



EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 14 septembre 2017

Le Conseil Municipal, convoqué le 6 septembre 2017, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances.

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET, Maire.

Étaient présents :

M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Eric ALAUZET (à compter de la question n° 5), M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER (jusqu'à la question n° 20 incluse et à compter de la question n° 58), M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS (jusqu'à la question n° 65 incluse), M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, M. Gueric CHALNOT, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Danielle DARD, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, Mme Myriam EL-YASSA, Mme Béatrice FALCINELLA, Mme Solange JOLY, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB, Mme Karima ROCHDI, M. Dominique SCHAUSS (jusqu'à la question n° 24 incluse et à compter de la question n° 66), M. Rémi STHAL, Mme Ilva SUGNY (jusqu'à la question 67 incluse), Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF, M. Pascal BONNET (jusqu'à la question n° 65 incluse), Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, Mme Marie-Laure DALPHIN (à compter de la question n° 24 jusqu'à la question n° 65 incluse), M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n° 65 incluse), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPERRIN (jusqu'à la question n° 65 incluse), M. Michel OMOURI (jusqu'à la question n° 65 incluse), Mme Sophie PESEUX (jusqu'à la question n° 65 incluse), Mme Mina SEBBAH (jusqu'à la question n° 65 incluse), Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 65 incluse).

Secrétaire :

M. Patrick BONTEMPS.

Absents :

M. Eric ALAUZET (jusqu'à la question n° 4 incluse), Mme Sorour BARATI-AYMONIER (de la question n° 21 à la question n° 57 incluse), M. Patrick BONTEMPS (à compter de la question n° 66), M. Abdel GHEZALI, M. Thierry MORTON, M. Dominique SCHAUSS (de la question 25 à la question n° 65 incluse), Mme Ilva SUGNY (pour la question n° 68), M. Pascal BONNET (à compter de la question n° 66), Mme Marie-Laure DALPHIN (jusqu'à la question n° 23 incluse et à compter de la question n° 66), M. Ludovic FAGAUT (à compter de la question n° 66), M. Jacques GROSPERRIN (à compter de la question n° 66), M. Michel OMOURI (à compter de la question n° 66), Mme Sophie PESEUX (à compter de la question n° 66), Mme Mina SEBAH (à compter de la question n° 66), Mme Christine WERTHE (à compter de la question n° 66), M. Julien ACARD, M. Philippe MOUGIN.

Procurations de vote :

Mme Sorour BARATI-AYMONIER à Mme Carine MICHEL (de la question n° 21 à la question n° 57 incluse), M. Patrick BONTEMPS à M. Michel LOYAT (à compter de la question n° 66), M. Abdel GHEZALI à M. BODIN, M. Thierry MORTON à Mme ZEHAF, M. Dominique SCHAUSS à M. Pascal CURIE (de la question n° 25 à la question n° 65 incluse), Mme Ilva SUGNY à Mme Rosa REBRAB (pour la question n° 68), Mme Marie-Laure DALPHIN à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 23 incluse).

OBJET : 36 - ZAC des Vaîtes - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 15 mai 2017 - Bilan révisé au 31 décembre 2016

ZAC des Vaïtes
Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 15 mai 2017
Bilan révisé au 31 décembre 2016

Rapporteur : Mme ROCHDI, Conseillère Municipale Déléguée

La Ville de Besançon a engagé l'aménagement du secteur des Vaïtes en créant la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Vaïtes le 16 juin 2013.

Ce projet d'aménagement d'ensemble s'inscrit dans la continuité et en articulation avec le document de planification urbaine, qui désigne ce secteur de longue date comme une zone d'urbanisation future.

Le dossier de réalisation de ZAC, approuvé le 21 janvier 2013, propose un Programme Global de Constructions qui permet de développer une offre diversifiée et attractive en matière d'habitat, comprenant principalement de petits collectifs et des programmes d'habitat intermédiaire, complétés par du logement individuel dense. Outre l'ensemble des espaces publics qui seront réalisés à travers l'élaboration d'une trame viaire nécessaire à la viabilisation des lots, un Programme d'Equipements Publics propose un niveau d'équipement important, avec notamment la réalisation d'un nouveau groupe scolaire, un établissement d'accueil du jeune enfant (crèche) et une salle polyvalente de quartier.

Sur les 23 ha de l'opération, un potentiel d'environ 1 150 logements sera ainsi proposé à des promoteurs privés et des bailleurs sociaux (20 % de logements publics).

En termes d'enjeux de programmation et de production d'habitat à l'échelle de la Ville, il s'agit notamment de répondre aux besoins des familles et/ou ménages avec enfants, pour leur permettre de s'installer et de profiter des aménités de la ville-centre, en bénéficiant d'un environnement urbain attractif et offrant des atouts importants (cadre de vie paysager, développement de nouveaux modes d'habiter, desserte du Tramway et mobilités douces favorisées, niveau élevé d'équipements publics et de services à l'enfance, etc.). A ce titre, environ 15 % de «logements à prix abordable» seront proposés à des ménages disposant de moyens financiers contenus.

En décembre 2014, le quartier des Vaïtes a été distingué par le Ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité comme projet «Engagé dans la labellisation EcoQuartier».

Par délibération du 12 mai 2016, le Conseil Municipal a approuvé l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. Dans sa séance du 7 novembre 2016, il a aussi approuvé la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) relative, entre autres, à l'ajustement du secteur des Vaïtes et à la mise en œuvre du Programme Global des Constructions de la ZAC.

Sur la base du dossier de réalisation de ZAC, Territoire 25 assure, pour le compte de la Ville de Besançon, l'aménagement, la commercialisation et la réalisation de l'opération. Cette mission est encadrée par un contrat de concession d'une durée de 12 ans, notifié le 24 janvier 2014.

1 - Bilan physique (état d'avancement au 31 décembre 2016 et programmation prévisionnelle)

Foncier

Le foncier de la ZAC est maîtrisé en quasi-totalité par Territoire 25, l'Etablissement Public Foncier du Doubs et la Ville de Besançon.

Sur le volet administratif de la procédure d'expropriation, le Tribunal Administratif de Besançon a donné raison à Territoire 25 en rejetant le 22 mars 2016 les recours contre les arrêtés de

cessibilité et de DUP. Les requérants ayant fait appel de la décision, la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Nancy a annulé ce jugement dans un arrêt de juin 2017, contesté cette fois par Territoire 25 qui s'est pourvu en cassation. Parallèlement, l'Etat -via le ministère de l'Intérieur- a également formulé un pourvoi en cassation contre cette décision de la CAA de Nancy.

A ce jour, aucune décision n'est définitive tant que le Conseil d'Etat ne se sera pas prononcé. La procédure devrait aboutir d'ici 18 mois à 2 ans et dans l'intervalle, l'aménagement sera poursuivi selon le calendrier opérationnel prévisionnel.

Sur le volet indemnitare de la procédure expropriation, deux affaires restent pendantes :

- s'agissant de la première affaire, la Cour d'Appel Besançon a rendu un arrêt le 21 février 2017 confirmant le jugement de première instance en date du 14 août 2015 (à 8 €/m²) ;
- s'agissant de la seconde affaire, celle-ci a été renvoyée devant la Cour d'Appel de Reims suite à un arrêt de la Cour de Cassation ; l'audience s'est tenue fin juin 2017 et le délibéré devrait intervenir en septembre 2017.

Territoire 25 poursuivra le traitement de ces deux affaires, sachant qu'elle a d'ores et déjà pris possession de ces terrains. Les deux affaires ne portent, en effet, que sur le montant des indemnités dues aux personnes expropriées au titre de la dépossession de leurs terrains.

Etudes

En la matière, les études de faisabilité d'un dispositif de «batteries géothermiques» ont permis de conforter l'opportunité de cette solution technique, que Territoire 25 propose de développer sur le 1^{er} secteur auprès des opérateurs. Il convient aussi de mentionner la réalisation de compléments d'études pour finaliser et préciser le système de gestion des eaux pluviales.

En 2017, Territoire 25 mobilisera tout prestataire utile pour finaliser le dossier à remettre à la Commission Nationale de Protection de la Nature, et pour établir les dossiers successifs requis en vue du développement d'infrastructures à l'interface du tracé du Tramway (nouvelles voies créées).

Travaux et honoraires d'aménagement

Territoire 25 a poursuivi des travaux de mise en état des sols, et procédé au nettoyage de certaines parcelles ayant fait l'objet de dépôts sauvages. Une 2^{ème} phase de diagnostic archéologique a également été engagée sur la partie Nord du périmètre de ZAC, qui a abouti à un arrêté de prescriptions de fouilles par la DRAC sur une emprise circonscrite (au Nord de la ZAC). Cette fouille réalisée en mai 2017, lève définitivement toute contrainte archéologique sur le périmètre opérationnel de la ZAC.

En outre, Territoire 25 a terminé les études d'Avant-Projet Paysage et Infrastructures sur la totalité du quartier, en lien avec les services de la Ville et les concessionnaires de réseaux, dans l'objectif de préciser le projet d'espaces publics dans la continuité du travail initié avec l'atelier GRETHER, et de consolider l'enveloppe prévisionnelle des travaux d'équipements. Sur cette base, les études de maîtrise d'œuvre en matière d'espaces publics seront poursuivies, pour partie, par la Direction Grands Travaux de la Ville. Les missions en matière de maîtrise d'œuvre géothermie (BET spécifique) se poursuivront aussi en parallèle de la conception-réalisation des espaces publics.

En 2017, Territoire 25 engagera les études de projet sur le premier secteur opérationnel de la ZAC, en vue d'une consultation d'entreprises au 2^{ème} trimestre 2017 (premières viabilités programmées au 4^{ème} trimestre 2017).

En termes de travaux, Territoire 25 poursuivra aussi l'entretien des parcelles à commercialiser, procédera à la démolition de quelques apprentis encore présents sur site, et réalisera certaines prestations d'accompagnement au sein de la bande verte. A ce titre, on peut noter les travaux engagés pour l'installation de «La petite ferme des Vaïtes», initiative citoyenne participant à l'animation du quartier.

Commercialisation

La pré-commercialisation de l'opération est engagée avec la promotion privée et les bailleurs publics ; elle s'établit comme suit :

Au sein du premier secteur opérationnel, Territoire 25 a poursuivi les échanges avec les opérateurs identifiés (Icade, Atik, Grand Besançon Habitat, Néolia, etc.) en vue du démarrage des

premiers programmes immobiliers en 2018. Dans la continuité des ateliers organisés avec l'urbaniste-conseil François GRETHER, les premiers permis de construire devraient être déposés mi-2017. La livraison des premiers logements est envisagée en 2019 (potentiel d'environ 150 logements).

Au cours du 2^{ème} semestre 2017, suite à une consultation élargie, Territoire 25 procèdera à la désignation d'un nouvel opérateur sur 2 lots supplémentaires (potentiel de 80 logements).

Par ailleurs, en termes d'actions de partage et de communication, il peut être noté la conférence de presse et la réunion publique organisées le 14 novembre 2016 (lancement opérationnel et présentation d'une charte graphique). Un site internet est en ligne depuis mi-2017 et une maison du projet ouvrira également ses portes fin 2017 pour l'accueil et l'information générale du public sur l'opération.

Un film promotionnel des éco-quartiers régionaux est prévu d'être réalisé par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) au 2^{ème} semestre 2017, qui abordera certains aspects spécifiques de l'aménagement des Vaites « engagé dans la démarche nationale de Labellisation éco-quartier ».

2 - Bilan financier

Comparativement au bilan du dossier de réalisation de ZAC, le bilan financier prévisionnel de l'opération est en légère diminution de 105 K€ HT, soit une évolution d'environ - 0,4 %.

2-1 Analyse des dépenses

Les chiffres sont arrondis au K€.

| Dépenses en K€ HT | Présent bilan au 31 décembre 2016 | Bilan validé au 31 décembre 2015 | Ecart |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| Foncier - Acquisitions | 4 779 | 4 799 | - 20 |
| Etudes | 484 | 539 | - 55 |
| Travaux et honoraires d'aménagement | 8 817 | 8 792 | + 25 |
| Travaux et honoraires parking silo | 2 696 | 2 256 | + 440 |
| Frais divers | 860 | 860 | 0 |
| Frais financiers | 1 000 | 1 504 | - 504 |
| Fonds de concours | 4 400 | 4 400 | 0 |
| Rémunération Territoire 25 | 1 819 | 1 810 | + 9 |
| Total Dépenses HT | 24 855 | 24 960 | - 105 |

Les postes de dépenses ayant principalement varié concernent :

- **les études** (- 55 K€ HT) : au regard de l'avancement du projet, les dépenses relatives aux études opérationnelles nécessaires à l'aménagement (géomètre, géotechnique, programmation...) sont revues à la baisse suite à une réévaluation des besoins ;
- **les travaux relatifs aux ouvrages de stationnement** (+ 440 K€ HT) : dans le cadre de la réflexion concernant la réalisation de l'ouvrage de stationnement au niveau de la centralité Schweitzer (proposant des places publiques et intégrant les parkings privés d'une copropriété voisine à déplacer), les besoins ont été réévalués. En terme de dimensionnement, il est prévu que l'ouvrage en silo intègre 255 places, en considérant une restitution à l'identique des volumes de stationnement actuels de la copropriété privée, en nombre et forme (114 box fermés) ;
- **les frais financiers** (- 504 K€ HT) : diminution significative de ce poste consécutive au résultat de la consultation bancaire engagée par Territoire 25, et aux conditions favorables d'emprunts négociés auprès de 2 organismes bancaires ;
- **rémunération Territoire 25** (+ 9 K€ HT) : évolution liée d'une part, à une baisse des honoraires au titre de la commercialisation (liée à l'évolution des cessions de charges foncières) et d'autre part, à une rémunération nouvelle de 33 K€ HT, soit un montant forfaitaire annuel de 3 665 € HT, relative à la mission de coordination du groupement

de commandes Ville/Territoire 25, constitué pour assurer l'interface technique et une cohérence d'ensemble entre les aménagements publics à réaliser par la Ville de Besançon (avenue de la Noue) et ceux à réaliser par Territoire 25 (trame viaire ZAC), et visant aussi à optimiser l'économie générale de l'opération (consultations sur des masses de travaux plus importantes).

Au 31 décembre 2016, l'ensemble des dépenses réalisées représentent 2 015 K€ HT, soit environ 8 % des dépenses globales estimées.

2-2 Analyse des recettes

Les chiffres sont arrondis au K€.

| Recettes en K€ HT | Présent bilan au 31 décembre 2016 | Bilan validé au 31 décembre 2015 | Ecart |
|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-------|
| Provenant des tiers | 19 462 | 19 567 | - 105 |
| - cessions de charges foncières | 17 674 | 17 952 | - 278 |
| - cession de stationnement | 1 235 | 1 064 | 171 |
| - produits divers | 3 | 1 | 2 |
| - subventions | 550 | 550 | |
| Provenant de la collectivité | 5 593 | 5 393 | 0 |
| - participations d'équilibre | 5 393 | 5 393 | |
| Total Recettes HT | 24 855 | 24 960 | - 105 |

Les postes de recettes ayant principalement varié concernent :

- les cessions de charges foncières (- 278 K€ HT) : diminution liée notamment à la suppression de la contribution des opérateurs au dispositif de batteries géothermiques (diminution compensée en partie par une surface de plancher supérieure des programmes à l'étude) ;
- les cessions en matière de stationnement (+ 171 K€ HT) : augmentation liée à un redimensionnement du parking silo Nord (255 places au lieu de 230 initialement) et à la revente de ces places réalisées par Territoire 25 à un exploitant (141 places) et à une copropriété privée (114 places restituées).

La participation de la collectivité à l'équilibre reste inchangée.

3 - Echancier

Considérant les échéances de dépenses et de recettes à réaliser d'ici la fin d'opération, les participations de la Ville de Besançon suivront l'échéancier de trésorerie proposé ci-après :

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Total |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|
| Versements en K€ HT | 1 000 | 1 000 | 1 393 | 1 000 | 1 000 | 5 393 |

Les échéances et le rythme des versements sont inchangés. A noter que pour couvrir les dépenses liées à l'engagement opérationnel de l'aménagement, deux emprunts ont été négociés par Territoire 25 auprès de deux organismes bancaires.

4 - Analyse et perspectives - calendrier général prévisionnel

Les études menées depuis la signature de la concession d'aménagement ont permis de conforter le parti urbain et paysager. Le parti retenu, résolument sobre et respectueux du site tout en étant qualitatif et pérenne, vise à aménager un quartier où la qualité de vie et le vivre-ensemble constitueront des facteurs d'attractivité.

Par ailleurs, l'engagement de plusieurs opérateurs immobiliers dans la démarche de conception itérative des ateliers confirme l'attractivité du projet et l'intérêt pour cet aménagement et son programme de constructions.

Considérant ces éléments, et dans le cadre du contrat de concession, Territoire 25 poursuivra la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC des Vaïtes dans la perspective de réaliser les premiers travaux d'aménagements d'espaces publics pour fin 2017 et d'envisager la livraison des premiers logements en 2019.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le présent bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2016 présentant des dépenses et des recettes pour l'opération d'aménagement de la ZAC des Vaïtes de 24 854 774 € HT ;

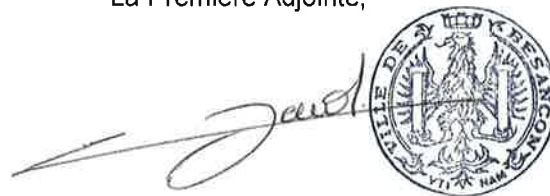
- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 2 au Traité de concession qui permettra d'acter et contractualiser la rémunération de Territoire 25 au titre d'une nouvelle mission de coordination du groupement de commandes Ville/Territoire 25,

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 1 à la Convention de groupement de commandes pour la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC des Vaïtes, signée le 28 février 2017, afin d'acter la modification de l'article 5.4 relatif à la rémunération du coordonnateur du groupement de commandes.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3 (2 abstentions), le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (12 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

M. BODIN (2) n'a pas pris part au vote.

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



Danielle DARD,

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 39

Contre : 0

Abstentions : 12

Préfecture du Doubs
Reçu le 29 SEP. 2017
Contrôle de légalité

