



Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du jeudi 27 juin 2024

Publié le : 10/07/2024

Membres du Conseil de Communauté en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, convoqué le 20 juin 2024, s'est réuni Salle des conférences de la CCIT du Doubs 46 avenue Villarceau à Besançon, sous la présidence de Mme Anne VIGNOT, Présidente de Grand Besançon Métropole et sous la présidence de M. Gabriel BAULIEU de la question n° 4 à la question n° 15 incluses.

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.

La séance est ouverte à 18h04 et levée à 21h53

Étaient présents : **Audeux :** Mme Agnès BOURGEOIS, **Avanne-Aveney :** Mme Marie-Jeanne BERNABEU, **Besançon :** Mme Elise AEBISCHER (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 16), M. Kévin BERTAGNOLI (à compter de la question n° 16), Mme Pascale BILLEREY (à compter de la question n° 6), M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 6), M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 18), M. Laurent CROIZIER, M. Benoit CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Nadia GARNIER, M. Abdel GHEZALI, Mme Valérie HALLER (à compter de la question n° 6), M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 16), M. Damien HUGUET (à compter de la question n° 15), M. Jean-Emmanuel LAFARGE (à compter de la question n° 33), Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 40 incluse), M. Saïd MECHAI (à compter de la question n° 6), Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question n° 5 incluse), Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (à compter de la question n° 4), Mme Juliette SORLIN, M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n° 31 incluse), Mme Anne VIGNOT (jusqu'à la question n° 4 incluse et à compter de la question n° 16), Mme Sylvie WANLIN (jusqu'à la question n° 18 incluse), Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF, **Bonnay :** M. Gilles ORY, **Boussières :** M. Eloy JARAMAGO, **Busy :** M. Philippe SIMONIN, **Byans-Sur-Doubs :** M. Didier PAINEAU, **Chaleze :** M. René BLAISON, **Chalezeule :** M. Christian MAGNIN-FEYSOT, **Champagney :** M. Olivier LEGAIN, **Champvans-Les-Moulins :** M. Florent BAILLY, **Châtillon-Le-Duc :** Mme Catherine BOTTERON, **Chaucenne :** M. Alain ROSET, **Chemaudin et Vaux :** M. Gilbert GAVIGNET, **Cussey-Sur-L'Ognon :** Jean-François MENESTRIER, **Deluz :** M. Fabrice TAILLARD, **Devecey :** M. Gérard MONNIEN, **Ecole-Valentin :** M. Yves GUYEN, **Fontain :** M. Claude GRESSET-BOURGEOIS, **François :** M. Emile BOURGEOIS, **La Vèze :** M. Jean-Pierre JANNIN, **Les Auxons :** M. Anthony NAPPEZ, **Mamirolle :** M. Daniel HUOT, **Miserey-Salines :** M. Marcel FELT (à compter de la question n° 17 et jusqu'à la question n° 46 incluse), **Montferrand-Le-Château :** Mme Lucie BERNARD, **Morre :** M. Jean-Michel CAYUELA (à compter de la question n° 5), **Nancray :** M. Vincent FIETIER, **Noironte :** M. Philippe GUILLAUME, **Novillars :** M. Lionel PHILIPPE, **Osselle-Routelle :** Mme Anne OLSZAK, **Pelousey :** Mme Catherine BARTHELET, **Pirey :** M. Patrick AYACHE, **Pouilley-Français :** M. Yves MAURICE, **Pouilley-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, **Saône :** M. Benoît VUILLEMIN (jusqu'à la question n° 30 incluse), **Serre-Les-Sapins :** M. Gabriel BAULIEU, **Tallenay :** M. Ludovic BARBAROSSA, **Thise :** M. Pascal DERIOT, **Thoraise :** M. Jean-Paul MICHAUD (jusqu'à la question n° 46 incluse), **Velesmes-Essarts :** Mme Géraldine LAMBLA, suppléante, **Vieilley :** M. Franck RACLOT

Étaient absents : **Amagney :** M. Thomas JAVAUX, **Besançon :** Mme Anne BENEDETTO, Mme Claudine CAULET, M. Cyril DEVESA, Mme Sadia GHARET, M. Olivier GRIMAITRE, M. Christophe LIME, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, M. Jean-Hugues ROUX, M. André TERZO, **Beure :** M. Philippe CHANEY, **Brailans :** M. Alain BLESSEMAILLE, **Champoux :** M. Romain VIENET, **Chevroz :** M. Franck BERNARD, **Dannemarie-Sur-Crête :** Mme Martine LEOTARD, **Geneuille :** M. Patrick OUDOT, **Gennes :** M. Jean SIMONDON, **Grandfontaine :** M. Henri BERMOND, **La Chevillotte :** M. Roger BOROWIK, **Larnod :** M. Hugues TRUDET, **Le Gratteris :** M. Cédric LINDECKER, **Marchaux-Chaufontaine :** M. Patrick CORNE, **Mazerolles-Le-Salin :** M. Daniel PARIS, **Merey-Vieilley :** M. Philippe PERNOT,

Montfaucon : M. Pierre CONTOZ, **Palise** : M. Daniel GAUTHEROT, **Rancenay** : Mme Nadine DUSSAUCY, **Saint-Vit** : M. Pascal ROUTHIER, **Torpes** : M. Denis JACQUIN, **Vaire** : Mme Valérie MAILLARD, **Venise** : M. Jean-Claude CONTINI, **Villars-Saint-Georges** : M. Damien LEGAIN, **Vorges-Les-Pins** : Mme Maryse VIPREY

Secrétaire de séance : Mme Juliette SORLIN

Procurations de vote : **Besançon** : Mme Elise AEBISCHER à M. Kévin BERTAGNOLI (à compter de la question n° 47), M. Guillaume BAILLY à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 15 incluse), Mme Anne BENEDETTO à M. Hasni ALEM, M. Kévin BERTAGNOLI à Mme Elise AEBISCHER (jusqu'à la question n° 15 incluse), Mme Pascale BILLEREY à M. Gilles SPICHER (jusqu'à la question n° 5 incluse), Mme Claudine CAULET à Mme Françoise PRESSE, Mme Julie CHETTOUH à Mme Juliette SORLIN (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Sébastien COUDRY à Mme Sylvie WANLIN (jusqu'à la question n° 17 incluse), M. Cyril DEVESA à Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Olivier GRIMAITRE à M. Frank LAIDIE, Mme Valérie HALLER à M. Benoît CYPRIANI (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 15 incluse), M. Damien HUGUET à Mme Fabienne BRAUCHLI (jusqu'à la question n° 14 incluse), M. Jean-Emmanuel LAFARGE à Mme Annaïck CHAUVET (jusqu'à la question n° 32 incluse), Mme Myriam LEMERCIER à M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 41), M. Christophe LIME à M. Eloy JARAMAGO, Mme Agnès MARTIN à Mme Karima ROCHDI, M. Saïd MECHAI à Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n° 5 incluse), Mme Carine MICHEL à M. Nicolas BODIN (à compter de la question n° 6), M. Yannick POUJET à Mme Frédérique BAEHR, M. Anthony POULIN à M. François BOUSSO, M. Jean-Hugues ROUX à M. Abdel GHEZALI, M. André TERZO à Mme Aline CHASSAGNE, Mme Claude VARET à M. Ludovic FAGAUT (à compter de la question n° 32), Mme Anne VIGNOT à M. Gabriel BAULIEU (à compter de la question n° 5 et jusqu'à la question n° 15 incluse), Mme Sylvie WANLIN à M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 19), **Braillans** : M. Alain BLESSEMAILLE à M. Jacques KRIEGER, **Dannemarie-Sur-Crête** : Mme Martine LEOTARD à M. Jean-Marc BOUSSET, **Geneuille** : M. Patrick OUDOT à M. Jean-François MENESTRIER, **Gennes** : M. Jean SIMONDON à M. Vincent FIETIER, **Mazerolles-Le-Salin** : M. Daniel PARIS à M. Emile BOURGEOIS, **Miserey-Salines** : M. Marcel FELT à M. Yves GUYEN (jusqu'à la question n° 16 incluse et à compter de la question n° 47), **Rancenay** : Mme Nadine DUSSAUCY à Marie-Jeanne BERNABEU, **Saint-Vit** : M. Pascal ROUTHIER à Mme Anne BIHR, **Saône** : M. Benoît VUILLEMIN à M. Daniel HUOT (à compter de la question n° 31), **Vorges-Les-Pins** : Mme Maryse VIPREY à Philippe SIMONIN

Délibération n°2024/2024.00216

Rapport n°40 - ZAC des Hauts Du Chazal – Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan au 31/12/2023 - Avenant n°19 de prolongation et participation d'équilibre

ZAC des Hauts Du Chazal – Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan au 31/12/2023 - Avenant n°19 de prolongation et participation d'équilibre

Rapporteur : Mme Catherine BARTHELET, Vice-Présidente

	Date	Avis
Commission n°6	29/05/2024	Favorable
Bureau	13/06/2024	Favorable

Inscription budgétaire	
BP 2024 et PPIF 2024-2028 « Temis 2 : Pôle Santé, participation »	Montant prévu au BP 2024 : 0 € Solde des participations : 2,2 M€ sur 2025-2029

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 2023.

Le bilan prévisionnel est marqué par une augmentation de 4 895 028 € par rapport au précédent bilan. Cette augmentation est essentiellement liée à la validation de l'engagement opérationnel du secteur nord-est.

L'effort financier des collectivités est en hausse avec un montant prévisionnel de 21 957 312 €. L'effort de Grand Besançon Métropole s'élève à hauteur de 6 029 150 €.

La mise en œuvre du secteur nord-est, la réalisation du programme des équipements publics de la ZAC et la hausse du bilan font l'objet de l'avenant 19 de la Convention Publique d'Aménagement.

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, 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. 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 prévoyait 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 étaient 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 de la ZAC sont financés par la Ville et le Grand Besançon 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 de la ZAC sont intégrés à l'effort du Grand Besançon au financement de l'opération. Ces nouvelles modalités de financement ont été actées par délibération du 26/09/19.

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.

Le COPIL du 21.06.23 a validé l'engagement opérationnel du secteur nord-est (SNE) selon la variante 2 d'aménagement qui propose une urbanité améliorée (trame douce, espaces publics, morphologie urbaine). Les études menées par SEDIA en 2023 permettent d'inscrire dans le bilan un chiffrage prévisionnel pour le développement du SNE qui depuis 2016 était figé dans un CRAC d'attente.

La programmation retenue va nécessiter la mise en œuvre de procédures administratives et la sollicitation d'une équipe de conception. La livraison de ce secteur interviendra donc dans plusieurs années. La conduite des différentes études de reprogrammation du secteur nord-est et les adaptations nécessaires induisent des rémunérations complémentaires à percevoir par sedia. L'avenant n°19 prend en compte l'augmentation de la durée de la convention publique d'aménagement et la hausse du bilan.

B/ Synthèse des faits marquants

L'année 2023 est marquée par les arbitrages des COPILS concernant le développement du SNE et la mise en œuvre d'études sur ce même secteur.

Ce CRAC s'inscrit en rupture avec les précédents puisqu'il prend en compte le développement du SNE alors que les précédents CRAC depuis 2016 étaient présentés en CRAC « d'attente ».

Le COPIL du 21.06.23, a acté les éléments suivants concernant le SNE :

- Choix de la variante d'aménagement n°2, qui propose une urbanité améliorée (trame douce, espaces publics, morphologie urbaine),
- Programmation majoritairement orientée logements et qui accueillera le futur internat du CHU,
- Programmation assortie de 4 lots « réversibles ». Ces lots permettront d'accueillir des immeubles collectifs de logements ou des programmes d'activité liés à la Santé,
- Déploiement du réseau de chaleur en desserte des collectifs et des logements intermédiaires mais pas des logements individuels,
- Création d'espaces publics (parc des dolines et parc des hauteurs).

II. État d'avancement physique de l'opération

A/ Acquisitions

Acquisitions réalisées

Les terrains concernés par les projets en cours sont acquis.

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.

B/ Etudes

L'année 2023 a permis d'approfondir les études relatives au SNE : études urbaines (Atelier LD/esquisse), règlementaires (études faune/ flore 4 saisons, adaptation dossier de réalisation de ZAC, OAP) et études d'approvisionnement énergétique.

Par ailleurs, dans la perspective du PLUi, Sedia a missionné l'architecte Benoît RAUCH pour mener une analyse des règles d'urbanisme en vigueur sur la ZAC et plus particulièrement sur l'application des règles de hauteur et d'emprises afin d'alimenter GBM sur ces réflexions en termes de sobriété foncière et de qualité des constructions dans les ZAE.

C/ Travaux 2023

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

- La mise en œuvre de couches de roulement des rues Bichat, Laennec et Milleret ;
- Divers branchements et accès aux programmes immobiliers.

III. Etat de la commercialisation

A/ Secteur habitat : « les Hauts du Chazal »

Sedia a commercialisé 18 programmes immobiliers.

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.

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

- Un programme porté par Vinci dont la programmation reste à valider ;
- 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 une partie de la compensation des logements démolis sur Planoise dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine.

B/ 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) I, II, III.

RD Biotech : La très forte croissance de RD Biotech a entraîné la construction d'un deuxième bâtiment de 1 300 m² sur une parcelle attenante de 2 400 m². Le chantier est achevé. L'entreprise bénéficie d'un Arrêté de PC pour un troisième bâtiment au 24.01.23.

Chantier en cours

"Espace santé services" : Sedia et AKTYA construisent un programme de 2.900 m² de plancher, pour accueillir des professions libérales dans le domaine médical, soit en régime d'accession, soit en régime locatif. Le chantier de la première tranche de ce bâtiment a démarré à l'automne 2022 pour une livraison en 2024.

L'Institut de Formation des Professions de la Santé (I.F.P.S.) : Le chantier a démarré en 2021 pour une livraison prévue en 2024.

C/ Bilan foncier de commercialisation

135 207 m² de terrains (environ 13,5 ha) ont été commercialisés, soit près de 48 % du foncier cessible de la concession, dont :

Habitat : 88 286 m² (pas de commercialisation en 2023)

- 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.

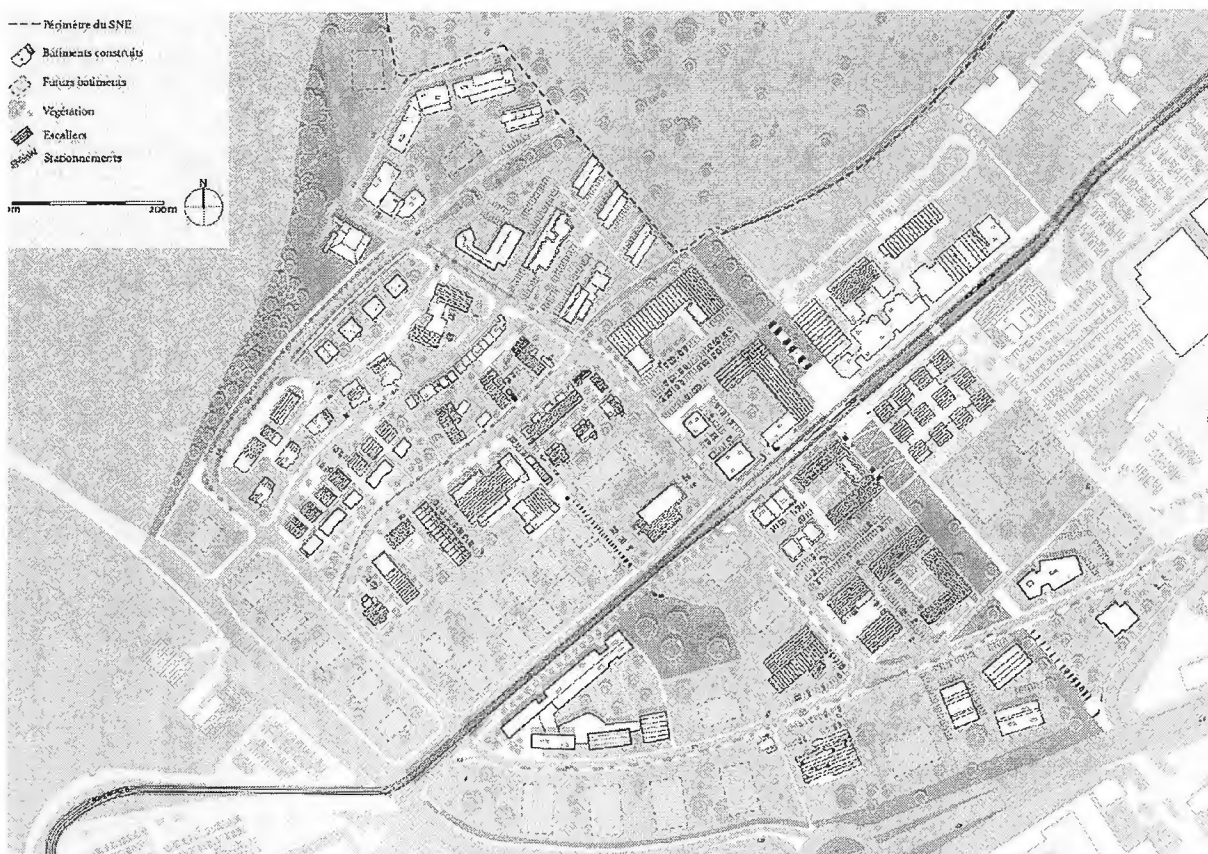
Activités : 46 921 m²

- pour les programmes d'accueil d'entreprises : 24 247 m² (Bonnet, LPA et Aktya pour FCI, RD Biotech I-II-III, Espace Services Santé),
- 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 10,8 ha 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,
- 6,7 ha pour des programmes d'activité (en jaune sur la carte ci-dessous).

Différents projets sont actuellement à l'étude sur environ 1,9 hectare. Les surfaces nettes disponibles sont donc de 4,8 hectares.



IV. Bilan financier

Le bilan financier révisé de l'opération prend en compte les dépenses et les recettes constatées au 31/12/2023, ainsi que les dépenses et recettes prévisionnelles à engager jusqu'à la fin de la concession.

DEPENSES HT 53 543 K€ HT
MONTANT TOTAL DES DÉPENSES 36 988 K€, soit 69 %
dont déjà réalisées au 31.12.2023

RECETTES HT 53 543 K€ HT
MONTANT TOTAL DES RECETTES 36 951 K€, soit 69 %
dont déjà réalisées au 31.12.2023

Le montant du CRAC au 31/12/22 s'élevait à 48 648 K€ HT, soit un écart de 4 895 k€

A/ Analyse des dépenses en K€ HT :

DEPENSES en K€	Bilan 31/12/22	Bilan 31/12/23	Écart K€
Acquisitions	3 141	3 141	0
Études	1 254	1 798	544
Travaux et honoraires	34 738	37 958	3 220
Frais divers	702	857	155
Frais financiers	3 772	4 372	600
Rémunération Société	3 965	4 342	377
Fonds concours Temis	249	249	0
Participation en nature	827	827	0
Total dépenses HT	48 648	53 543	4 895

Le bilan prévisionnel des dépenses de l'opération évolue à la hausse par rapport à celui de l'année précédente d'environ 4 895 K €.

L'augmentation significative du montant des travaux est due au choix de la variante 2 pour l'aménagement du SNE, à la prise en compte de l'inflation et des nouveaux standards attendus pour l'aménagement des espaces publics. L'évolution de la rémunération de la société est liée à la prorogation de 5 ans de la concession et à la mise en œuvre des modifications programmatiques qui généreront des frais de maîtrise d'ouvrage complémentaire.

Enfin, le montant des études est ajusté au choix de la variante (urbaniste, géomètre, géotechniques...).

B/ Analyse des recettes en K€ HT :

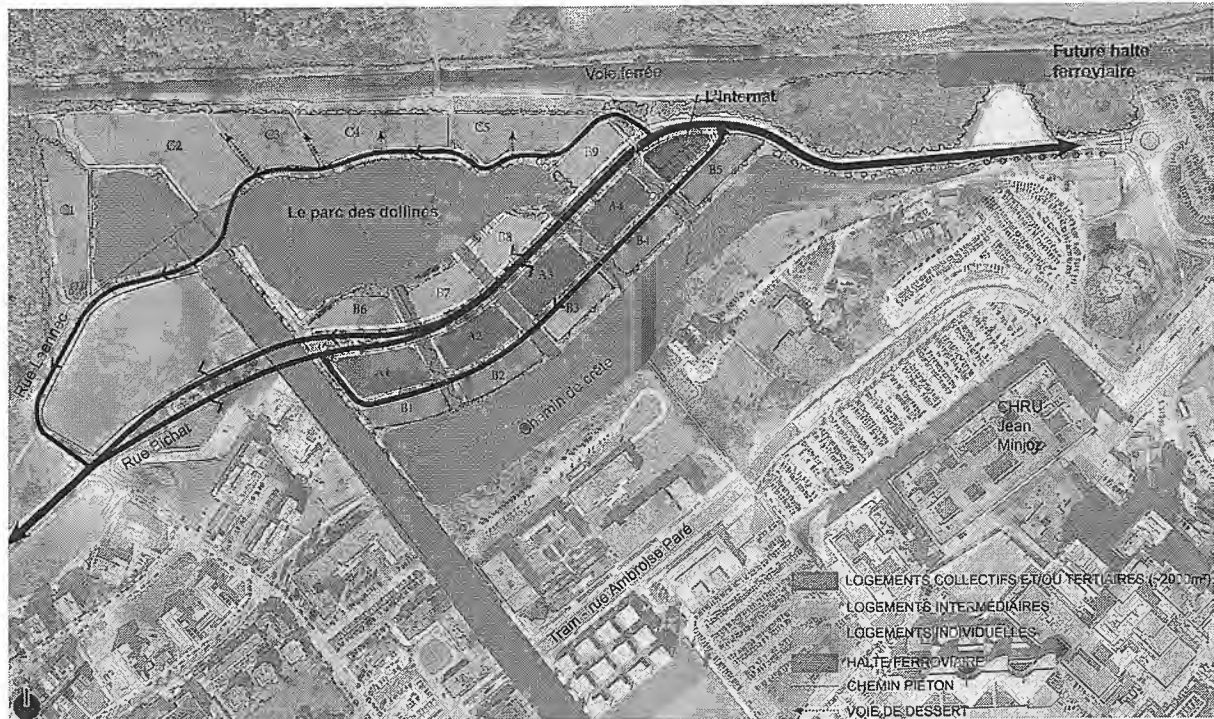
RECETTES en K€	Bilan 31/12/22	Bilan 31/12/23	Écart
Provenant des tiers	23 743	24 922	1 179
Provenant des concédants	18 414	21 957	3 543
Autres produits, produits financiers, subventions, produits de gestion et divers	5 665	5 837	172
Participations en nature MOE	827	827	0
Total recettes HT	48 648	53 543	4 895

La mise en œuvre du SNE et la prorogation de la concession de 5 ans génèrent une dégradation du bilan financier et par conséquent une hausse la participation d'équilibre de l'opération portée à

10 901 983 €, en hausse de 2 691 167 € : +1 761 K€ pour GBM et + 930 K€ pour la ville de Besançon (hors cession d'ouvrage et apport en nature/ MOE DGT).

Le déploiement du réseau de chaleur entraîne une augmentation des rachats d'ouvrage à hauteur de 852 K€ correspondant au différentiel entre les dépenses relatives au déploiement du réseau de chaleur et à la subvention ADEME espérée.

Le calendrier de la mise en œuvre du SNE prévoit un démarrage des travaux en 2025 pour une ouverture des espaces publics en 2026 et l'installation des premiers habitants en 2027.



V. Engagement des concédants

Le budget global des Hauts du Chazal est en hausse de + 4 895 028 € par rapport au CRAC au 31 décembre 2022. Il se traduit par une augmentation de l'effort global de collectivités concédantes qui s'élève à 21 957 312 €, soit une augmentation de + 3 543 127 €.

L'engagement global de GBM sur la totalité de l'opération s'élève à 6 029 150 € dont 5 429 150 € sous forme de participations d'équilibre. L'engagement de Grand Besançon Métropole augmente par rapport au CRAC au 31/12/22 de + 1 760 824 €.

L'engagement global de la Ville s'élève sur la totalité de l'opération à 4 872 833 € HT (+ 930 343 € par rapport au CRAC au 31/12/22).

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 ou du foncier d'ensemble des programmes immobiliers liés à l'activité et part de la SDP ou du foncier d'ensemble des programmes immobiliers liés à l'habitat).

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

GBM									
en € HT	AVANCES		PARTICIPATIONS			CESSIONS D'OUVRAGES			Participation en nature
	Vers. Ts	Remb.ts	divers travaux et implant. UFR	rue Paré	équilibre d'opération	Assainis.t	Eau	Chauff. Collectif	
au 31/12/2023	2 151 245	-2 151 245	0	600 000	3 195 871	0	0	0	0
2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2025					450 000				
2026					450 000				
2027					450 000				
2028					450 000				
2029					433 279				
Au-delà	0	0	0	0	0	0	0	851 960	471 314
SOUS TOTAUX	2 151 245	-2 151 245	0	600 000	5 429 150	0	0	851 960	471 314
	0		6 029 150			851 960			471 314
						6 881 110			471 314
TOTAL GENERAL :			7 352 424						

Mmes Marie ETEVENARD (1) et Anne VIGNOT (1) et MM. Gabriel BAULIEU (1) et Anthony POULIN (1), conseillers intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- se prononce favorablement sur le bilan révisé au 31 décembre 2023, pour un montant de 53 543 K€ HT ;
- se prononce favorablement sur l'engagement des collectivités co-concédants en hausse, qui ressort à 22 784 K€ HT dont 21 957 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 ;
- autorise Mme la Présidente de Grand Besançon Métropole à signer l'avenant n° 19 à la Convention Publique d'Aménagement traitant :
 - a) de la programmation retenue pour le secteur nord-est,
 - b) de la modification de l'effort financier de l'autorité publique contractante à l'opération,
 - c) de la prolongation de la durée de la Convention Publique d'Aménagement pour cinq (5) ans, soit jusqu'au 18 novembre 2030 afin d'être en cohérence avec la durée de la convention sur TEMIS Microtechniques,
 - d) des modalités de rémunérations de SEDIA correspondantes.

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 101

Contre : 0

Abstention* : 0

Conseillers intéressés : 4

*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

La Secrétaire de séance,



Mme Juliette SORLIN
Conseillère Communautaire

Pour extrait conforme,
La Présidente,



Anne VIGNOT
Maire de Besançon



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DES HAUTS DU CHAZAL - TEMIS SANTÉ

COMpte RENDU ANNUEL AUX COLLECTIVITÉS
ÉTABLI AU 12/04/2023

BILAN FINANCIER ARRÊTÉ AU 31.12.2023



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

2023 a vu la tenue de deux comités de pilotage (COPIL) portant sur le programme à retenir pour le dernier secteur à aménager, le « secteur nord-est » (SNE) et sur les problématiques de mobilité inhérentes au quartier (stationnements saturés et anarchiques notamment)

À l'issue du COPIL du 21 juin 2023, plusieurs orientations ont été actées :

Concernant le secteur nord-est :

- le choix de la variante d'aménagement n°2, qui propose une urbanité améliorée (trame douce, espaces publics, morphologie urbaine)
- une programmation majoritairement orientée logements et qui accueillera le futur internat du CHU,
- L'aménagement du secteur nord-est des Hauts-du-Chazal comportera 4 lots « réversibles ». Ces lots permettront d'accueillir des immeubles collectifs de logements ou des programmes d'activité du CHU.
- Le déploiement du réseau de chaleur en desserte des collectifs et intermédiaires mais pas des logements individuels,
- Des espaces publics à créer (parc des dolines et parc des hauteurs)

Concernant les mobilités :

- A court terme, la mise en place d'une tarification sur l'ensemble des stationnements publics,
- A moyen terme si nécessaire, engager une réflexion sur la réalisation d'un parking silo

Le COPIL du 21 juin 2023 a validé l'engagement opérationnel du secteur nord-est.

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. aménagement du secteur nord-est

En 2023, sedia a approfondi les différentes études portant sur le secteur nord-est des Hauts du Chazal. La ville de Besançon n'a pas retenu l'implantation d'un groupe scolaire sur le secteur nord-est. Sedia a réétudié la programmation et une esquisse d'aménagement sur ce secteur en 2023.

Les conclusions de l'étude faune-flore 4 saisons confirment que les habitats sont anthropiques et fortement fréquentés par les habitants du quartier. Les enjeux relatifs à la biodiversité portent sur la lisière avec la voie SNCF, les dolines et le chemin de crête.

L'aménagement du secteur nord-est des Hauts-du-Chazal comportera 4 lots « réversibles ». Ces lots permettront d'accueillir des immeubles collectifs de logements, des programmes d'activité en lien avec le biomédical ou répondant à des besoins du CHU.

Le secteur nord-est des Hauts-du-Chazal intégrera des espaces publics de plein air en réponse au besoin exprimé par les habitants du quartier.

Pour mémoire avait été acté lors du COPIL du 17 juin 2022 la non-implantation d'un groupe scolaire sur le secteur nord-est des Hauts-du-Chazal avec la possibilité de requestionner la carte scolaire et traiter des demandes de scolarisation d'enfants de façon « dérogatoire » en cas de besoin.

Sedia a également fait étudier les potentialités et opportunités de déployer le réseau de chaleur urbain sur le secteur nord-est.

Sedia a également fait analyser les évolutions à apporter aux documents cadres de la ZAC pour intégrer la modification programmatique du secteur nord-est.

I.2.1. autres études

Sedia a procédé à plusieurs études urbaines à la demande des collectivités concédantes. Deux études ont porté sur les pistes permettant d'encourager à la densification des fonciers économiques en travaillant sur les hauteurs et les emprises au sol autorisées et/ou imposées.

Sedia a fait procéder à une analyse exhaustive de l'application du PLU et des documents cadres de la ZAC afin de mesurer en quelle mesure les ambitions étaient atteintes.

Ce travail d'analyse a permis de répondre à une sollicitation complémentaire des collectivités, à savoir la rédaction d'un projet d'OAP pour le secteur nord-est.

II.3) TRAVAUX :

Sous Maîtrise d'œuvre principale de la Direction Grands Travaux, ont été terminées en 2023 :

- La mise en œuvre de couches de roulement des rues Bichat, Laennec et Milleret,
- Divers branchements et accès aux programmes immobiliers.

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

Au 31/12/2023, 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.

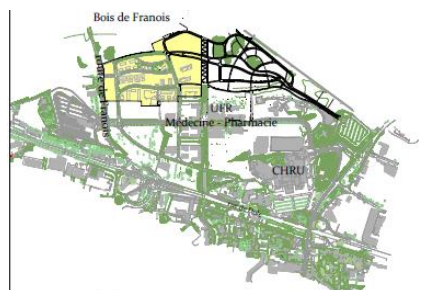
Ce sont près de 1 000 logements privés qui auront été livrés sur le quartier à fin 2021.

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

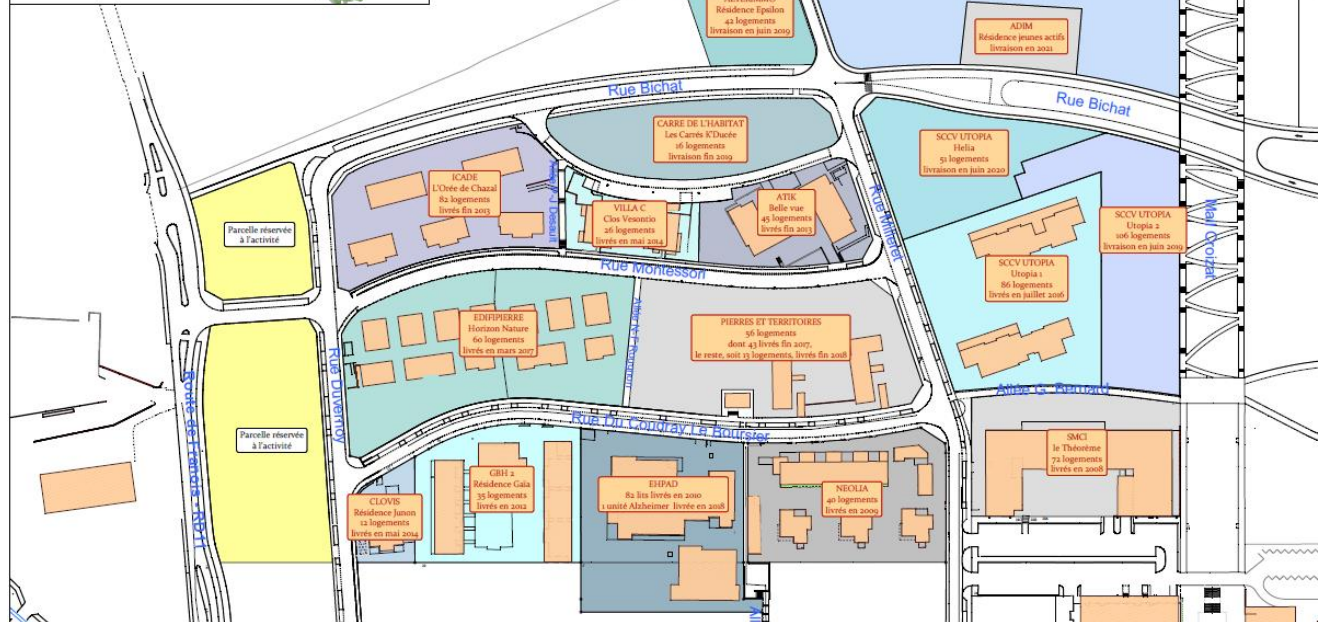
- Un programme le long de la rue Bichat,
- Une petite opération d'habitat groupé d'une douzaine de logements, sur un tènement foncier au nord de la ZAC.

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 Natura	161 logements	livré
Carré de l'habitat	Les Carrés K'Ducées	16 logements	livré

TOTAL = 1013 logements et 100 chambres

Ces 1 013 logements représentent une surface développée globale de 61 500 m² SDP.

La programmation totale sur les secteurs 1-2 représente au total 1054 logements.

III.2) SECTEUR ACTIVITÉ : "TEMIS SANTÉ"

III.2.1) Situation

a) Cession de terrains aux entreprises

La commercialisation des fonciers d'activité est à l'œuvre depuis 2025. Plusieurs entreprises se sont implantées sur Temis Santé :

Entreprise	Emprise foncière en m²	m² SDP développée	Année
Ambulances Bonnet	3 300	1 000	2006
LPA	4 500	1 500	2013
FCI Production	3 400	1 600	2014
RD Biotech 1	4 700	1 300	2021
RD Biotech 2	2 400	1 300	2022
Total	18 300	6 700	



Le premier bâtiment de RD Biotech

b) Immobilier de bureaux et accueil d'activités

Plusieurs programmes tertiaires ont été réalisés depuis 2005 et son récapitulés dans le tableau suivant :

Bâtiment	Emprise foncière en m ²	m ² SDP développée	Année
Euromédecine	400	2 700	2008
Bioparc	1 900	1 500	2011
Bioparc 2	1 500	1 600	2014
Bio-Innovation 1	3 000	3 800	2021
Total	6 800	9 600	



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. Plusieurs études ont permis de confirmer l'opportunité de réaliser un équipement support de cet écosystème d'innovations. Cela s'est traduit par la réalisation du bâtiment Bio-Innovation livré en 2021.



Bio-innovation 1

c) Les équipements

l'EHPAD Residalya :



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.

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

Sedia a signé avec la Région Bourgogne Franche-Comté en mars 2020 un acte 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.

Le chantier a démarré en 2021 pour une livraison prévue en 2024.



Perspective sur le futur IFPS

II.2.2 : Programmation activité :

6,7 hectares de foncier sont encore cessibles en activité (en jaune sur la carte ci-dessous). Différents projets sont actuellement à l'étude sur environ 1,9 hectares. Les surfaces nettes disponibles sont donc de 4,8 hectares.



Plusieurs projets d'implantation sont en cours :

La très forte croissance de RD Biotech les a conduits à travailler sur un troisième bâtiment de 1300m² SDP dont le permis de construire a été déposé en 2022.

Le laboratoire LPA étudie une extension de plusieurs milliers de m² SDP sur le foncier de 4000m² compris entre son bâtiment et RD Biotech.

Santelys a pour projet la création d'un centre de dialyse rue Milleret. La définition programmatique est en cours.

Dans la continuité de Bio-Innovation 1, un second bâtiment, « Bio-innovation 2 », est en cours d'étude.

Sedia a présenté aux collectivités une proposition d'intervention en association avec la SEM Aktya, pour la réalisation d'un programme immobilier de 2 900m² SDP sur une parcelle de 3000m² dénommé "Espace santé services". Le bâtiment A de 2000m² a été inauguré en mars 2024.

III.3) : BILAN FONCIER DE COMMERCIALISATION :

135 207 m² de terrains (environ 13,5 ha) ont été commercialisés, 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 : 46 921 m²

- pour les programmes d'accueil d'entreprises : 24247m² (Bonnet, LPA et Aktya pour FCI, RD Biotech 1 et 2, Espace Services Santé)
- 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 10,8ha 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
- 6,7 ha pour des programmes d'activité.

IV. BILAN FINANCIER DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Le bilan révisé de l'opération d'aménagement prend en compte les dépenses réglées et recettes perçues au 31.12.2023.

IV.1) BILAN ACTUALISÉ H.T. :

Le bilan révisé fait apparaître l'avancement financier suivant :

DEPENSES HT

MONTANT TOTAL DES DÉPENSES ----->	53 543 K€ HT
dont déjà réalisées ----->	36 988 K€ HT

RECETTES HT

MONTANT TOTAL DES RECETTES ----->	53 543 K€ HT
dont déjà réalisées ----->	36 951 K€ HT

Le montant du CRAC au 31.12.2022 s'élevait à 48 648K€ HT, soit un écart de 4 895 K€.

IV.2) COMPARAISONS AVEC LE DERNIER BILAN APPROUVÉ

IV.2.1 : évolution des dépenses : +4895 K€ HT

	Global		
	Bilan du CRAC au 31/12/2022	Bilan global au 31/12/2023	écart global
DEPENSES	48 648 K€	53 543 K€	4 895 K€
ACQUISITIONS	3 141 K€	3 141 K€	0 K€
ETUDES	1 254 K€	1 798 K€	544 K€
TRAVAUX	34 738 K€	37 958 K€	3 220 K€
FRAIS DIVERS	702 K€	857 K€	155 K€
FRAIS FINANCIERS	3 772 K€	4 372 K€	600 K€
REMUNERATIONS SOCIETE	3 965 K€	4 342 K€	377 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) Etudes : +544 K€

Réévaluation des postes d'études nécessaires à la mise en œuvre du secteur nord-est

c) Travaux et honoraires : +3220 K€

Cette réévaluation est la résultante du travail de conception et des adaptations programmatiques validées par les deux collectivités concédantes lors du Comité de Pilotage de juin 2023 :

- Réévaluation des estimatifs travaux par l'atelier LD par ratio lors de la faisabilité de 2023 sur la base de la variante 2 retenue en COPIL qui intègre une voirie supplémentaire à réaliser : + 1549K. Les études de conception à venir permettront de préciser les estimatifs.
- Travaux de réalisation du réseau de chaleur sur le secteur nord-est : +920K (Le COPIL a décidé de déployer le réseau de chaleur urbain en desserte des lots collectifs et intermédiaires)
- Réévaluation des honoraires techniques du SNE : +551K€
 - +417K de maîtrise d'œuvre VRD et paysage
 - +55K de Maîtrise d'œuvre réseaux de chaleur
 - +79K d'autres honoraires techniques
- Réévaluation des coûts d'entretien relatifs à la prorogation de 5 ans : +200K

d) Frais divers : +155 K€

La prorogation de 5 ans de la concession générera des frais de gestion sur 5 années supplémentaires.

e) Frais financiers :

Le calendrier prévisionnel de l'opération et les montants de dépenses réévalués vont nécessiter la souscription d'emprunts bancaire. L'enveloppe des frais financiers a été réévaluée en fonction.

f) Rémunération société : + 377 K€

La prorogation de 5 ans de l'opération et la mise en œuvre des modifications programmatiques génèreront des frais de maîtrise d'ouvrage complémentaire. (reprise d'étude, modifications des autorisations relatives à la ZAC, gestion opérationnelle et commerciale durant 5 années supplémentaires)

Plusieurs éléments de missions non prévus au contrat et sollicités par les collectivités concédantes entraînent également une hausse de ce poste.

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 : +4895 K€ HT

	Global		
	Bilan du CRAC au 31/12/2022	Bilan global au 31/12/2023	écart global
RECETTES	48 648 K€	53 543 K€	4 895 K€
RECETTES TIERS	23 743 K€	24 922 K€	1 178 K€
RECETTES CONCEDANTS	18 414 K€	21 957 K€	3 543 K€
<i>Participations GBM</i>	4 268 K€	6 029 K€	1 761 K€
<i>Participations Ville de Besançon</i>	3 942 K€	4 873 K€	930 K€
<i>Rachat d'ouvrages</i>	10 203 K€	11 055 K€	852 K€
SUBVENTIONS	5 139 K€	5 311 K€	172 K€
PARTICIPATION SMAIBO	177 K€	177 K€	0 K€
PRODUITS FINANCIERS	349 K€	350 K€	1 K€
APPORT EN NATURE COLLECTIVITE	827 K€	827 K€	0 K€

a) Cession aux tiers : +1178 K€

Rubrique habitat : + 1 178K

- La reprise du secteur nord-est selon la variante 2 a permis de réévaluer les constructibilités cessibles à +968K€
- Est également intégrée la cession d'un foncier au CHU pour la réalisation d'un internat à 210K€.

Rubrique activité :

Pas d'évolution

Rubrique autres-produits :

Pas d'évolution

b) Engagement des co-concédants : + 3543K€

Le travail approfondi et actualisé découlant des différentes études menées sur le secteur nord-est conduit à un nouvel équilibre financier avec une hausse des participations d'équilibre. Ce complément d'effort public permettra la mise en œuvre de 300 logements qui répondent à la nécessité de produire de l'habitat sur la ville. Ils apporteront en outre de nouvelles recettes fiscales.

La hausse des participations d'équilibre des deux collectivités concédantes de 2691 K€ se répartissent entre Grand Besançon Métropole pour 1761K€ et la ville de Besançon à hauteur de 930K€.

La hausse de la participation d'équilibre permet de couvrir les éléments suivants :

- 1135K€ HT correspondant à l'impossibilité de dégager des économies telles qu'espérées dans le CRAC au 31/12/2016
- 450K€ HT correspondant à l'inflation depuis 2018,
- 1106K€ HT correspondant aux dépenses complémentaires relatives à la variante d'aménagement retenue

Le déploiement du réseau de chaleur entraîne une augmentation des rachats d'ouvrage à hauteur de 852K€ correspondant au différentiel entre les dépenses relatives au déploiement du réseau de chaleur et la subvention ADEME espérée.

c) Subventions : +172K€

Le déploiement du réseau de chaleur urbain sur le secteur nord-est permettra de capter une subvention ADEME estimée par la direction de la maîtrise de l'énergie de GBM à hauteur de 172K€.

d) Participation du SMAIBO : pas d'évolution**e) Autres produits : +2 K€**

Perceptions de produits financiers complémentaires.

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

IV.3. TRESORERIE :

Un seul emprunt est en cours, 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. PERSPECTIVES

Le CRAC au 31 décembre 2023 intègre les choix opérés par le comité de pilotage des deux collectivités concédantes du 21 juin 2023 (mise en œuvre opérationnelle du secteur nord-est, déploiement du réseau de chaleur urbain en desserte des lots collectifs et intermédiaires, prorogation de la concession de 5 ans).

Le travail approfondi et actualisé découlant des différentes études menées sur le secteur nord-est conduit à un nouvel équilibre financier avec une hausse des participations d'équilibre. Ce complément d'effort public permettra la mise en œuvre de 300 logements qui répondent à la nécessité de produire de l'habitat sur la ville. Ils apporteront en outre de nouvelles recettes fiscales.

Ces évolutions programmatiques et la prorogation de 5 ans de la concession, entraîne une hausse des contributions financières des collectivités concédantes.

La hausse de la participation d'équilibre de 2 691K€ des collectivités permet de couvrir les éléments suivants :

- 1135K€ HT correspondant à l'impossibilité de dégager des économies telles qu'espérées dans le CRAC au 31/12/2016
- 450K€ HT correspondant à l'inflation depuis 2018,
- 1106K€ HT correspondant aux dépenses complémentaires relatives à la variante d'aménagement retenue

La hausse de 852K€ de rachat d'ouvrage pour le réseau de chaleur correspond aux 1024K€ de dépenses de déploiement diminuées des 172K€ de subvention ADEME.

A noter que le budget global des Hauts du Chazal est en hausse de 25% (+10 601K€) par rapport au CRAC au 31 décembre 2004. En revanche, l'engagement financier des deux collectivités concédantes dans le même temps a été contenu pour une hausse de seulement 3% (+577K€).

La mise en œuvre du Secteur nord-est représente une opportunité de répondre à court terme à une partie du besoin en logements sur le territoire. En effet, Le foncier est entièrement maîtrisé, les autorisations d'urbanisme ne nécessiteront que des adaptations, l'ensemble de la chaîne opérationnelle est déjà constitué.

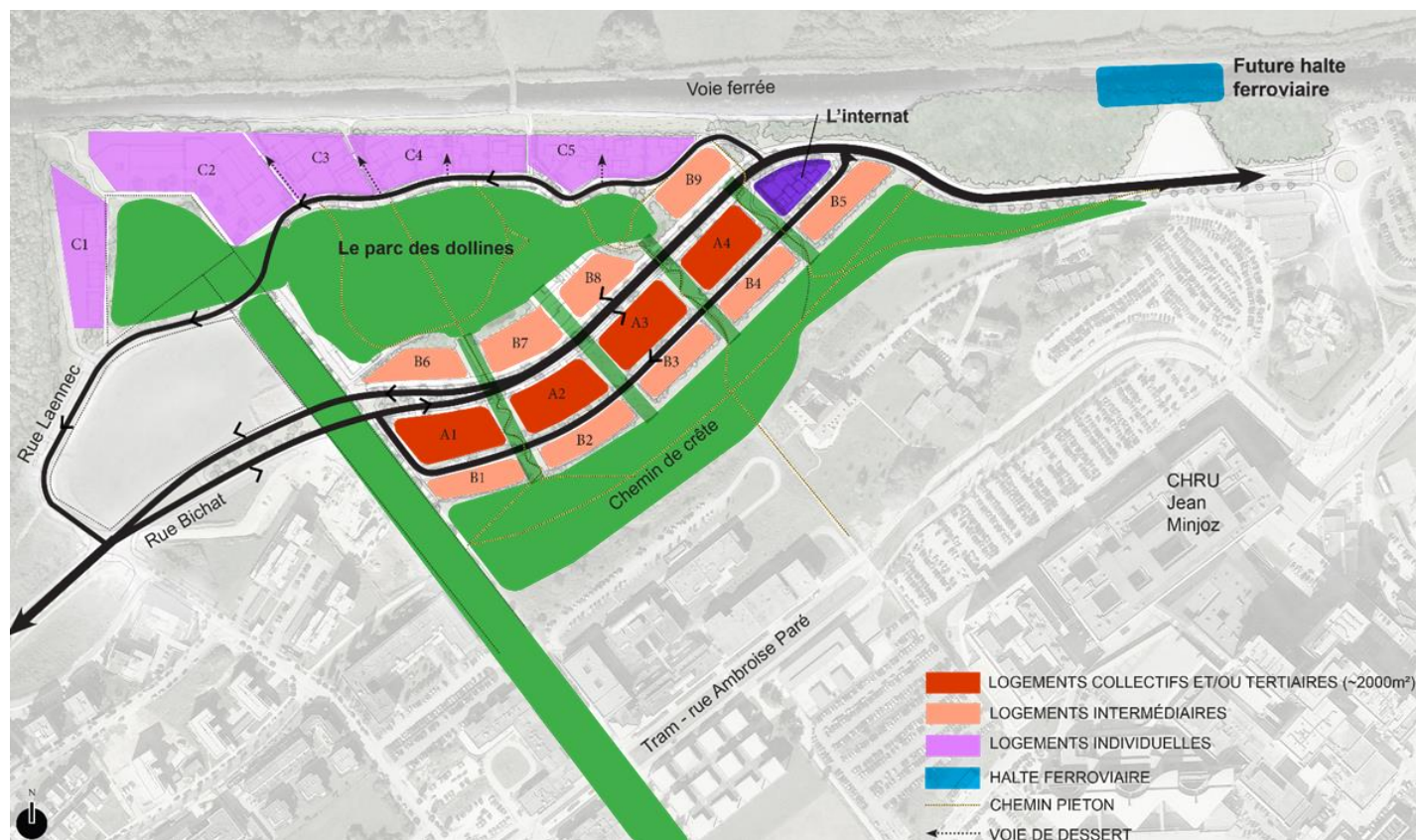


Schéma d'aménagement du secteur nord-est. La réalisation de la voirie sud, nouvellement prévue, permettra une meilleure intégration dans le paysage, une urbanité améliorée (trame douce, espaces publics, morphologie urbaine) et d'y développer une architecture mieux adaptée aux enjeux climatiques.

Le programme du Secteur nord-est est basé sur une orientation majoritairement habitat. Elle comprend cependant des lots dits réversibles qui permettront de répondre à d'éventuels besoins du CHU non identifiés à ce jour ou de programmes en biomédical. Sont attendus sur ce secteur environ 300 logements. L'internat du CHU est dès à présent intégré au projet. La réalisation d'espaces publics (parc des dolines, accompagnement du chemin de crête) permettra également de répondre à une attente importante en termes de lieux de vie exprimée par les habitants des Hauts du Chazal.

Le calendrier de la mise en œuvre du secteur nord-est prévoit un démarrage des travaux en 2025 pour une ouverture des espaces publics en 2026 et l'installation des premiers habitants en 2027.

VI. PROPOSITIONS

Il est proposé aux Collectivités concédantes :

- 1) d'approuver le présent bilan prévisionnel révisé au 31.12.2023 de l'opération d'aménagement pour un montant de 53 543 K€ HT.
- 2) d'approuver un engagement des collectivités co-concédants en hausse, qui ressort à 22 784 K€ HT dont 21 957 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.
- 3) d'autoriser Mme la Maire de Besançon et Mme la Présidente de Grand Besançon Métropole à signer l'avenant n°19 à la Convention Publique d'Aménagement traitant :
 - a. de la programmation retenue pour le secteur nord-est,
 - b. de la modification de l'effort financier de l'autorité publique contractante à l'opération,
 - c. de la prolongation de la durée de la Convention Publique d'Aménagement pour cinq (5) ans, soit jusqu'au 18 novembre 2030 afin d'être en cohérence avec la durée de la convention sur TEMIS Microtechniques,
 - d. des modalités de rémunérations de sedia correspondantes.

ANNEXE : COMPARATIF DES BILANS FINANCIERS ENTRE LE CRAC au 31.12.2023 ET LE CRAC au 31.12.2004

	Bilan global au 31/12/2023	Bilan approuvé CRAC au 31.12.2004	écart	%
DEPENSES	53 543 K€	42 942 K€	10 601 K€	25%
ACQUISITIONS	3 141 K€	3 341 K€	-199 K€	-6%
ETUDES	1 798 K€	337 K€	1 461 K€	434%
TRAVAUX	37 958 K€	29 003 K€	8 955 K€	31%
FRAIS DIVERS	857 K€	396 K€	461 K€	116%
FRAIS FINANCIERS	4 372 K€	5 823 K€	-1 451 K€	-25%
REMUNERATIONS SOCIETE	4 342 K€	3 019 K€	1 323 K€	44%
FONDS DE CONCOURS	249 K€	325 K€	-77 K€	-24%
MAITRISE D'ŒUVRE COLLECTIVITE	827 K€	697 K€	129 K€	19%

	Bilan global au 31/12/2023	Bilan approuvé CRAC au 31.12.2004	écart	%
RECETTES	53 543 K€	42 942 K€	10 601 K€	25%
RECETTES TIERS	24 922 K€	20 864 K€	4 058 K€	19%
RECETTES CONCEDANTS	21 957 K€	21 381 K€	577 K€	3%
SUBVENTIONS	5 311 K€	0 K€	5 311 K€	-
PARTICIPATION SMAIBO	177 K€	0 K€	177 K€	-
PRODUITS FINANCIERS	350 K€	0 K€	350 K€	-
APPORT EN NATURE COLLECTIVITE	827 K€	697 K€	129 K€	19%

BILAN GLOBAL HDC			
Bilan global au 31/12/2022	recettes 2023	réalisé au 31/12/2023	Ecarts
48 648 249	273 098	36 951 015	
RECETTES TIERS Cession terrains logements publics Cession logements privés Cession terrains pour activité commerciale Cession terrains activité de production Cession bureaux et programmes techniques Cession établissement spécialisé - EHPAD Autres produits	23 743 200 906 539 1 167 500 1 027 500 2 008 388 3 176 992 3 106 107 1 409 460 4 137 252 4 209 000	14 616 185 906 539 1 167 500 1 027 500 1 857 388 1 060 781 1 776 607 1 409 460 413 252 0	0 0 0 0 -39 000 0 39 000 0 0 0
18 414 185	11 612	16 669 110	
RECETTES CONCEDEANTS Participations GBM Autre participation / ouvrages Participation / divers travaux sur Paris Participation d'équilibre au bilan financier hors NE Participation d'équilibre au bilan financier NE Participations Ville de Besançon Participations diverses Participation aux équipements publics Cession d'ouvrages / Assainissement Cessions d'ouvrages / Eau potable Cessions d'ouvrages / Chauffage collectif	4 268 326 600 000 3 668 326 2 508 943 3 942 490 1 161 612 1 272 620 878 258 10 203 369 2 560 382 1 975 687 5 667 300	3 795 871 600 000 3 195 871 2 508 943 2 669 870 11 612 1 791 612 878 258 10 203 369 2 560 382 1 975 687 5 667 300	0 0 -472 455 0 -272 620 0 0 0 0 0 0 0
5 138 739	0	5 138 739	
SUBVENTIONS Subvention SMAIBO Subvention FEDER Subvention PMO2 Subvention FEDER Subvention CDES Subvention ANRU Subvention FEDER/Passage inférieur Subvention ADEME Réseau de chaleur	4 625 1 645 236 1 168 138 1 250 000 621 871 500 000 137 665	4 625 1 645 236 1 168 138 1 250 000 621 871 500 000 137 665	0 0 0 0 0 0 0
176 592	0	176 592	
PARTICIPATION SMAIBO PRODUITS FINANCIERS APPORT EN NATURE COLLECTIVITE Moe. Direction Grands Travaux Appoint en nature Ville	348 903 826 632 471 334 359 338	350 389 826 632 471 334 359 338	1 486 0 0 0
0	-90 038	-36 642	

RESULTAT D'EXPLOITATION = 0 -90 038 -36 642

global HDC		réalisé au 31/12/2023
DÉCAISEMENTS =	861 371	40 378 003
TOTAL =	367 136	36 987 657
différence d'opération =	494 235	2 151 245
remboursements des avances GBM =	488 235	1 239 101
remboursements des emprunts vivants =	0	0
remboursement des cautions reçues	0	0
ENCAISSEMENTS =	273 098	41 612 260
TOTAL =	273 098	36 951 015
recettes d'opération =	273 098	2 151 245
encasement des avances GBM =	0	2 500 000
encasements des emprunts vivants =	0	10 000
dépôts et cautionnements reçus	0	0
TRESORERIE PERIODE =	1 234 258	1 234 258
TRESORERIE CUMULEE =	1 234 258	1 234 258

HORS SECTEUR NORD-EST				
2024	2025	au-delà	Bilan actualisé hors secteur NE	Ecarts hors secteur NE
42 212	608 712	4 276 091	41 191 103	1 486
31 400	291 600	132 599	906 539	0
0	0	1 027 500	1 027 500	0
0	0	1 857 388	1 857 388	0
9 812	317 112	1 748 992	3 176 697	-39 000
0	0	2 374 500	3 145 107	39 000
0	0	1 409 460	1 409 460	0
0	0	413 252	413 252	0
0	0	0	0	0
0	0	15 982 182	15 982 182	0
0	0	3 108 943	3 108 943	0
0	0	600 000	600 000	0
0	0	2 508 943	2 508 943	0
0	0	2 669 870	2 669 870	0
0	0	2 669 870	2 669 870	0
0	0	1 791 612	1 791 612	0
0	0	878 258	878 258	0
0	0	10 203 369	10 203 369	0
0	0	2 560 382	2 560 382	0
0	0	1 975 687	1 975 687	0
0	0	5 667 300	5 667 300	0
0	0	5 138 739	5 138 739	0
0	0	4 625	4 625	0
0	0	1 645 236	1 645 236	0
0	0	1 168 138	1 168 138	0
0	0	1 250 000	1 250 000	0
0	0	621 871	621 871	0
0	0	500 000	500 000	0
0	0	137 665	137 665	0
0	0	176 592	176 592	0
0	0	350 389	350 389	1 486
0	0	826 632	826 632	0
0	0	471 334	471 334	0
0	0	359 338	359 338	0
-278 908	120 958	881 519	0	0

-278 908 120 958 881 519 0

hors secteur Nord-Est			
2024	2025	au-delà	Bilan actualisé hors secteur NE
832 843	997 988	3 648 515	45 852 348
321 110	487 735	3 394 573	41 181 103
0	2 151 245	2 500 000	2 151 245
10 000	505 235	253 942	10 000
42 212	608 712	3 589 164	45 852 348
42 212	688 712	3 589 164	41 181 103
0	0	0	2 151 245
-790 630	-384 276	-59 351	0
443 627	59 351	0	10 000

-790 630 -384 276 -59 351 0

SECTEUR NORD-EST				
Bilan SNE au 31/12/2022	Bilan actualisé Secteur NE	Ecarts Secteur NE	2023	2024
7 458 632	12 352 174	4 893 542	53 543 277	4 893 542
4 200 000	5 378 412	1 178 412	24 921 612	1 178 412
RECETTES TIERS Cession terrains logements publics Cession logements privés cession foncier Internet CHU	757 768 4 410 644	757 768 4 410 644	2 508 943 1 760 824	2 508 943 1 760 824
2 432 003	5 975 130	3 543 127	21 957 312	3 543 127
Participations GBM Autre participation / ouvrages Participation d'équilibre au bilan financier hors NE Participation d'équilibre au bilan financier NE (57%) Participations Ville de Besançon Participations diverses Participation aux équipements publics Cession d'ouvrages / Assainissement Cessions d'ouvrages / Eau potable Cessions d'ouvrages / Chauffage collectif	2 920 207 2 920 207 2 002 463 2 002 983 2 202 983 851 960 2 560 382 1 975 687 851 960	2 920 207 2 920 207 2 002 463 2 002 983 2 202 983 851 960 2 560 382 1 975 687 851 960	600 000 5 429 150 4 872 653 4 872 653 2 022 983 11 055 329 2 560 382 1 975 687 6 519 260	600 000 5 429 150 4 872 653 4 872 653 2 022 983 11 055 329 2 560 382 1 975 687 6 519 260
1 159 383	2 920 207	1 760 824	5 310 739	172 000
Subvention SMAIBO Subvention FEDER Subvention PMO2 Subvention FEDER Subvention CDES Subvention ANRU Subvention FEDER/Passage inférieur Subvention ADEME Réseau de chaleur	4 625 1 645 236 1 168 138 1 250 000 621 871 500 000 137 665	4 625 1 645 236 1 168 138 1 250 000 621 871 500 000 137 665	4 625 1 645 236 1 168 138 1 250 000 621 871 500 000 137 665	4 625 1 645 236 1 168 138 1 250 000 621 871 500 000 137 665
0	0	0	176 592	0
PARTICIPATION SMAIBO PRODUITS FINANCIERS APPORT EN NATURE COLLECTIVITE Moe. Direction Grands Travaux Appoint en nature Ville	471 334 359 338	471 334 359 338	471 334 359 338	471 334 359 338
0	0	0	0	0

0 0 0 0

global HDC		réalisé au 31/12/2023
DÉCAISEMENTS =	861 371	40 378 003
TOTAL =	367 136	36 987 657
différence d'opération =	494 235	2 151 245
remboursements des avances GBM =	488 235	1 239 101
remboursements des emprunts vivants =	0	0
remboursement des cautions reçues	0	0
ENCAISSEMENTS =	273 098	41 612 260
TOTAL =	273 098	36 951 015
recettes d'opération =	273 098	2 151 245
encasement des avances GBM =	0	2 500 000
encasements des emprunts vivants =	0	10 000
dépôts et cautionnements reçus	0	0
TRESORERIE PERIODE =	1 234 258	1 234 258
TRESORERIE CUMULEE =	1 234 258	1 234 258

0 0 0 0



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

AVENANT N° 19

Transmis au représentant de l'Etat le :

Notifié à sedia le :

ENTRE D'UNE PART :

- Grand Besançon Métropole représentée par, agissant en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du

ET :

- la Ville de Besançon représentée par, 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 au capital de 15 026 816 Euros, dont le siège social est situé 6, rue Louis Garnier BP 1513 à 25008 BESANCON CEDEX, inscrite au Registre du Commerce de Besançon sous le numéro 775 665 359, représentée par Monsieur Bernard BLETTON, son Directeur Général, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 4 octobre 2023, ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur ».

IL A ETE 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.

La commercialisation des fonciers cessibles en habitat s'est traduite par la production de plus de 1000 logements sur les Hauts du Chazal.

En activité, de nombreuses entreprises se sont implantées au sein du pôle Temis Santé.

Environ 6,9 hectares de foncier cessible en activité sont encore disponibles dont 5,1 ha n'ont pas encore fait l'objet de manifestation d'intérêt. Ces tènements sont répartis sur les différents secteurs de la ZAC et leur configuration ne permet pas d'accueillir de nouveaux programmes significatifs, ce qui induira de fait un morcellement et un échelonnement de la commercialisation dans le temps sur plusieurs années au-delà de novembre 2025 (A titre indicatif, entre la détection du prospect et la signature de l'acte de vente, les calendriers les plus resserrés en présence d'un entrepreneur très réactif sont de l'ordre de 18 mois, avec un délai moyen autour de 30 mois).

En habitat, 2 lots cessibles sont actuellement disponibles au sein des emprises déjà viabilisées.

En outre, le dernier secteur de la ZAC des Hauts du Chazal, identifié comme « secteurs 3 et 4 » ou encore comme « secteur nord-est », n'a pas encore été mis en œuvre. En effet, les collectivités ont longuement étudié la programmation à retenir sur cette emprise, conduisant à un report dans le temps de sa mise en œuvre. Ainsi, dès 2014, le plan guide a été retravaillé pour l'ensemble du secteur nord-est accompagné d'une approche des coûts d'aménagement à un stade avancé (phase PRO). En 2015-2016, les collectivités ont mobilisé sedia pour préciser la programmation imaginée pour ce secteur par une vaste étude. Les collectivités se sont basées sur celle-ci pour valider le principe d'une programmation logements de type "campus ouvert". Cette programmation, fondée sur les besoins en habitat des étudiants de l'UFR de médecine pharmacie et du personnel du CHRU, se traduisait en priorité par la production de petits logements. Depuis lors, les collectivités ont mobilisé sedia à plusieurs reprises pour retravailler la programmation du secteur nord-est ainsi que d'autres éléments transverses à l'échelle de la ZAC.

La programmation retenue pour le secteur nord-est par les collectivités lors du comité de pilotage du 21 juin 2023 va nécessiter la reprise des autorisations de la ZAC ainsi qu'une modification du PLU avant de pouvoir mettre en œuvre les travaux de viabilisation puis de construction. Une nouvelle équipe de conception est également à aller chercher. La livraison de ce secteur interviendra donc dans plusieurs années. La conduite des différentes études de reprogrammation du secteur nord-est et les adaptations nécessaires induisent des rémunérations complémentaires à percevoir par sedia.

Outre le secteur nord-est, le programme des équipements publics n'est pas entièrement réalisé. Environ 3,35M€ HT de travaux inscrits au bilan financier du CRAC au 31 décembre 2022 sont ainsi à mettre en œuvre.

Le bilan prévisionnel du CRAC au 31 décembre 2023, annexé au présent avenant, intègre l'ensemble de ces évolutions.

Tels sont les objets du présent avenant n° 19 à la Convention Publique d'Aménagement susvisée.

ARTICLE 1 - PROGRAMMATION DU SECTEUR NORD-EST (SECTEURS 3 ET 4)

A l'issue du comité de pilotage du 21 juin 2023, les collectivités concédantes ont arrêté les éléments programmatiques suivants pour le secteur nord-est :

- la trame viaire comprendra une voie principale de desserte et deux voies secondaires,
- des espaces publics (parc des dolines et parc des hauteurs),
- l'accueil d'un internat du CHU,
- une programmation d'environ 300 logements qui intégrera 4 lots dits « réversibles ». La programmation intégrera des logements individuels, intermédiaires et collectifs. Les lots réversibles pourront accueillir soit des logements collectifs, soit des programmes d'activité,
- le réseau de chaleur urbain sera déployé sous maîtrise d'ouvrage sedita le long des voies desservant les lots collectifs et intermédiaires. En revanche il ne desservira pas les logements individuels.

ARTICLE 2 – DUREE DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

Prenant en considération l'avancement des investissements et de l'anticipation des tâches restant à accomplir tant en commercialisation qu'en adaptation des autorisations d'urbanisme de l'opération d'aménagement, il a été convenu entre les parties de prolonger de 5 ans la durée de la Convention Publique d'Aménagement. En effet, sa conduite a été interceptée par différents événements qui ont influé sur l'exécution contractuelle. Par conséquent, l'article 5 de l'avenant 2 à la Convention Publique d'aménagement, traitant de sa prise d'effet et de sa durée est abrogé et remplacé par ce qui suit :

« La Convention Publique d'Aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Sa durée est portée à 32 années à compter de la date de prise d'effet de la convention initiale, soit jusqu'au 18 novembre 2030. En cas d'inachèvement de l'opération à cette échéance, elle pourra être prorogée par un avenant conclu entre les parties et exécutoire dans les conditions ci-dessus.

Au cas où l'ensemble des missions de l'Autorité Publique et de l'aménageur aurait été accompli avant le terme normal de la Convention Publique d'Aménagement, celle-ci expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement ».

ARTICLE 3 – REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

Article 3.1 : rémunération complémentaire relative aux études de reprogrammation de la ZAC et du secteur nord-est

A la demande des collectivités concédantes, l'aménageur sedia a réalisé ou repris de nombreuses études permettant d'éclairer le choix des services et des élus, que ce soit sur la densification, l'accompagnement du CHU, la mobilité et le stationnement ou le devenir du dernier secteur à aménager de la ZAC des Hauts du Chazal (secteur 3 et 4 en habitat, également dit «secteur Nord-Est » ou « SNE »). Ces éléments de mission, non prévus au traité de concession et à ses avenants, sont les suivants :

PDMIE et mission indigo

sedia accompagne la collectivité sur les questions de mobilité et de stationnement et a notamment engagé un Plan de Mobilité Inter Employeurs **pour 10 jours correspondant à 8500 € HT.**

Etudes de marché et de positionnement programmatique du secteur Nord Est et missions Hank et Grecam

Les collectivités ont à nouveau mobilisé sedia pour conduire deux nouvelles études de marché parallèles, la première portant sur l'activité et la deuxième sur le logement. Il s'agissait alors de questionner la pertinence de la programmation habitat envisagée jusqu'ici pour le secteur nord-est. A l'issue de cette étude, la collectivité a fait le choix de retenir une programmation majoritairement orientée vers de l'habitat comprenant cette fois de grands logements ainsi que quelques parcelles réservées à de l'activité. Ces études ont été présentées en COPIL. Le pilotage de ces éléments représente **25 jours correspondant à 21 250 € HT.**

Analyse de la densité constructive du Nord Est et prescriptions urbaines, études B Rauch

En 2022, les collectivités ont sollicité sedia pour la production d'études visant à questionner les objectifs et règles de hauteur et d'implantation des futures constructions qui seront desservies en bordure de ZAC pour répondre à la nécessité de densifier les constructions et d'intensifier l'usage du sol, de structurer et d'harmoniser l'image de la ZAC depuis les routes de Dole et Franois.

En 2023, les collectivités ont demandé un complément d'analyse portant cette fois sur la question des emprises au sol. Ces réflexions se sont notamment traduites par une proposition de travailler sur une notion de volume minimal à construire afin de densifier les programmes de construction. Deux analyses ont été rendues et présentées aux services de GBM. Ces deux études ont nécessité

5 jours correspondant à 4250 HT.

Suivi du schéma directeur immobilier du CHU Minjoz

Sedia a également accompagné les collectivités sur la réflexion qu'elle porte avec la direction du CHU autour du schéma immobilier du CHU dans sa globalité lors des deux dernières années. Ces échanges ont permis d'anticiper le développement à moyen terme de l'hôpital par l'identification de ses besoins fonciers pour l'implantation d'activités ou d'équipements de stationnement. Cela s'est notamment traduit par la réservation d'une emprise foncière pour un internat au sein de la ZAC et la coordination d'une étude sur un parking silo du CHU en lien avec la direction des mobilités. Cet accompagnement a mobilisé

5 jours de travail par sedia correspondant à 4 250€ HT.

Programmation et plan guide, étude de l'atelier LD

Les concédants ayant écarté l'hypothèse de l'implantation d'un groupe scolaire sur les Hauts du Chazal, ont sollicité sedia pour la production d'une nouvelle faisabilité urbaine sur la base d'un programme retravaillé. Ce programme comprenait une programmation logements n'intégrant plus que 10% de logements individuels, un internat pour le CHU et quatre parcelles « réversibles » permettant d'accueillir soit des logements, soit de l'activité. Deux variantes d'aménagement devaient être présentées avec pour chacune les nouvelles approches

financières. La collectivité a retenu la deuxième variante. Une étude urbaine a été livrée et a été soumise à deux COPIL. Mobilisation de sedia pour
20 jours de travail correspondant à 17 000€HT.

Pilotage et appui de l'étude réseau de chaleur secteur Nord Est, étude Betem

Afin de consolider l'approche financière de l'étude précédente, sedia a également été mobilisée en 2023 pour conduire une étude d'opportunité sur le déploiement du réseau de chaleur sur le secteur nord-est. Cette étude a permis d'éclairer le choix des collectivités sur les équipements à mettre en œuvre. A l'issue, les collectivités ont fait le choix de retenir une desserte par le réseau de chaleur pour les lots collectifs et intermédiaires mais de ne pas alimenter les logements individuels, ce qui a permis de dégager une économie d'investissement pour les collectivités de l'ordre de 960K€ HT. Une étude d'opportunité a été restituée et soumise à arbitrage en COPIL pour
4 jours sedia, correspondant à 3 400€ HT.

Pour la conduite de l'ensemble de ces études, **sedia percevra une rémunération forfaitaire de 58 650€HT.** Cette rémunération sera révisable à la date de facturation en fonction de l'indice Ingénierie. L'indice de référence sera l'indice connu au 1^{er} janvier 2023 (indice octobre 2022, soit 129,5).

Les dispositions de l'article 21 de la Convention Publique d'Aménagement, adaptées par l'avenant 15, sont ainsi complétées par ce qui suit :

« Article 21.II.6

Pour la conduite des études programmatiques et des schémas d'aménagement relatifs au secteur « nord-est », sedia percevra une rémunération forfaitaire de 58 650€HT

Cette rémunération sera révisable à date de facturation en fonction de l'indice Ingénierie. L'indice de référence sera l'indice connu au 1^{er} janvier 2023 (indice octobre 2022, soit 129,5) »

Article 3.2 : rémunération complémentaire relative à la mise en œuvre opérationnelle de la nouvelle programmation du « secteur nord-est »

En conséquence des modifications opérationnelles et contractuelles, les adaptations programmatiques souhaitées et retenues par les collectivités concédantes pour le secteur nord-est induisent une reprise de l'ensemble des documents cadres de la ZAC.

Les collectivités souhaitent également inscrire l'aménagement du secteur nord-est dans une méthodologie d'urbanisme négociée.

Etudes préliminaires et pré-opérationnelles de programmation

Dans ce cadre, sedia a également diligenté une étude faune-flore 4 saisons sur le secteur nord-est. Sedia a également piloté une étude sur le potentiel agronomique des parcelles concernées

10 jours sedia correspondant à 8 500€ HT.

Consultation d'une nouvelle équipe de conception et de maîtrise d'œuvre

Une nouvelle équipe de conception sera consultée par sedia dans le cadre d'un appel d'offres. De nouvelles compétences seront à rechercher pour le secteur nord-est, notamment afin de permettre la mise en œuvre d'un urbanisme négocié et de répondre aux nouveaux enjeux de sobriété foncière, d'usages urbains, de mobilité, de limitation des ilots de chaleur ou encore de densification

15 jours sedia correspondant à 12 750€ HT.

Pilotage des autorisations administratives relatives à la nouvelle programmation du secteur Nord Est

Sedia aura pour mission de mettre en œuvre les adaptations des autorisations rendues nécessaires par les nouveaux choix programmatiques retenus par les collectivités (dossier de réalisation du dossier de ZAC modificatif, porté à connaissance du Dossier Loi sur l'Eau, étude d'impact, etc.).

30 jours sedia correspondant à 25 500€ HT.

Appui à la modification du document d'urbanisme/OAP de la ZAC/CPAUPE

Sedia accompagnera les collectivités pour la modification du PLU également nécessaire

5 jours sedia correspondant à 4250€ HT.

Les collectivités souhaitant mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), sedia pilotera une analyse du règlement du PLU à l'œuvre sur les autres secteurs des Hauts du Chazal afin d'identifier les aspects et règles nécessitant d'être adaptés. Sedia accompagnera les collectivités dans le cadre de l'élaboration de l'OAP

5 jours sedia correspondant à 4250€ HT.

Sedia pilotera également l'adaptation du CPAUPE afin d'intégrer les principes retenus par les collectivités dans l'OAP

5 jours sedia correspondant à 4 250€ HT.

Pour la conduite de l'ensemble de ces missions, **sedia percevra une rémunération forfaitaire de 59 500€ HT.** Cette rémunération sera révisable à la date de facturation en fonction de l'indice Ingénierie. L'indice de référence sera l'indice connu au 1er janvier 2023 (indice octobre 2022, soit 129,5).

Les dispositions de l'article 21 de la Convention Publique d'Aménagement, adaptées par l'avenant 15, sont ainsi complétées par ce qui suit :

« **Article 21.II.7**

Pour la mise en œuvre opérationnelle de la nouvelle programmation du « secteur nord-est », sedia percevra une rémunération forfaitaire de 59 500€ HT.

Cette rémunération sera révisable à date de facturation en fonction de l'indice Ingénierie. L'indice de référence sera l'indice connu au 1^{er} janvier 2023 (indice octobre 2022, soit 129,5) »

Article 3.3 : rémunération complémentaire relative à un mode de consultation particulier (AMI / API) pour la commercialisation du foncier

La commercialisation des fonciers telle que définie au traité de concession ne prévoit pas de mode de consultation particulier pour les opérateurs. Dans l'hypothèse où les collectivités souhaiteraient recourir à un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), un Appel à Projets Innovants (API) ou autre forme de consultation, sedia bénéficiera d'une rémunération complémentaire de 38 250€ HT par consultation (45 jours sedia). sedia recourra pour cela à un Assistant à Maîtrise d'ouvrage (AMO). Les honoraires de ce prestataire seront pris en charge par la concession d'aménagement et ne sont pas compris dans la rémunération de sedia.

Cette rémunération sera révisable à la date de facturation en fonction de l'indice Ingénierie. L'indice de référence sera l'indice connu au 1^{er} janvier 2023 (indice octobre 2022, soit 129,5).

Les dispositions de l'article 21 de la Convention Publique d'Aménagement, adaptées par l'avenant 15, sont ainsi complétées par ce qui suit :

« **Article 21.II.8**

La mise en œuvre d'une consultation d'opérateurs via un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), un Appel à Projets Innovants (API) ou autre forme de consultation ouvrira droit à sedia à une rémunération de 38 250€ HT par consultation. sedia recourra pour cela à un Assistant à Maîtrise d'ouvrage (AMO). Les honoraires de ce prestataire seront pris en charge par la concession d'aménagement et ne sont pas compris dans la rémunération de sedia.

Cette rémunération sera révisable à date de facturation en fonction de l'indice Ingénierie. L'indice de référence sera l'indice connu au 1^{er} janvier 2023 (indice octobre 2022, soit 129,5) »

Article 3.4 : autres rémunérations de la convention publique d'aménagement

Les autres rémunérations inscrites à la convention publique d'aménagement sont maintenues et leurs dispositions sont prolongées jusqu'à l'échéance de la concession.

ARTICLE 4 – FINANCEMENT DE L'OPERATION

Les modifications programmatiques du secteur nord-est validées par le comité de pilotage du 21 juin 2023 nécessitent des compléments de participation également validés par ce même COPIL. Le CRAC au 31 décembre 2023 reprend ces éléments.

La participation d'équilibre de l'opération est ainsi portée à 10 901 983€, en hausse de 2 691 167€ (+1 760 824€ pour GBM et +930 343€ pour la ville de Besançon).

Les échéanciers de versement de ces compléments de participation seront arrêtés ultérieurement avec les deux collectivités concédantes.

Le déploiement du réseau de chaleur urbain au sein du secteur nord-est selon les modalités décrites plus avant se traduira par des rachats d'ouvrage complémentaires par GBM à hauteur de 851 960€.

Les modifications programmatiques retenues par la collectivité pour le secteur nord-est nécessitent des adaptations des financements par les collectivités. 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 annexé au présent avenant, constitue un effort global, en valeur au 1^{er} janvier 2023, de 22 783 944€ HT, TVA en sus, (dans les conditions légales en vigueur au moment de leurs versements) est décomposé comme indiqué entre les co-concédants dans le tableau ci-dessous :

VILLE DE BESANCON									
en € HT	AVANCES		PARTICIPATIONS			CESSIONS D'OUVRAGES			Participation en nature
	Vers. Ts	Remb.ts	divers travaux et implant. UFR	rue Paré	équilibre d'opération	Assainis.t	Eau	Chauff. Collectif	
au 31/12/2023	0	0	878 258	0	1 791 612	2 560 382	1 975 687	5 667 300	0
2024					0				
2025					440 593				
2026					440 593				
2027					440 593				
2028					440 593				
2029					440 591				
Au-delà	0	0	0	0	0	0	0	0	355 318
SOUS TOTAUX	0	0	878 258	0	3 994 575	2 560 382	1 975 687	5 667 300	355 318
	0		4 872 833			10 203 369			355 318
						15 076 202			355 318
TOTAL GENERAL :		15 431 520							

GBM									
en € HT	AVANCES		PARTICIPATIONS			CESSIONS D'OUVRAGES			Participation en nature
	Vers. Ts	Remb.ts	divers travaux et implant. UFR	rue Paré	équilibre d'opération	Assainis.t	Eau	Chauff. Collectif	
au 31/12/2023	2 151 245	-2 151 245	0	600 000	3 195 871	0	0	0	0
2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2025					450 000				
2026					450 000				
2027					450 000				
2028					450 000				
2029					433 279				
Au-delà	0	0	0	0	0	0	0	851 960	471 314
SOUS TOTAUX	2 151 245	-2 151 245	0	600 000	5 429 150	0	0	851 960	471 314
	0		6 029 150			851 960			471 314
						6 881 110			471 314
TOTAL GENERAL :		7 352 424							

VILLE DE BESANCON ET GBM									
en € HT	AVANCES		PARTICIPATIONS			CESSIONS D'OUVRAGES			Participation en nature
	Vers. Ts	Remb.ts	divers travaux et implant. UFR	rue Paré	équilibre d'opération	Assainis.t	Eau	Chauff. Collectif	
au 31/12/2023	2 151 245	-2 151 245	878 258	600 000	4 987 483	2 560 382	1 975 687	5 667 300	0
2024					0				0
2025					890 593				0
2026					890 593				0
2027					890 593				0
2028					890 593				0
2029					873 870				0
Au-delà					0			851 960	
	0		10 901 983			11 055 329			826 632
						21 957 312			826 632
TOTAL GENERAL :		22 783 944							

ARTICLE 5 – NOUVELLE ANNEXE

Le bilan prévisionnel du CRAC au 31 décembre 2023 intégrant l'ensemble des évolutions décrites dans les articles précédents est annexé au présent avenant.

ARTICLE 6 – AUTRES DISPOSITIONS DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

Les clauses de la convention publique d'aménagement susvisée et de ses avenants successifs non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et applicables en tant qu'elles ne sont pas contraires au présent avenant.

Le présent avenant prend effet à compter de sa notification.

Fait à Besançon, le

Pour sedia,

Pour l'autorité publique cocontractante,

Le Directeur Général

Grand Besançon Métropole

Ville de Besançon

Bernard BLETTON

