loïc ALLAIN **Torpes** : M. Denis JACQUIN

Secrétaire de séance : M. Laurent CROIZIER

Procurations de vote :

T. JAVAUX à L. CROIZIER, F. BRAUCHLI à N. SOURISSEAU, C. CAULET à M. ETEVENARD, A. CHASSAGNE à A. BENEDETTO, J. CHETTOUH à F. BAEHR, C. DEVESA à A. POULIN, L. GAGLILOLO à A. POULIN, S. GHARET à A. BENEDETTO, A. GHEZALI à S. WANLIN, V. HALLER à N. SOURISSEAU, D. HUGUET à JE. LAFARGE, JE. LOUHKIAR à L. MULOT, A. MARTIN à K. ROCHDI, C. MICHEL à N. BODIN, MT. MICHEL à F. BOUSSO, T. PETAMENT à L. FAGAUT (à partir du 4), Y. POUJET à N. BODIN, JH. ROUX à M. ZEHAF (à partir du 63), J. SORLIN à S. COUDRY, C. VARET à L. FAGAUT (à partir du 4), R. BLAISON à C. MAGNIN-FEYSOT, R. VIENET à V. MAILLARD, V. DRUGE à P. AYACHE, R. BOROWIK à B. VUILLEMIN, H. TRUDET à D. HUOT, JP. JANNIN à J. SIMONDON, P. CONTOZ à D. HUOT, P. CORNE à C. MAGNIN-FEYSOT, D. PARIS à E. BOURGEOIS (à partir du 63), P. PERNOT à F. PRESSE, N. DUSSAUCY à H. ASTRIC-ANSART, L. ALLAIN à F. TAILLARD, D. JACQUIN à F. LAIDIE, D. LEGAIN à J. ADRIANSEN, M. VIPREY à P. SIMONIN

Délibération n°2021/005747

Rapport n°58 - ZAC des Hauts de Chazal – Compte-rendu annuel à la collectivité - Bilan au 31/12/20

ZAC des Hauts de Chazal – Compte-rendu annuel à la collectivité - Bilan au 31/12/20

Rapporteur : Mme Catherine BARTHELET, Vice-Présidente

Commission : Rayonnement, aménagement du territoire, prospective et coopérations

Inscription budgétaire	
BP 2021 et PPIF 2021-2025 « Temis 2 : Pôle Santé »	Montant prévu au BP 2021 : 261 000 € Montant de l'opération : 261 000€

Résumé :

La ZAC des Hauts du Chazal fait l'objet d'une concession d'aménagement.

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 2020.

Le bilan prévisionnel est stable par rapport au bilan 2020, à - 18 528 €.

L'effort financier des collectivités est inchangé à un montant prévisionnel de 18 414 185 €. L'effort de Grand Besançon Métropole est maintenu à hauteur de 4 268 326 €.

I. Présentation générale

A/ Contexte

Le dossier de réalisation de la ZAC « Hauts du Chazal » a été adopté par le Conseil Municipal de Besançon le 15 mai 2000. Cette ZAC constituait un nouveau secteur du développement de l'ouest bisontin, regroupant logements et activités économiques, souhaité par la Ville et les partenaires du pôle Santé.

Au vu de l'enjeu économique de cette ZAC, Grand Besançon Métropole 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. GBM 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).

Le Grand Besançon est devenu compétent en matière d'eau et assainissement au 1^{er} janvier 2018. Depuis cette date, les réseaux eau-assainissement sont financés par la Ville et Grand Besançon Métropole sous forme de participations.

Le Grand Besançon est également devenu compétent en matière de chauffage urbain au 1^{er} janvier 2019. Depuis cette date les rachats de réseau sont intégrés à l'effort du Grand Besançon au financement de l'opération.

Le dernier avenant n°18, signé le 22/10/2019, contractualise une ventilation différente des efforts des deux collectivités concédantes, tout en restant dans une même participation globale. La modification du montant de l'intervention financière de chaque co-concédant au titre des participations et ventes d'ouvrages est de l'ordre de 1 001 K€ HT en plus pour Grand Besançon Métropole et en moins pour la Ville de Besançon, au titre de l'évolution des compétences.

B/ Synthèse des faits marquants

Le CRAC s'inscrit dans la continuité de celui approuvé en 2020, sans changement majeur sur le plan opérationnel sans modifier les participations des collectivités.

En termes opérationnels, plusieurs dossiers à l'étude ont connu des avancées significatives en 2020 :

- Poursuite du chantier Bio Innovation (livraison 2021)
- Dépôt du PC de l'Institut de Formation des Professions de Santé (IFPS) en vue d'un démarrage de chantier début 2021
- Démarrage du chantier de RD Biotech et engagement d'une réflexion sur une extension
- Livraisons de différents programmes d'habitats (Naturaia)
- Démarrage des travaux de la rue Laënnec

II. Etat d'avancement

A/ Acquisitions :

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/ Etudes

1. Programmation du secteur Nord Est

Le secteur Nord-Est est dévolu à des programmes de logements. Sedia a confié à deux cabinets spécialisés une étude d'opportunité sur la programmation du secteur, en regardant le volet logements et le volet activités. Cette étude s'achèvera en 2021.

2. Désimperméabilisation et végétalisation

Sedia et la Direction Grands Travaux de Besançon travailleront courant 2021 à des hypothèses de désimperméabilisation et de végétalisation du domaine public des Hauts du Chazal.

3. Mobilité déplacements

En 2021, le service des Mobilités de GBM a mené une étude portant sur l'offre de déplacement et de stationnement sur le secteur des Hauts-du-Chazal. Cette étude, en lien avec l'étude de reprogrammation du secteur Nord-Est et les études de mobilité en cours (PDZ, etc), a permis de réévaluer l'offre globale sur le quartier et d'identifier les points de tension en matière de stationnement.

C/ Travaux

1. Situation des travaux réalisés

Une première rétrocession à la Ville de l'ensemble de ces espaces aménagés fin 2016 a fait l'objet d'un acte signé entre l'aménageur sedia et la Ville de Besançon le 31 août 2017.

La remise d'ouvrage prenant en compte les travaux d'aménagement réalisés depuis fin 2016 (voie de liaison au second carrefour sur la route de François, extension partielle de la rue Bichat, requalification de la rue Bried pour l'accès à BIO INNOVATION, aménagement de la rue Laënnec pour la viabilisation du programme UTOPIA 4-résidence Naturaia ...) a été réalisée au dernier trimestre 2019.

En jaune et orange, les espaces publics et les ouvrages dont la remise est effective depuis le 08.11.19 (remise en gestion). Rétrocession foncière à programmer



2. Travaux 2020 :

Sous Maîtrise d'œuvre principale de la Direction Grands Travaux, ils concernent essentiellement :

- La finition de la rue Laennec qui dessert les programmes Naturaia,
- Divers branchements et accès aux programmes immobiliers (RD Biotech, Bio-Innovation, etc.)

III. Etat de la commercialisation

A/ Secteur habitat : « Les Hauts de Chazal »

1. Habitat privé

- 15 programmes immobiliers privés
- 878 logements
- 100 chambres en Résidence hôtelière (hôtel Zénitude)
- 600 m² de commerces et 600 m² de locaux d'activités associés à ces programmes.

Malgré un impact de la pandémie sur l'activité des chantiers, avec une période d'arrêt puis de reprise d'activité progressive, ce seront près de 1 000 logements privés qui auront été livrés sur le quartier à fin 2021.

Seules deux opérations d'habitat seraient encore à poursuivre ou à initier, représentant moins d'une soixantaine de logements :

- La résidence jeunes actifs réalisée par Vinci, avec un programme de logements en colocations et une gestion possible par un bailleur public. Initialement prévue avec une centaine de logement, le choix de la colocation conduit finalement à réaliser environ 41 logements.
- Une petite opération d'habitat groupé d'une douzaine de logements, sur un tènement foncier au nord de la ZAC.

2. Habitat public

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

B/ Programmation habitat

1. L'étude de programmation urbaine menée sur le secteur Nord Est en 2018

Ces études ont pris en compte 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 portant sur une surface globale d'environ 12 ha, ont été élaborés plusieurs scénarios de programmation d'habitat et de produits logements qui ont été présentés au Comité de pilotage de cette réflexion d'ensemble à l'automne 2018.

Au vu des politiques publiques actuellement menées sur la Ville et l'agglomération il a alors été décidé de « mettre en attente » la poursuite du projet d'aménagement sur ce secteur.

2. Les tènements fonciers encore disponibles

Hors secteur Nord-Est, seuls deux terrains sont encore prévus pour des programmes immobiliers.

- Le premier correspond à une parcelle d'environ 3.000 m² située le long de la rue Bichat, pour lequel un compromis a été signé avec la société ADIM le (SCCV Paul Kruger), pour la réalisation d'une Résidence pour jeunes actifs d'environ 41 logements en colocation.
- Le second correspond à un terrain d'environ 1.500 m², dénommé lot H.4, le long de la rue Laennec et aux abords de la forêt communale de Franois qui pourrait accueillir un programme de 12 à 15 logements.

C/ Secteur activité : Temis Santé

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, IFPS (CRBFC), RD BIOTECH (SCI POLIAN).

1. Bio Innovation

Cet équipement a été livré au premier trimestre 2021.

Pour mémoire, le bâtiment d'environ 3.800 m² de SDP regroupe 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 1er 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.

2. L'Institut de Formation des Professions de la Santé (I.F.P.S.)

Sedia a signé en décembre 2016 avec la Région Bourgogne Franche-Comté un compromis de vente pour l'implantation de l'I.F.P.S. sur un tènement foncier de 10.550 m² à l'angle des rues Paré et Dolto. Un avenant a été signé le 24 octobre 2018 pour reporter la date limite de signature de l'acte de vente au 31 mars 2020.

La région a lancé fin 2018 le concours d'ingénierie de cet important projet immobilier d'environ 7.500 m² SDP. L'équipe lauréate a été désignée à l'automne 2019, et l'acte de cession a été signé le 2 décembre 2019. Le chantier devrait démarrer début 2021 pour une livraison en 2023.

Il reste à commercialiser sur TEMIS Santé 5 hectares de terrain pour des activités directement dédiées à l'innovation dans le domaine de la santé et 1,8 hectares de terrain pour des activités autres, de type bureau, services, ou pôle d'activités et de commerces.

D/ Bilan foncier de commercialisation

129 729 m² de terrains (environ 12,9 ha) ont été commercialisés, soit près de 48 % du foncier cessible de la concession, dont :

Habitat : 88 286 m²

- pour les programmes d'habitat privé : 73.941 m², comprenant le foncier sous compromis avec ADIM (SSCV Kruger).
- pour les programmes d'habitat public : 14.345 m²

Activités : 41 415 m²

- pour les programmes d'accueil d'entreprises : 18.811 m² (Bonnet, LPA et Aktya pour FCI, RD Biotech)
- pour les programmes immobiliers tertiaires ou apparentés : 5.782 m² (EUROMEDECINE, BIOPARC et BIOPARC 2)
- pour l'EHPAD : 6.216 m²
- pour l'IFPS : 10.676 m²

Environ 10,9ha de terrains restent encore disponibles en commercialisation dont :

- 4,1 ha pour des programmes d'habitat, soit tout le secteur Nord-Est de la zone
- 6,8 ha pour des programmes d'activité.

IV. Bilan financier aménagement

Le bilan financier révisé de l'opération prend en compte les dépenses et les recettes constatées au 31/12/2020, ainsi que les dépenses et recettes prévisionnelles à engager jusqu'à la fin de la concession.

DEPENSES HT		
MONTANT TOTAL DES DÉPENSES dont déjà réalisées au 31.12.2020	→	48 529 K€ HT 36 133 K€, soit 74 %
RECETTES HT		
MONTANT TOTAL DES RECETTES dont déjà réalisées au 31.12.2020	→	48 529 K€ HT 34 814 K€, soit 72 %

Le montant du CRAC au 31/12/19 s'élevait à 48 548 K€ HT, soit un écart de -18 528 €.

A/ Analyse des dépenses en K€ HT :

DEPENSES en K€	Bilan 31/12/19	Bilan 31/12/20	Écart
Acquisitions	3 141	3 141	176
Études	1 118	1 153	35 024
Travaux	34 190	34 146	470
Frais divers	624	668	117
Frais financiers	4 457	4 392	- 65
Rémunération Société	3 943	3 953	10
Fonds concours Temis	249	249	0
Participation en nature	827	827	0
Total dépenses HT	48 548	48 529	- 19

Le bilan prévisionnel des dépenses de l'opération évolue légèrement à la baisse par rapport à celui de l'année précédente d'environ 19 K€.

L'augmentation des frais d'études est liée aux nouvelles études de sol exigées par la loi ELAN et l'avancement de l'opération et la baisse des taux permettent d'esquisser des frais financiers moins importants.

B/ Analyse des recettes en K€ HT :

RECETTES en K€	Bilan 31/12/19	Bilan 31/12/20	Écarts
Provenant des tiers	23 658	23 639	-19
Provenant des concédants	18 414	18 414	0
Autres produits, produits financiers, subventions, produits de gestion et divers	5 650	5 650	0
Participations en nature MOE	827	827	0
Total recettes HT	48 548	48 529	-19

L'évolution des recettes est exclusivement due à la réactualisation des surfaces cessibles qui entraîne une légère baisse.

V. Engagement des concédants

Sur la totalité de l'opération, Ville de Besançon et Grand Besançon Métropole portent un engagement financier de 18 414 186 € et 826 632 € en apport en nature (maîtrise d'œuvre) soit 19 240 818 €. L'effort global de GBM et de la Ville est maintenu au même niveau que le précédent bilan approuvé.

L'engagement global de Grand Besançon Métropole sur la totalité de l'opération s'élève à 4 268 326 € dont 3 668 326 € sous forme de participations d'équilibre. L'engagement de Grand Besançon Métropole est identique au CRAC au 31/12/19.
L'engagement global de la Ville s'élève sur la totalité de l'opération à 14 145 859 € HT.

La répartition définitive de ce montant global entre la Ville et GBM dépendra du programme de construction retenu à terme sur le secteur Nord-Est (part de la SDP d'ensemble des programmes immobiliers liés à l'activité et part de la SDP d'ensemble des programmes immobiliers liés à l'habitat) :

La répartition de cet apport en nature entre les 2 collectivités (montant de 827 K€) s'effectue selon les ratios 57 % pour GBM et 43 % pour la Ville.

Les avances, participations et ventes d'ouvrages sont prévues selon les échéanciers suivant :

	Global	Hors secteur Nord-Est			Secteur NE	
	réalisé au 31/12/2020	reste à réaliser :	2 021	2 022	au-delà	
DEPENSES	36 134 K€	12 395 K€	790 K€	907 K€	3 939 K€	6 759 K€
ACQUISITIONS	3 121 K€	20 K€	0 K€	0 K€	20 K€	0 K€
ETUDES	1 014 K€	139 K€	60 K€	20 K€	59 K€	0 K€
TRAVAUX	25 738 K€	8 408 K€	603 K€	750 K€	1 655 K€	5 400 K€
FRAIS DIVERS	515 K€	153 K€	24 K€	23 K€	106 K€	0 K€
FRAIS FINANCIERS	2 473 K€	1 919 K€	45 K€	45 K€	1 829 K€	0 K€
REMUNERATIONS SOCIETE	3 023 K€	930 K€	59 K€	69 K€	271 K€	532 K€
FONDS DE CONCOURS	249 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
MAITRISE D'ŒUVRE COLLECTIVITE	0 K€	827 K€	0 K€	0 K€	0 K€	827 K€

	réalisé au 31/12/2020	Hors secteur Nord-Est			Secteur NE	
		reste à réaliser :	2 021	2 022	au-delà	
RECETTES	34 814 K€	14 402 K€	1 401 K€	1 564 K€	4 679 K€	6 759 K€
RECETTES TIERS	14 208 K€	9 431 K€	383 K€	882 K€	3 967 K€	4 200 K€
RECETTES CONCEDANTS	15 094 K€	3 320 K€	881 K€	682 K€	712 K€	1 045 K€
<i>Effort GBM</i>	3 273 K€	995 K€	261 K€	262 K€	216 K€	257 K€
<i>Effort Ville de Besançon</i>	11 822 K€	2 324 K€	620 K€	420 K€	496 K€	788 K€
SUBVENTIONS	5 001 K€	138 K€	138 K€	0 K€	0 K€	0 K€
PARTICIPATION SMAIBO	177 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
PRODUITS FINANCIERS	334 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
APPORT EN NATURE COLLECTIVITE	0 K€	827 K€	0 K€	0 K€	0 K€	827 K€

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

- le bilan révisé au 31 décembre 2020, pour un montant de 48 529 K€ HT,
- l'engagement des co-concédants (Ville et Grand Besançon) à l'opération des Hauts du Chazal à hauteur de 19 241 K€ dont 4 268 326 € pour le Grand Besançon.

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU
1^{er} Vice-Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 120

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 0



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DES HAUTS DU CHAZAL - TEMIS SANTÉ

COMPTE RENDU ANNUEL AUX COLLECTIVITÉS
ÉTABLI AU 27/04/2021

BILAN FINANCIER ARRÊTÉ AU 31.12.2020



I. 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, devenue sedia fin 2017, 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 Minjoz. Le site, d'une surface totale d'environ 45 ha (dont 26 ha commercialisables), à vocation mixte, est destinée à l'accueil :

- des activités liées à la santé sur une surface totale commercialisable d'environ 11,5 ha.
- des logements sur une surface totale commercialisable d'environ 14,5 ha.

I.1) SYNTHÈSE DES FAITS MARQUANTS

Ce CRAC s'inscrit dans la continuité de celui approuvé en 2020, sans changement majeur sur le plan opérationnel sans modifier les participations des collectivités.

En termes opérationnels, plusieurs dossiers à l'étude ont connu des avancées significatives en 2020 :

- Poursuite du chantier Bio Innovation (livraison 2021)
- Dépôt du PC de l'IFPS en vue d'un démarrage de chantier début 2021
- Démarrage du chantier de RD Biotech et engagement d'une réflexion sur une extension
- Livraisons de différents programmes d'habitats (Naturaia)
- Démarrage des travaux de la rue de Laënnec

I.2) 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, devenue désormais G.B.M. depuis le

1er juillet 2019, en date du 19/12/03.

Depuis 2003, la Convention Publique d'Aménagement (C.P.A.) a fait l'objet de nombreux avenants.

L'avenant n°16 signé en 2015 a acté l'allongement de la durée de la concession à 27 ans à compter de la convention initiale, soit une durée prolongée jusqu'au 18/11/2025.

Le dernier en date est l'avenant n°18, signé le 22/10/2019 et reçu en préfecture le même jour, qui contractualise une ventilation différente des efforts des deux collectivités concédantes, tout en restant dans une même participation globale. La modification du montant de l'intervention financière de chaque co-concédant au titre des participations et ventes d'ouvrages est de l'ordre de 1 001 K€ HT en plus pour Grand Besançon Métropole et en moins pour la Ville de Besançon, au titre de l'évolution des compétences.

Le contexte opérationnel d'intervention :

La partie Activité est une compétence de la Communauté urbaine du Grand Besançon, devenue Grand Besançon Métropole (GBM), tandis que la partie Habitat est une compétence de la Ville de Besançon.

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

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 GBM et 43 % pour Ville de Besançon.

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.

Le présent document précise successivement :

- L'état d'avancement physique de l'opération, ;
- L'état de la commercialisation, y compris les perspectives de celle-ci ;
- Le bilan financier actualisé de l'opération d'aménagement y compris les échéanciers de dépenses et recettes établis à cette même date ;
- Les propositions aux collectivités concédantes.

II. ÉTAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPÉRATION

II.1) ACQUISITIONS :

I.1.1 Acquisitions réalisées

Les terrains concernés par les projets en cours sont acquis.

I.1.2 Acquisitions restant à réaliser

Le bilan financier intègre toutefois une petite provision pour une éventuelle acquisition en fonction de l'évolution du projet d'aménagement définie par les 2 collectivités.

II.2) ETUDES :

I.2.1. Programmation du secteur Nord-Est

Le secteur Nord-Est est dévolu à des programmes de logements. Sedia a confié à deux cabinets spécialisés une étude d'opportunité sur la programmation du secteur, en regardant le volet logements et le volet activités. Cette étude s'achèvera en 2021.

I.2.2. Désimperméabilisation et végétalisation

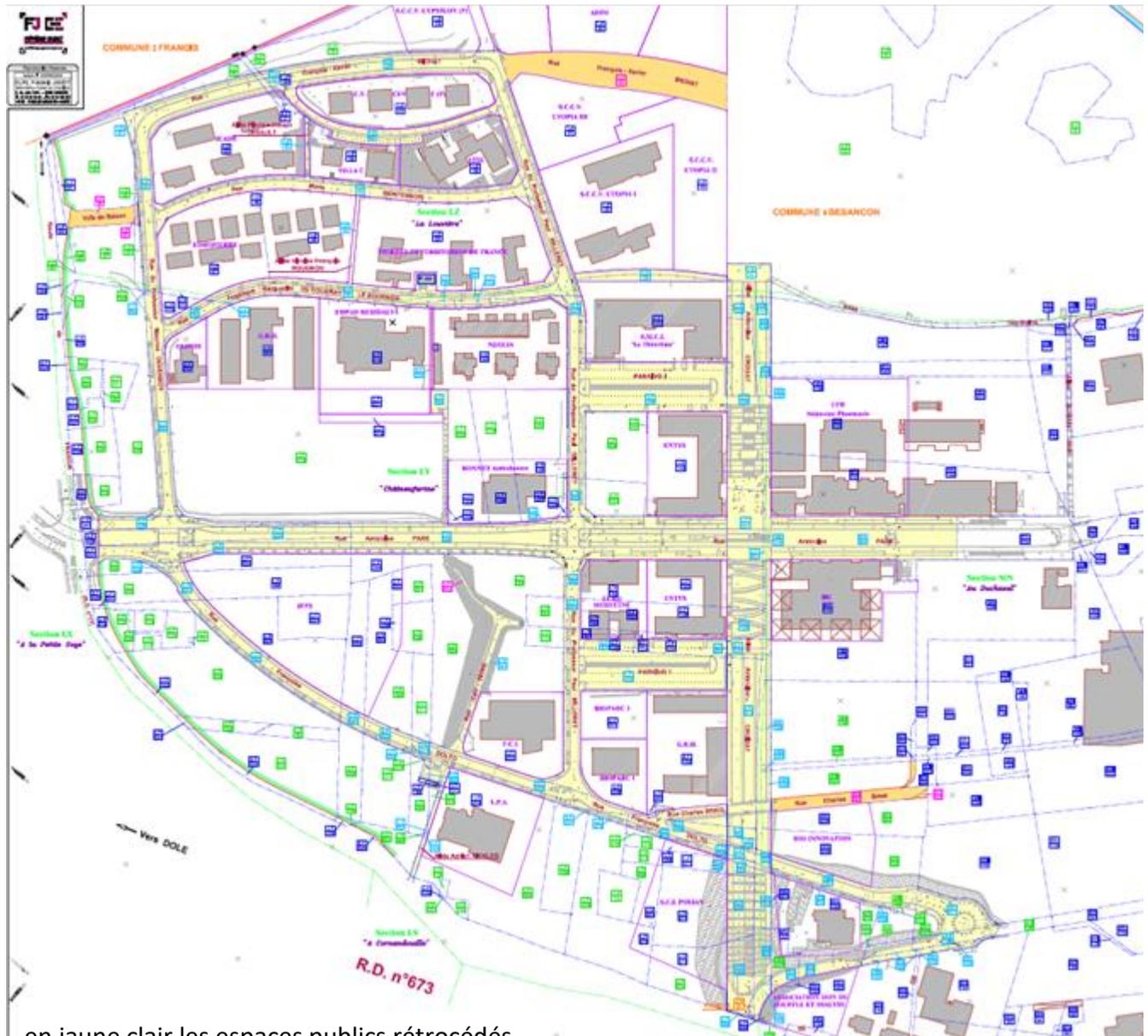
Sedia et la Direction des Grands Travaux de Besançon travailleront courant 2021 à des hypothèses de désimperméabilisation et de végétalisation du domaine public des Hauts du Chazal.

II.3) TRAVAUX :

II.3.1. Situation des travaux réalisés

Une première rétrocession à la Ville de l'ensemble de ces espaces aménagés fin 2016 a fait l'objet d'un acte signé entre l'aménageur sedia et la Ville de Besançon le 31 août 2017.

La remise d'ouvrage prenant en compte les travaux d'aménagement réalisés depuis fin 2016 (voie de liaison au second carrefour sur la route de Franois, extension partielle de la rue Bichat, requalification de la rue Bried pour l'accès à BIO INNOVATION, aménagement de la rue Laënnec pour la viabilisation du programme UTOPIA 4-résidence Naturia ...) a été réalisée au dernier trimestre 2019.



en jaune clair les espaces publics rétrocedés,
en orange les ouvrages remis à la collectivité

II.3.2 Travaux 2020

Sous Maîtrise d'œuvre principale de la Direction Grands Travaux, ils concernent essentiellement :

- La finition de la rue de Laennec qui dessert les programmes Naturaia,
- Divers branchements et accès aux programmes immobiliers (RD Biotech, Bio-Innovation, etc.)

III. ÉTAT DE LA COMMERCIALISATION

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

- Situation et perspectives de commercialisation à court terme
 - Habitats privés et publics
 - Accueil d'entreprises
 - Immobilier de bureaux et d'accueil d'activités
- Bilan foncier des surfaces cédées
- Programmation prévisionnelle pour le secteur Habitat
- Programmation prévisionnelle pour le secteur Activité

III.1) SECTEUR HABITAT : « LES HAUTS DU CHAZAL »

III.1.1 Situation

La sedia a commercialisé 18 programmes immobiliers :

a) Habitat privé

- 15 programmes immobiliers privés
- 878 logements
- 100 chambres en Résidence hôtelière (hôtel Zénitude)
- 600 m² de commerces et 600 m² de locaux d'activités associés à ces programmes.

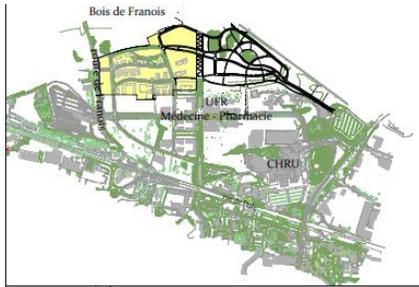
Malgré un impact de la pandémie sur l'activité des chantiers, avec une période d'arrêt puis de reprise d'activité progressive, ce seront près de 1 000 logements privés qui auront été livrés sur le quartier à fin 2021.

Seules deux opérations d'habitat seraient encore à poursuivre ou initier, représentant moins d'une soixantaine de logements :

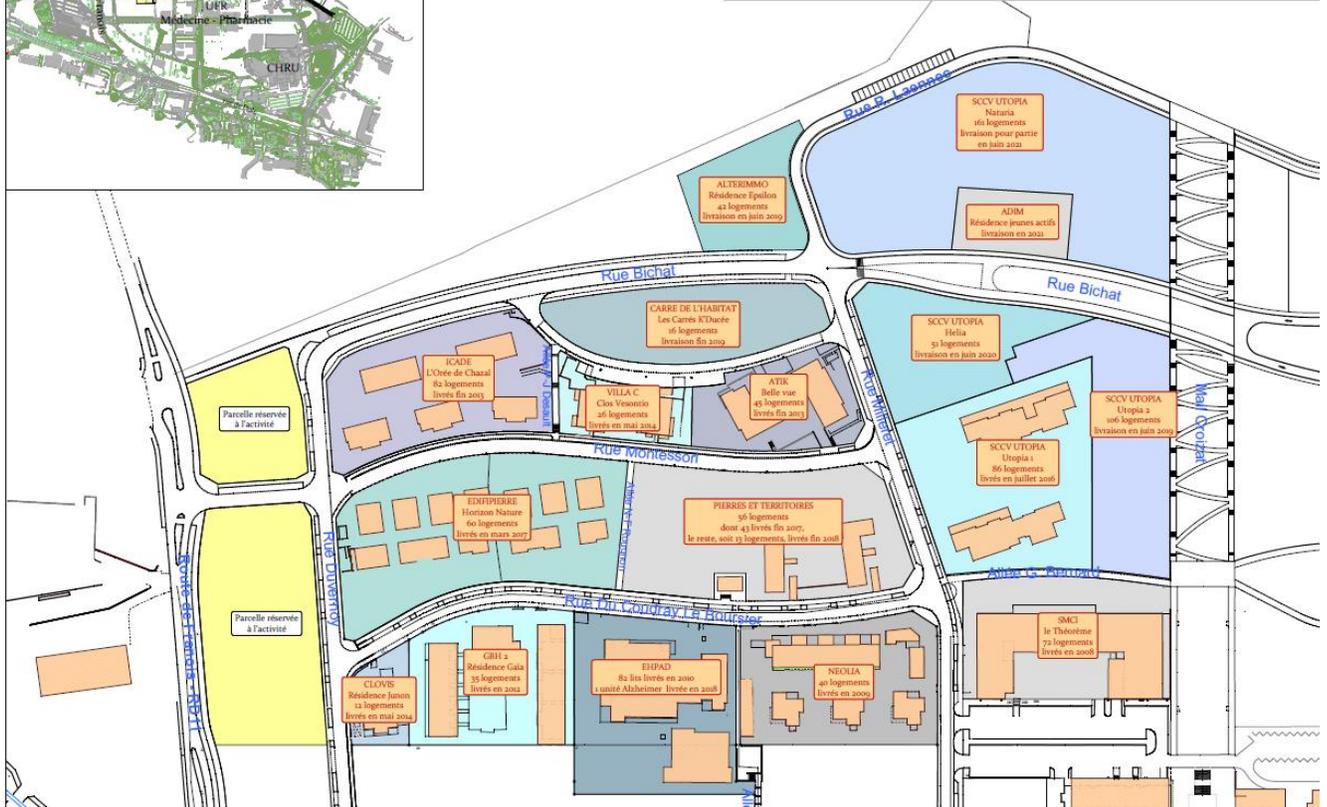
- La résidence jeunes actifs réalisée par Vinci, avec un programme de logements en colocations et une gestion possible par un bailleur public. Initialement prévue avec une centaine de logement, le choix de la colocation conduit finalement à réaliser environ 41 logements.
- Une petite opération d'habitat groupé d'une douzaine de logements, sur un tènement foncier au nord de la ZAC.

b) Habitat public

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



Hauts du Chazal - Secteur Nord Ouest PROGRAMMES D'HABITAT



III.1.2. Bilan global de commercialisation (logements privés et publics) :

opérateurs	programmes immobiliers		situation
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	57 logements	livré
SCCV UTOPIA	UTOPIA tranche 1	86 logements	livré
EDIFIPIERRE	Horizon nature	60 logements	livré
SCCV UTOPIA	UTOPIA tranche 2	106 logements	livré
ALTER IMMO	Résidence l'Epsilon	42 logements	livré
SCCV UTOPIA	Résidence Hélia	51 logements	livré
SCCV UTOPIA	Résidence Naturia	161 logements	livré
Carré de l'habitat	Les Carrés K'Ducées	16 logements	livré
ADIM	Résidence jeunes actifs	41 logements	PC déposé

TOTAL = 1054 logements et 100 chambres

Ces 1 054 logements représentent une surface développée globale de 64 400 m² SDP.

Vis-à-vis de cet état de commercialisation, 1010 logements sont livrés.

La programmation totale sur les secteurs 1-2 représente au total 1066 logements, si l'on ajoute les 12 logements supplémentaires du lot H.4, c'est-à-dire que la commercialisation est avancée à près de 99% sur les secteurs 1-2.

III.1.3: Programmation habitat :

a) L'étude de programmation urbaine menée sur le secteur Nord-Est en 2018

Ces études ont pris 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.

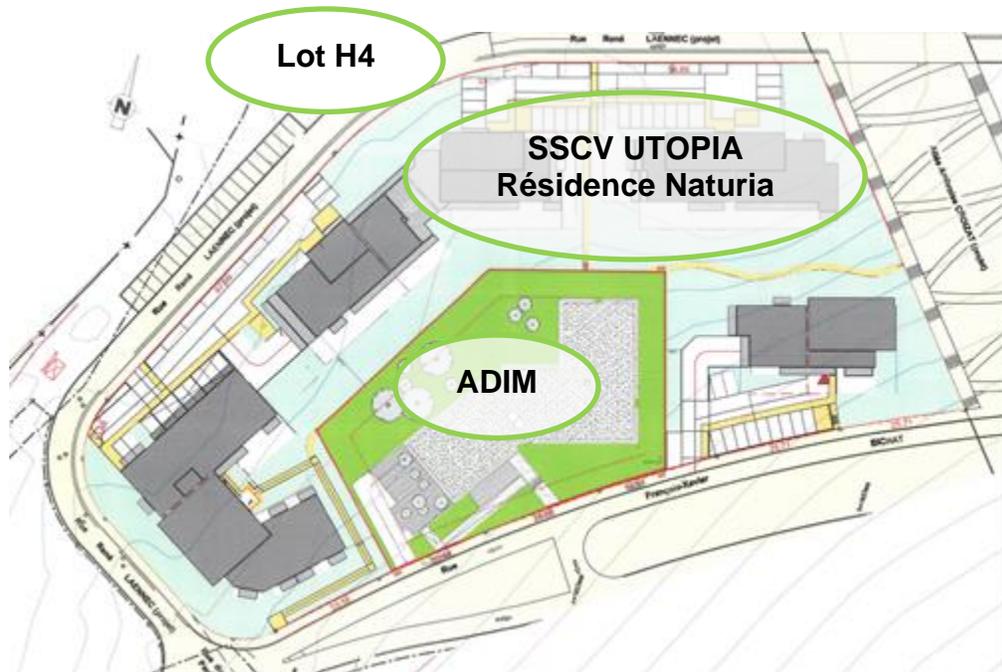
Lors de cette réflexion portant sur une surface globale d'environ 12 ha, ont été élaborés plusieurs scénarios de programmation d'habitat et de produits logements qui ont été présentés au Comité de pilotage de cette réflexion d'ensemble à l'automne 2018.

Au vu des politiques publiques actuellement menées sur la Ville et l'agglomération il a alors été décidé de « mettre en attente » la poursuite du projet d'aménagement sur ce secteur.

b) Les tènements fonciers encore disponibles :

Hors secteur Nord-Est, seuls deux terrains sont encore prévus pour des programmes immobiliers.

- Le premier correspond à une parcelle d'environ 3.000 m² située le long de la rue Bichat, pour lequel un compromis a été signé avec la société ADIM le (SCCV Paul Kruger), pour la réalisation d'une Résidence pour jeunes actifs d'environ 41 logements en colocation.
- Le second correspond à un terrain d'environ 1.500 m², dénommé : lot H.4, le long de la rue Laennec et aux abords de la forêt communale de Franois qui pourrait accueillir un programme de 12 à 15 logements.



III.2) SECTEUR ACTIVITÉ : "TEMIS SANTÉ"

III.2.1) situation

a) cession de terrains aux entreprises

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.

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. 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.

Par ailleurs, les échanges avec la société RD BIOTECH ont été finalisés en 2019 pour la cession d'un terrain d'environ 4.700 m², dans le cadre d'un acte avec la SCI POLIAN, à l'angle de la rue Dolto et du mail Ambroise Croizat. Les travaux ont démarré en 2020 et la livraison est prévue en 2021.



Le projet RD Biotech

b) immobilier de bureaux et accueil d'activités

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 "EUROMÉDECINE" développe environ 2.700 m² de locaux et a été livré en 2008.

A la demande de GBM, 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.

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. Le bâtiment a été livré fin 2014.



Par ailleurs sedia a présenté aux collectivités une proposition d'intervention, en association avec la SEM Aktya, pour la réalisation d'un programme immobilier, dénommé "Espace santé services", 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. La phase actuelle de pré-commercialisation se poursuit et les travaux devraient débuter en 2021.

c) 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.

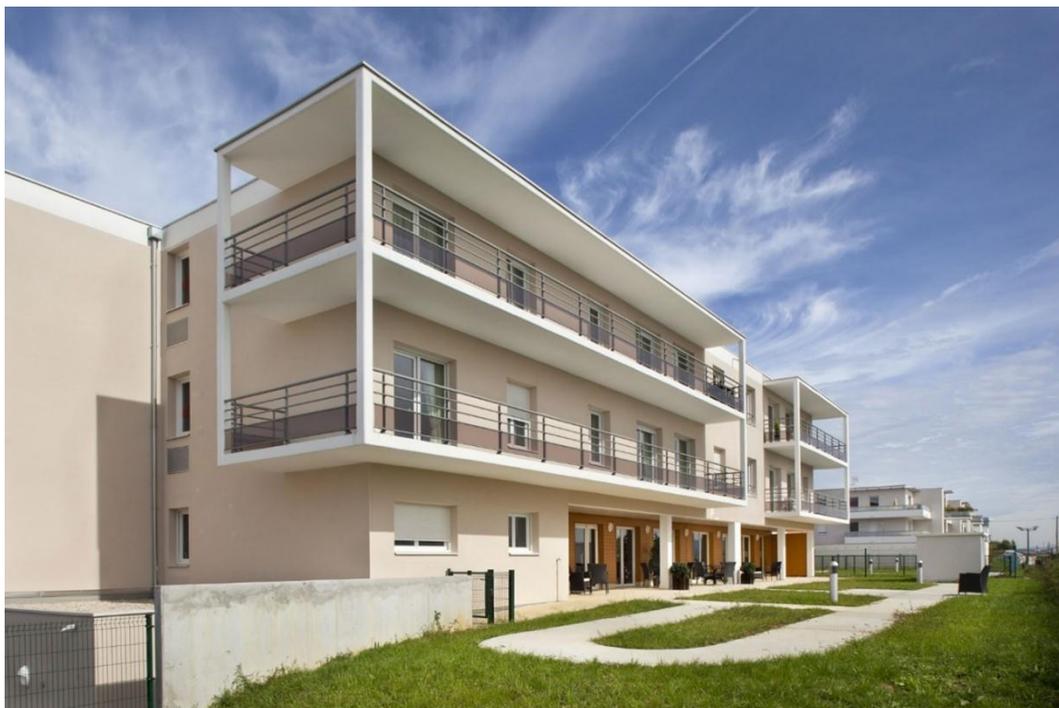
Cet équipement a été livré au premier trimestre 2021.



d) L'ehpad

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 ouvert fin 2018 une extension de son établissement pour une unité Alzheimer et pour un EHPA de 25 lits.



e) L'Institut de Formation des Professions de la Santé (I.F.P.S.) :

Sedia a signé avec la Région Bourgogne Franche-Comté en décembre 2016 un compromis de vente pour l'implantation de l'I.F.P.S. à l'angle des rues Paré et Dolto et sur un tènement foncier de 10.550 m².

Au vu du déroulement des études pré-opérationnelles de ce projet d'équipement de formation, sedia a signé avec la région en date 24 octobre 2018 un avenant à ce compromis de vente pour reporter la date limite de signature de l'acte de vente au 31 mars 2020.

La Région a lancé fin 2018 le concours d'ingénierie de cet important projet immobilier d'environ 7.500 m² SDP.

L'équipe lauréate de ce concours a été désignée à l'automne 2019, et l'acte de cession à la région a été signé le 2 décembre 2019. Le chantier est prévu de démarrer début 2021 pour une livraison en 2023.



Perspective sur le futur IFPS

III.2.2 : Programmation activité :

Il reste à commercialiser sur TEMIS Santé 5 hectares de terrain pour des activités directement dédiées à l'innovation dans le domaine de la sAnté, et 1,8 hectares de terrain pour des activités autres, de type bureau, services, ou pôle d'activités et de commerces.

Les échanges se poursuivent avec un porteur de projet sur les parcelles UZHY 4-1 et 4-2.



En jaune, les parcelles disponibles à la vente

En bleu, les parcelles faisant l'objet de négociations

III.3) : BILAN FONCIER DE COMMERCIALISATION :

129 771 m² de terrains (environ 12,9 ha) ont été commercialisés, soit près de 48 % du foncier cessible de la concession, dont :

Habitat : 88 286 m²

- pour les programmes d'habitat privé : 73.941 m², comprenant le foncier sous compromis avec ADIM (SSCV Kruger).
- pour les programmes d'habitat public : 14.345 m²

Activités : 41 485 m²

- pour les programmes d'accueil d'entreprises : 18.811 m² (Bonnet, LPA et Aktya pour FCI, RD Biotech)
- pour les programmes immobiliers tertiaires ou apparentés : 5.782 m² (EUROMEDECINE, BIOPARC et BIOPARC 2)
- pour l'EHPAD : 6.216 m²
- pour l'IFPS : 10.676 m²

Environ 10,9ha de terrains restent encore disponibles en commercialisation dont :

- 4,1 ha pour des programmes d'habitat, soit tout le secteur Nord-Est de la zone
- 6,8 ha pour des programmes d'activité.

IV. BILAN FINANCIER DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT AU 31.12.2020

Le bilan révisé de l'opération d'aménagement prend en compte les dépenses réglées et recettes perçues au 31.12.2020.

En ce qui concerne le secteur Nord-Est, aucun programme d'ensemble n'est pour l'instant arrêté. Une étude est en cours afin de mesurer le potentiel de développement de cette zone, notamment en lien avec l'hypothèse d'une nouvelle halte ferroviaire. Comme le bilan précédent, le bilan révisé intègre donc des enveloppes prévisionnelles de dépenses et de recettes qui n'impactent pas le bilan global de la concession d'aménagement sur le périmètre d'ensemble.

IV.1) BILAN ACTUALISÉ H.T. AU 31.12.2020 :

Le bilan révisé fait apparaître l'avancement financier suivant :

DEPENSES HT

MONTANT TOTAL DES DÉPENSES ----->	48 529K€ HT
dont déjà réalisées au 31.12.2020 ----->	36 133K€, soit 74 %

RECETTES HT

MONTANT TOTAL DES RECETTES ----->	48 529K€ HT
dont déjà réalisées au 31.12.2020 ----->	34 814K€, soit 72 %

Le montant du CRAC au 31.12.2019 s'élevait à 48 548K€ HT, **soit un écart de -18K€.**

IV.2) COMPARAISONS AVEC LE DERNIER BILAN APPROUVÉ

IV.2.1 : évolution des dépenses : -18 K€ HT

	Global		
	Bilan approuvé CRAC au 31.12.2019	Bilan approuvé CRAC au 31.12.2020	Écart global
DEPENSES	48 548 K€	48 529 K€	-19 K€
ACQUISITIONS	3 141 K€	3 141 K€	0 K€
ETUDES	1 118 K€	1 153 K€	35 K€
TRAVAUX	34 190 K€	34 146 K€	0 K€
FRAIS DIVERS	624 K€	668 K€	0 K€
FRAIS FINANCIERS	4 457 K€	4 392 K€	-65 K€
REMUNERATIONS SOCIETE	3 943 K€	3 953 K€	11 K€
FONDS DE CONCOURS	249 K€	249 K€	0 K€
MAITRISE D'ŒUVRE COLLECTIVITE	827 K€	827 K€	0 K€

a) acquisition : pas d'évolution

Pas de modification au vu du fait que l'intégralité des terrains nécessaires au projet d'aménagement ont été acquis par sedia.

b) études : + 35k€

Actualisation afin de couvrir les nouvelles études de sol exigées par la loi ELAN.

c) Travaux et honoraires : pas d'évolution

d) Frais divers : pas d'évolution

e) Frais financiers : - 65 K€

L'avancement de l'opération et la baisse des taux permettent d'esquisser des frais financiers moins importants.

f) Rémunération société : + 11 K€

évolution liée à l'actualisation des rémunérations forfaitaires annuelles sur les dépenses

g) 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.

La gestion financière de ce fonds de concours s'est achevée fin 2018.

h) Maîtrise d'œuvre collectivité : pas d'évolution

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

IV.2.2 : évolution des recettes : -19 K€ HT

	Bilan approuvé CRAC au 31.12.2019	Bilan approuvé CRAC au 31.12.2020	Écart global
RECETTES	48 548 K€	48 529 K€	-19 K€
RECETTES TIERS	23 658 K€	23 639 K€	-19 K€
RECETTES CONCEDANTS	18 414 K€	18 414 K€	0 K€
Effort GBM	4 268 K€	4 268 K€	0 K€
Effort Ville de Besançon	14 146 K€	14 146 K€	0 K€
SUBVENTIONS	5 139 K€	5 139 K€	0 K€
PARTICIPATION SMAIBO	177 K€	177 K€	0 K€
PRODUITS FINANCIERS	333 K€	334 K€	1 K€
APPORT EN NATURE COLLECTIVITE	827 K€	827 K€	0 K€

a) Cession aux tiers : -19K K€

Rubrique habitat :

- Pas d'évolution.

Rubrique activité : -19 K€

- Réactualisation des surfaces cessibles qui entraîne une légère baisse des recettes.

Les perspectives de commercialisation sur le secteur Nord-Est laissent présager une diminution des recettes prévisionnelles qui seront à préciser au moment de la mise au point du programme immobilier définitif.

b) Engagement des co-concédants : pas d'évolution

L'effort global de GBM et de la Ville est maintenu au même niveau que le précédent bilan approuvé, soit : 18 414 K€ HT (hors participation en nature liée à la mission de Maîtrise d'œuvre de la Direction Grands Travaux).

La répartition définitive de ce montant global entre la Ville et GBM dépendra du programme de construction retenu à terme sur le secteur Nord-Est (part de la SDP d'ensemble des programmes immobiliers liés à l'activité et part de la SDP d'ensemble des programmes immobiliers liés à l'habitat).

c) Subventions : pas d'évolution**d) Participation du SMAÏBO : pas d'évolution****e) Autres produits : +1 K€**

Perceptions de produits financiers complémentaires.

f) Apport en nature des collectivités : pas d'évolution

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

La répartition de cet apport en nature entre les 2 collectivités (montant de 827 K€) s'effectue selon les ratios 57 % pour GBM et 43 % pour la Ville.

IV.3. ECHEANCIER DES DEPENSES ET RECETTES :

	Global	reste à réaliser :	Hors secteur Nord-Est			Secteur NE
	réalisé au 31/12/2020		2 021	2 022	au-delà	au-delà
DEPENSES	36 134 K€	12 395 K€	790 K€	907 K€	3 939 K€	6 759 K€
ACQUISITIONS	3 121 K€	20 K€	0 K€	0 K€	20 K€	0 K€
ETUDES	1 014 K€	139 K€	60 K€	20 K€	59 K€	0 K€
TRAVAUX	25 738 K€	8 408 K€	603 K€	750 K€	1 655 K€	5 400 K€
FRAIS DIVERS	515 K€	153 K€	24 K€	23 K€	106 K€	0 K€
FRAIS FINANCIERS	2 473 K€	1 919 K€	45 K€	45 K€	1 829 K€	0 K€
REMUNERATIONS SOCIETE	3 023 K€	930 K€	59 K€	69 K€	271 K€	532 K€
FONDS DE CONCOURS	249 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
MAITRISE D'ŒUVRE COLLECTIVITE	0 K€	827 K€	0 K€	0 K€	0 K€	827 K€

	réalisé au 31/12/2020	reste à réaliser :	Hors secteur Nord-Est			Secteur NE
			2 021	2 022	au-delà	au-delà
RECETTES	34 814 K€	14 402 K€	1 401 K€	1 564 K€	4 679 K€	6 759 K€
RECETTES TIERS	14 208 K€	9 431 K€	383 K€	882 K€	3 967 K€	4 200 K€
RECETTES CONCEDANTS	15 094 K€	3 320 K€	881 K€	682 K€	712 K€	1 045 K€
<i>Effort GBM</i>	3 273 K€	995 K€	261 K€	262 K€	216 K€	257 K€
<i>Effort Ville de Besançon</i>	11 822 K€	2 324 K€	620 K€	420 K€	496 K€	788 K€
SUBVENTIONS	5 001 K€	138 K€	138 K€	0 K€	0 K€	0 K€
PARTICIPATION SMAÏBO	177 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
PRODUITS FINANCIERS	334 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
APPORT EN NATURE COLLECTIVITE	0 K€	827 K€	0 K€	0 K€	0 K€	827 K€

IV.4. TABLEAU DE TRESORERIE :

	Global	hors secteur nord-est			Secteur NE
	réalisé au 31/12/2020	2 021	2 022	au-delà	au-delà
DÉCAISSEMENTS =	37 523 K€	1 799 K€	1 402 K€	5 698 K€	6 759 K€
dépenses d'opération =	36 134 K€	790 K€	907 K€	3 939 K€	6 759 K€
remboursements des avances GBM =	1 389 K€	762 K€	0 K€	0 K€	0 K€
remboursements des emprunts vivants =	0 K€	246 K€	495 K€	1 759 K€	0 K€
ENCAISSEMENTS =	39 465 K€	1 401 K€	1 564 K€	3 992 K€	6 759 K€
recettes d'opération =	34 814 K€	1 401 K€	1 564 K€	3 992 K€	6 759 K€
encaissement des avances GBM =	2 151 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
encaissements des emprunts vivants =	2 500 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
TRÉSORERIE PÉRIODE =	1 943 K€	-398 K€	162 K€	-1 707 K€	0 K€
TRÉSORERIE CUMULÉE =	1 943 K€	1 545 K€	1 707 K€	0 K€	0 K€

Un seul emprunt est en cours au 31.12.2020, à savoir l'emprunt de 2.500.000 € pour une durée de 7 ans auprès de la CDC / Banque des Territoires. L'emprunt a été encaissé en janvier 2019.

V. PROPOSITIONS

Il est proposé aux Collectivités concédantes :

- 1°) d'approuver le présent bilan prévisionnel révisé au 31.12.2020 de l'opération d'aménagement pour un montant de 48 529 K€ HT.

- 2°) d'approuver un engagement des co-concédants identique à celui du précédent CRAC validé, qui ressort à 19 241 K€ HT dont 18 414 K€ HT en participations et vente d'ouvrages et 827 K€ HT en participation en nature des Collectivités pour la mission de Maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement.

ANNEXE : COMPARATIF DES BILANS FINANCIERS ENTRE LE CRAC au 31.12.2020 ET LE CRAC au 31.12.2004

	Bilan approuvé CRAC au 31.12.2020	Bilan approuvé CRAC au 31.12.2004	écart	%
DEPENSES	48 529 K€	42 942 K€	5 587 K€	13%
ACQUISITIONS	3 141 K€	3 341 K€	-199 K€	-6%
ETUDES	1 153 K€	337 K€	816 K€	242%
TRAVAUX	34 146 K€	29 003 K€	5 143 K€	18%
FRAIS DIVERS	668 K€	396 K€	272 K€	69%
FRAIS FINANCIERS	4 392 K€	5 823 K€	-1 431 K€	-25%
REMUNERATIONS SOCIETE	3 953 K€	3 019 K€	934 K€	31%
FONDS DE CONCOURS	249 K€	325 K€	-77 K€	-24%
MAITRISE D'ŒUVRE COLLECTIVITE	827 K€	697 K€	129 K€	19%

	Bilan approuvé CRAC au 31.12.2020	Bilan approuvé CRAC au 31.12.2004	écart	%
RECETTES	48 529 K€	42 942 K€	5 587 K€	13%
RECETTES TIERS	23 639 K€	20 864 K€	2 775 K€	13%
RECETTES CONCEDANTS	18 414 K€	21 381 K€	-2 966 K€	-14%
SUBVENTIONS	5 139 K€	0 K€	5 139 K€	-
PARTICIPATION SMAIBO	177 K€	0 K€	177 K€	-
PRODUITS FINANCIERS	334 K€	0 K€	334 K€	16714302%
APPORT EN NATURE COLLECTIVITE	827 K€	697 K€	129 K€	19%

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DES HAUTS DU CHAZAL - TEMIS SANTÉ
BILAN FINANCIER RÉVISÉ AU 31 DÉCEMBRE 2020

DEPENSES	BILAN GLOBAL HDC			HORS SECTEUR NORD-EST					SECTEUR NORD-EST		BILAN GLOBAL HDC	
	Bilan du CRAC au	dépenses	réalisé au	2021	2022	au-delà	Bilan actualisé	Ecart	Bilan actualisé	Ecart	Bilan global au	Ecart
	31/12/2019	2020	31/12/2020									
	48 547 584	456 950	36 133 719	790 389	906 985	3 939 332	41 770 425	-18 528	6 758 632	0	48 529 057	-18 528
ACQUISITIONS	3 140 838	0	3 120 738	0	0	20 276	3 141 014	176	0	0	3 141 014	176
Acquisitions concédant	180 654	0	163 509	0	0	17 145	180 654	0	0	0	180 654	0
Acquisitions terrain concédant	180 654		163 509	0	0	17 145	180 654	0	0	0	180 654	0
Acquisitions terrains tiers	2 757 133	0	2 757 133	0	0	0	2 757 133	0	0	0	2 757 133	0
Acquisitions terrains tiers	545 248		545 248	0	0	0	545 248	0	0	0	545 248	0
Acquisitions expro	2 211 885		2 211 885	0	0	0	2 211 885	0	0	0	2 211 885	0
Frais d'acquisition	84 263	0	83 163	0	0	1 064	84 227	-36	0	0	84 227	-36
Frais de notaire / acq tiers	19 932		19 932	0	0	0	19 932	0	0	0	19 932	0
Frais de procédure d'expro / acq tiers	57 295		57 295	0	0	0	57 295	0	0	0	57 295	0
Frais d'acquisition / terrain concédant	7 036		5 936	0	0	1 064	7 000	-36	0	0	7 000	-36
Indemnités	118 788	0	116 933	0	0	2 067	119 000	212	0	0	119 000	212
Autres frais et indemnités	118 788		116 933	0	0	2 067	119 000	212	0	0	119 000	212
ETUDES	1 117 991	4 070	1 014 210	60 000	20 000	58 804	1 153 015	35 024	0	0	1 153 015	35 024
études sedia	217 001		207 003	0	0	9 997	217 000	-1	0	0	217 000	-1
Dossier de création tiers NR	42 133		42 133	0	0	0	42 133	0	0	0	42 133	0
Etudes préop R	16 166		16 166	0	0	0	16 166	0	0	0	16 166	0
Frais de géomètre	74 516		74 516	0	0	0	74 516	0	0	0	74 516	0
Études de sols	96 436		93 911	30 000	0	3 089	127 000	30 564	0	0	127 000	30 564
Autres études tiers	583 030	4 070	503 773	30 000	20 000	33 227	587 000	3 970	0	0	587 000	3 970
Études préopérat. BIO INNOVATION	68 200		68 200	0	0	0	68 200	0	0	0	68 200	0
Frais d'avocats et de contentieux	20 508		8 508	0	0	12 492	21 000	492	0	0	21 000	492
Secteur Nord-Est	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRAVAUX	34 189 895	354 768	25 738 422	602 889	750 265	1 654 523	28 746 100	470	5 400 000	0	34 146 100	470
TX mise en état des sols	148 918	0	148 918	0	0	0	148 918	0	0	0	148 918	0
Travaux assainissement	3 486 908	2 984	2 614 939	20 000	20 000	231 969	2 886 908	0	600 000	0	3 486 908	0
Hors secteur Nord-est	2 886 908	2 984	2 614 939	20 000	20 000	231 969	2 886 908	0	0	0	2 886 908	0
Secteur Nord-Est	600 000		0	0	0	0	0	0	600 000	0	600 000	0
Travaux eau	2 644 286	3 331	2 054 157	40 000	40 000	210 129	2 344 286	0	300 000	0	2 644 286	0
Hors Secteur Nord-Est	2 344 286	3 331	2 054 157	40 000	40 000	210 129	2 344 286	0	0	0	2 344 286	0
Secteur Nord-Est	300 000		0	0	0	0	0	0	300 000	0	300 000	0
Travaux voirie	13 991 241	188 314	9 671 178	216 889	304 265	598 909	10 791 241	0	3 200 000	0	13 991 241	0
Hors Secteur Nord-Est	10 791 241	188 314	9 671 178	216 889	304 265	598 909	10 791 241	0	0	0	10 791 241	0
Secteur Nord-Est	3 200 000		0	0	0	0	0	0	3 200 000	0	3 200 000	0
Travaux réseaux secs	3 017 862	14 283	2 201 350	45 000	45 000	176 511	2 467 862	0	550 000	0	3 017 862	0
Hors Secteur Nord-Est	2 467 862	14 283	2 201 350	45 000	45 000	176 511	2 467 862	0	0	0	2 467 862	0
Secteur Nord-Est	550 000		0	0	0	0	0	0	550 000	0	550 000	0
Travaux chauffage collectif	7 080 981	123 542	6 334 075	230 000	230 000	286 907	7 080 981	0	0	0	7 080 981	0
Hors Secteur Nord-Est	7 080 981	123 542	6 334 075	230 000	230 000	286 907	7 080 981	0	0	0	7 080 981	0
Secteur Nord-Est	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux paysagers et gestion urbaine	3 384 966	7 446	2 360 165	40 000	100 000	134 801	2 634 966	0	750 000	0	3 384 966	0
Hors Secteur Nord-Est	2 634 966	7 446	2 360 165	40 000	100 000	134 801	2 634 966	0	0	0	2 634 966	0
Secteur Nord-Est	750 000		0	0	0	0	0	0	750 000	0	750 000	0
Honoraires techniques	434 732	14 868	353 640	11 000	11 000	15 297	390 937	469	0	0	390 937	469
SPS	63 569	4 440	56 688	1 000	1 000	5 312	64 000	431	0	0	64 000	431
Bureau de Contrôle	7 210		5 800	0	0	1 200	7 000	-210	0	0	7 000	-210
Honoraires MOe passage inf et parvis	207 937		207 937	0	0	0	207 937	0	0	0	207 937	0
Honoraires MOe réseaux élec	106 752	10 428	79 215	10 000	10 000	7 785	107 000	249	0	0	107 000	249
Autres Honoraires de M.Oeuvre	5 000		4 000	0	0	1 000	5 000	0	0	0	5 000	0
Secteur Nord-Est	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRAIS DIVERS	623 618	11 245	515 301	24 000	23 000	105 699	668 000	117	0	0	668 000	117
Frais de géomètre	62 010		50 010	2 000	2 000	7 990	62 000	-10	0	0	62 000	-10
Plan de communication	83 190		61 190	2 000	2 000	17 810	83 000	-190	0	0	83 000	-190
Frais de promotion - publicité	156 208	7 278	139 585	6 000	6 000	4 415	156 000	-208	0	0	156 000	-208
Impôts fonciers	120 805	2 011	96 956	6 000	5 000	13 044	121 000	195	0	0	121 000	195
Frais divers	157 064		105 417	5 000	5 000	41 583	157 000	-64	0	0	157 000	-64
Taxe sur participations non taxables	50 694		40 041	1 000	1 000	8 959	51 000	306	0	0	51 000	306
Taxe ORGANIC	37 913	1 957	22 101	2 000	2 000	11 899	38 000	87	0	0	38 000	87
Secteur Nord Est	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRAIS FINANCIERS	4 457 152	19 124	2 473 448	45 000	45 000	1 828 857	4 392 305	-64 847	0	0	4 392 305	-64 847
Frais financiers court terme	1 242 025	1 654	337 954	25 000	25 000	854 071	1 242 025	0	0	0	1 242 025	0
Frais financiers long terme	3 197 049	17 469	2 124 976	20 000	20 000	967 226	3 132 202	-64 847	0	0	3 132 202	-64 847
Commissions bancaires	18 078		10 518	0	0	7 560	18 078	0	0	0	18 078	0
REMUNERATIONS SOCIETE	3 942 586	67 742	3 022 727	58 500	68 720	271 172	3 421 119	10 533	532 000	0	3 953 119	10 533
Rémunération sur acquisitions	197 380		196 174	0	0	1 217	197 390	11	0	0	197 390	11
Rémunération sur dépenses	2 539 248	58 022	1 940 270	58 500	59 000	212 000	2 269 770	10 522	280 000	0	2 549 770	10 522
Rémunération sur recettes	1 115 070	9 720	845 394	0	9 720	7 956	863 070	0	252 000	0	1 115 070	0
Rémunération de clôture	50 000		0	0	0	50 000	50 000	0	0	0	50 000	0
Autres rémunérations	40 889		40 889	0	0	0	40 889	0	0	0	40 889	0
FONDS DE CONCOURS	248 872	0	248 872	0	0	0	248 872	0	0	0	248 872	0
Fonds concours versés	325 372		325 372	0	0	0	325 372	0	0	0	325 372	0
Transferts fonciers	-76 500		-76 500	0	0	0	-76 500	0	0	0	-76 500	0
MAITRISE D'ŒUVRE COLLECTIVITE	826 632	0	0	0	0	0	0	0	826 632	0	826 632	0
Honoraires de Maitrise d'oeuvre	826 632	0	0	0	0	0	0	0	826 632	0	826 632	0

**CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DES HAUTS DU CHAZAL - TEMIS SANTÉ
BILAN FINANCIER RÉVISÉ AU 31 DÉCEMBRE 2020**

	BILAN GLOBAL HDC			HORS SECTEUR NORD-EST					SECTEUR NORD-EST		BILAN GLOBAL HDC	
	BILAN GLOBAL HDC			HORS SECTEUR NORD-EST					SECTEUR NORD-EST		BILAN GLOBAL HDC	
	Bilan du CRAC au 31/12/2019	dépenses 2020	réalisé au 31/12/2020	2021	2022	au-delà	Bilan actualisé hors secteur NE	Ecart hors secteur NE	Bilan actualisé Secteur NE	Ecart Secteur NE	Bilan global au 31/12/2020	Ecart global
RECETTES	48 547 587	1 888 474	34 814 026	1 401 215	1 563 500	4 678 611	41 770 425	-18 527	6 758 632	0	48 529 057	-18 527
RECETTES TIERS	23 657 974	1 115 650	14 207 574	382 550	881 500	3 966 999	19 438 623	-19 351	4 200 000	0	23 638 623	-19 351
Cession terrains logements publics	906 539		906 539				906 539	0			906 539	0
Cessions logements privés	9 311 260		8 854 660		324 000	132 599	9 311 259	-1			9 311 259	-1
Cession terrains équipements (IFPS)	1 007 500	910 000	1 007 500				1 007 500	0			1 007 500	0
Cession terrains pour activité commerciale	206 388		167 388	39 000	0	0	206 388	0			206 388	0
Cession terrains activité de production	3 110 178	205 650	950 878	122 550	220 000	1 797 400	3 090 828	-19 350			3 090 828	-19 350
Cession bureaux et programmes tertiaires	3 106 107		510 607	221 000	337 500	2 037 000	3 106 107	0			3 106 107	0
Cession établissement spécialisé - EHPAD	1 409 460		1 409 460				1 409 460	0			1 409 460	0
Autres produits	400 544		400 544				400 544	0			400 544	0
Recettes prévisionnelles du secteur Nord-Est	4 200 000		0				0		4 200 000		4 200 000	0
RECETTES CONCEDANTS	18 414 186	772 000	15 094 498	881 000	682 000	711 612	16 682 182	0	1 732 003	0	18 414 185	0
Effort GBM	4 268 326	152 000	3 272 871	261 000	262 000	215 807	3 324 750	0	943 576	0	4 268 326	0
Autre participation /ouvrages	600 000	0	600 000	0	0	0	600 000	0	0	0	600 000	0
Participation / divers travaux rue Paré	600 000	0	600 000				600 000	0			600 000	0
Participation d'équilibre au bilan	3 668 326	152 000	2 672 871	261 000	262 000	215 807	2 724 750	0	943 576	0	3 668 326	0
Participation d'équilibre au bilan financier hors NE	2 724 750	112 936	1 985 943	261 000	262 000	215 807	2 724 750	0			2 724 750	0
Participation d'équilibre au bilan financier NE	943 576	39 064	686 928						943 576		943 576	0
Effort Ville de Besançon	14 145 860	620 000	11 821 627	620 000	420 000	495 806	13 357 433	0	788 427	0	14 145 859	0
Participations diverses	3 942 491	620 000	1 618 258	620 000	420 000	495 806	3 154 063	0	788 427	0	3 942 490	0
Participation d'équilibre au bilan financier hors NE	2 275 806	620 000	740 000	620 000	420 000	495 806	2 275 806	0			2 275 806	0
Participation d'équilibre au bilan financier NE	788 427								788 427		788 427	0
Participation aux équipements publics	878 258		878 258				878 258	0			878 258	0
Cession d'ouvrages Ville	10 203 369	0	10 203 369	0	0	0	10 203 369	0	0	0	10 203 369	0
Cessions d'ouvrages / Assainissement	2 560 382		2 560 382				2 560 382	0			2 560 382	0
Cessions d'ouvrages / Eau potable	1 975 687		1 975 687				1 975 687	0			1 975 687	0
Cessions d'ouvrages / Chauffage collectif	5 667 300		5 667 300				5 667 300	0			5 667 300	0
SUBVENTIONS	5 138 739	0	5 001 074	137 665	0	0	5 138 739	0	0	0	5 138 739	0
Subvention SMAIBO	4 625		4 625				4 625	0			4 625	0
Subvention FEDER	1 645 236		1 645 236				1 645 236	0			1 645 236	0
Subvention FNADT	1 168 133		1 168 133				1 168 133	0			1 168 133	0
Subvention Région	936 209		936 209				936 209	0			936 209	0
Subvention CG25	125 000		125 000				125 000	0			125 000	0
Subvention ANRU	621 871		621 871				621 871	0			621 871	0
Subvention FEDER/Passage Inférieur	500 000		500 000				500 000	0			500 000	0
Subvention ADEME Réseau de chaleur	137 665		0	137 665	0	0	137 665	0			137 665	0
PARTICIPATION SMAIBO	176 592	0	176 592	0	0	0	176 592	0	0	0	176 592	0
PRODUITS FINANCIERS	333 464	824	334 288	0	0	0	334 288	824	0	0	334 288	824
Produits financiers	333 464	824	334 288	0	0	0	334 288	824			334 288	824
APPORT EN NATURE COLLECTIVITE	826 632	0	0	0	0	0	0	0	826 632	0	826 632	0
Moe. Direction Grands Travaux	471 314		0				0		471 314		471 314	0
Apport en nature Ville	355 318		0				0		355 318		355 318	0
RESULTAT D'EXPLOITATION =	0	1 431 525	-1 319 693	610 826	656 515	739 280	0	0	0	0	0	0

TABLEAU DE TRÉSORERIE	global HDC		hors secteur Nord-Est				secteur Nord-Est	global HDC
	2020	réalisé au 31/12/2020	2021	2022	au-delà	Bilan actualisé hors secteur NE	Bilan actualisé Secteur NE	Bilan global au 31/12/2020
DÉCAISSEMENTS =		37 522 719	1 798 729	1 401 757	5 698 466	46 421 670	6 758 632	53 180 302
TOTAL =								
dépenses d'opération =	456 950	36 133 719	790 389	906 985	3 939 332	41 770 425	6 758 632	48 529 057
remboursements des avances GBM =	1 389 000	1 389 000	762 245			2 151 245	0	2 151 245
remboursements des emprunts vivants =		0	246 095	494 771	1 759 134	2 500 000	0	2 500 000
ENCAISSEMENTS =		39 465 271	1 401 215	1 563 500	3 991 684	46 421 670	6 758 632	53 180 302
TOTAL =								
recettes d'opération =	1 888 474	34 814 026	1 401 215	1 563 500	3 991 684	41 770 425	6 758 632	48 529 057
encaissement des avances GBM =		2 151 245				2 151 245	0	2 151 245
encaissements des emprunts vivants =		2 500 000	0	0	0	2 500 000	0	2 500 000
TRÉSORERIE PÉRIODE =		1 942 552	-397 514	161 743	-1 706 782			
TRÉSORERIE CUMULÉE =		1 942 552	1 545 039	1 706 782	0	0	0	0