



## EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

### Séance du 28 juin 2018

Le Conseil Municipal, convoqué le 21 juin 2018, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances.

Conseillers Municipaux en exercice : 55

**Présidence** de M. Jean-Louis FOUSSERET, Maire.

**Étaient présents :**

M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Eric ALAUZET, M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER, M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, M. Guerric 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 Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB (à compter de la question 8), Mme Karima ROCHDI, M. Rémi STHAL (jusqu'à la question 36 incluse), Mme Ilva SUGNY, Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF, M. Pascal BONNET, M. Laurent CROIZIER, Mme Marie-Laure DALPHIN (à compter de la question n° 5), M. Ludovic FAGAUT, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN (à compter de la question n° 6), M. Philippe GONON, M. Jacques GROSERRIN, Mme Sophie PESEUX, Mme Mina SEBBAH, Mme Christine WERTHE, M. Philippe MOUGIN.

**Secrétaire :**

M. Yves-Michel DAHOUI.

**Absents :**

M. Clément DELBENDE, M. Abdel GHEZALI, Mme Rosa REBRAB (jusqu'à la question n° 7 incluse), M. Dominique SCHAUSS, M. Rémi STHAL (à compter de la question n° 37), Mme Catherine COMTE-DELEUZE, Mme Marie-Laure DALPHIN (jusqu'à la question n° 4 incluse), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Michel OMOURI, M. Julien ACARD.

**Procurations de vote :**

M. Clément DELBENDE à M. Christophe LIME, M. Abdel GHEZALI à M. Nicolas BODIN, Mme Rosa REBRAB à M. Thierry MORTON (jusqu'à la question n° 7 incluse), M. Dominique SCHAUSS à Mme Catherine THIEBAUT, M. Rémi STHAL à Mme Karima ROCHDI (à compter de la question n° 37), Mme Catherine COMTE-DELEUZE à M. Philippe GONON, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN à M. Ludovic CROIZIER (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Michel OMOURI à M. Pascal BONNET, M. Julien ACARD à M. Philippe MOUGIN.

**OBJET :** 50 - ZAC des Hauts du Chazal - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan financier arrêté au 31 décembre 2017

**ZAC des Hauts du Chazal**  
**Compte Rendu Annuel à la Collectivité**  
**Bilan financier arrêté au 31 décembre 2017**

**Rapporteur : Mme ROCHDI, Conseillère Municipale Déléguée**

	Date	Avis
Commission n° 3	13/06/2018	Favorable unanime (2 abstentions)

### **I - Contexte**

Le dossier de réalisation de la ZAC «Hauts du Chazal» a été adopté par le Conseil Municipal de Besançon le 15 mai 2000. Cette ZAC constituait un nouveau secteur 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. Elle a défini les modalités de ce transfert qui a pris effet au 14 septembre 2001.

Le Conseil Municipal de la Ville de Besançon a entériné ce transfert par délibération en date du 13 décembre 2001.

Ces décisions, ainsi que les évolutions législatives relatives au régime des contrats d'aménagement, ont conduit à transformer la convention de concession initiale en convention publique d'aménagement actant d'une autorité cocontractante constituée d'une part de la Ville de Besançon et d'autre part du Grand Besançon (délibération du Conseil Municipal du 23 novembre 2003 et du Conseil de Communauté du 19 décembre 2003).

Par ailleurs, la Ville de Besançon et le Grand Besançon ont décidé de se lier par une convention de gestion commune de la ZAC dont les principes ont été arrêtés par délibération municipale du 20 novembre 2006 et communautaire du 13 octobre 2006.

Cette convention prévoit notamment la création d'un comité de pilotage composé d'élus des deux collectivités et le financement global de l'opération assuré selon une clé de répartition : 57 % Grand Besançon et 43 % Ville de Besançon.

Toutefois, certains postes restent entièrement à la charge des collectivités en propre (par exemple : la réalisation des voies Bus et Tram pour le Grand Besançon et la participation à l'implantation de l'UFR Médecine-Pharmacie pour la Ville de Besançon).

## II - Bilan Physique

### A/ Foncier

#### **1. Acquisitions réalisées**

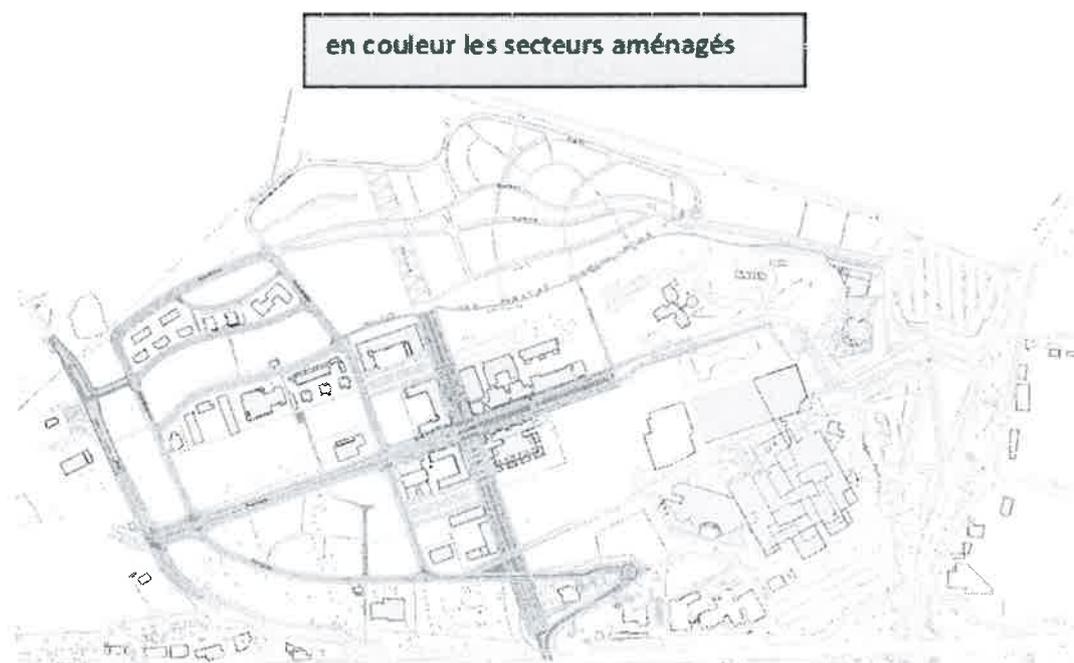
Les terrains concernés par les projets en cours sont acquis.

#### **2. Acquisitions restant à réaliser**

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

### B/ Travaux

#### **1. Travaux réalisés**



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

#### **2. Travaux à venir**

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

### **III - Etudes**

#### A/ Certification Iso 14001

TEMIS Santé s'est inscrit dans une démarche de qualité environnementale qui lui a permis d'obtenir la certification ISO 14001 en 2010.

La mise en place et le suivi de cette démarche ont été confiés à la SEDIA qui s'appuie sur les ressources internes du GIE NOVEA pour assurer le bon déroulement de cette mission. Pour TEMIS Santé, le périmètre de cette certification inclut :

- les travaux d'aménagement du quartier,
- l'accueil et l'accompagnement des entreprises.

Une vérification annuelle a lieu sous forme d'un audit interne (par des adhérents de l'association PALME) et d'un audit externe réalisé par l'organisme accrédité ECOCERT.

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

Cette mission a été reconduite pour 3 ans depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016 afin d'assurer la poursuite du dispositif sur une «base allégée» de 13 jours d'intervention / an (au lieu de 15).

#### B/ Etude de programmation pour la poursuite du secteur habitat

Afin de préciser la stratégie en matière d'habitat à mener pour les prochaines années, une étude a été confiée fin 2014 au Bureau d'Etudes ADÉQUATION avec pour finalité une proposition de programmation adaptée aux besoins du quartier et cohérente avec le développement des autres opérations publiques en matière d'habitat menées sur le reste du territoire communal (Vaïtes et Vauban notamment), sans oublier les opérations diffuses menées par les promoteurs privés et identifiées à ce jour.

En conclusion de cette réflexion stratégique, il a été validé le principe d'une programmation logements de type «campus ouvert» appuyée sur les besoins des étudiants de l'UFR de médecine pharmacie et du personnel du CHRU, soit en priorité de petits logements (maximum des T3).

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

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

### **IV - Commercialisation**

#### A/ Bilan foncier de la commercialisation

Près d'un tiers du foncier cessible de la concession a été commercialisé au 31 mars 2018, dont :

- pour les programmes d'habitat privé: 53 446 m<sup>2</sup> (cf. détail ci-dessus)
- pour les programmes d'habitat public : 14 358 m<sup>2</sup> (cf. détail ci-dessus)
- pour les programmes d'accueil d'entreprises : 11 302 m<sup>2</sup> (Bonnet, LPA et Aktya pour FCI)
- pour les programmes immobiliers tertiaires ou apparentés : 5 782 m<sup>2</sup> (EURO-MEDECINE, BIOPARC et BIOPARC 2)
- pour l'EHPAD : 6 216 m<sup>2</sup>.

A noter le compromis de vente signé avec la Région fin 2016 pour l'implantation de l'Institut de Formation de Professions de Santé (IFPS) sur un tènement foncier de 10 550 m<sup>2</sup> (acte de vente prévu d'être signé en 2020).

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

#### B/ Bilan pour le secteur habitat

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

- 649 logements privés (dont 488 livrés au 31 mars 2018),
- 100 chambres en résidence hôtelière (Hôtel Zénitude),
- 600 m<sup>2</sup> de commerces et 600 m<sup>2</sup> de locaux d'activités associés à ces programmes,
- 135 logements publics locatifs.

Les 784 logements représentent une surface développée globale de 52 369 m<sup>2</sup> dont :

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

623 logements sont livrés et 161 restent à livrer.

#### C/ Bilan pour le secteur activités

A ce jour, sont commercialisés (actes de vente signés) : Ambulances Bonnet, Laboratoire d'analyses LPA, Bâtiment Euromedecine, Résidalia (Ehpad), Bioparc I, Bioparc II, FCI production, extension de l'Ehpad Résidalia.

Le projet BIO INNOVATION est en cours avec une livraison mi 2019.

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

### **V - Bilan financier aménagement**

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

#### **DEPENSES HT**

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

#### **RECETTES HT**

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

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

#### A/ Analyse des dépenses en € HT

	<b>Bilan 31/12/2016</b>	<b>Présent Bilan 31/12/2017</b>	<b>Écart</b>
Acquisitions	3 290 299	3 290 299	0
Études	1 042 115	1 105 916	63 801
Travaux	33 642 501	33 923 733	281 232
Frais divers	617 608	617 608	0
Frais financiers	5 458 133	5 443 134	- 14 999
Rémunération STE	3 634 049	3 704 385	70 337
Fond concours Temis	248 872	248 872	0
Participation en nature	817 088	826 632	9 544
<b>Total dépenses HT</b>	<b>48 750 666</b>	<b>49 160 579</b>	<b>409 913</b>

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

L'évolution des dépenses est principalement due :

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

#### B/ Analyse des recettes en € HT

<b>RECETTES</b>	<b>Bilan 31/12/2016</b>	<b>Présent Bilan 31/12/2017</b>	<b>Écarts</b>
Provenant des tiers	23 993 829	24 397 962	404 133
Provenant du concédant	18 417 950	18 414 186	3 763
Autres produits, produits financiers, subventions, produits de gestion et divers	5 521 799	5 521 799	0
Participations en nature Ville MOE	817 088	826 632	9 544
<b>Total recettes HT</b>	<b>48 750 666</b>	<b>49 160 579</b>	<b>409 913</b>

L'évolution des recettes est principalement due :

- des compléments de recette pour les logements privés.

## VI - Engagement des concédants

Un avenant n° 17 à la convention publique d'aménagement matérialisera l'engagement financier des co-concédants.

Sur la totalité de l'opération, Ville de Besançon et Grand Besançon portent un engagement financier de 19 240 818 €, dont 12 979 177 € HT de rachats d'ouvrages, 826 632 € HT d'apport en nature et 5 435 010 € de participations.

L'engagement global de la Ville s'élève sur la totalité de l'opération à 15 147 195 € HT dont 2 168 020 € de participations.

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

Les avances, participations et ventes d'ouvrages sont prévues selon les échéanciers ci-dessous :

VILLE DE BESANCON								
	AVANCES	PARTICIPATIONS			CESSIONS D'OUVRAGES			Particip. en nature
	Versés Rembts	divers travaux et implant. UFR	rue Paré	équilibre d'opération	Assainis t	Eau	Chauff. Collectif	
à fin 2017	0	378 267	0	0	2 560 382	1 975 627	5 592 821	
2018	0	0	0	0	30 000	40 000	70 000	0
2019	0	0	0	0	10 000	10 000	50 000	0
2020	0	0	0	0	40 000	30 000	100 000	0
Au delà	0	0	0	1 289 762	308 735	625 443	970 102	826 632
<b>SOUS TOTAUX</b>	0	378 267	0	1 289 762	3 449 117	2 741 130	6 788 020	826 632
<b>TOTAL GENERAL :</b>				<b>15 147 195 €</b>		<b>12 975 176 €</b>		<b>826 632 €</b>
C.A.G.B.								
	AVANCES	PARTICIPATIONS			CESSIONS D'OUVRAGES			Particip. en nature
	Versés Rembts	divers travaux et implant. UFR	rue Paré	équilibre d'opération	Assainis t	Eau	Chauff. Collectif	
à fin 2017	2 151 245	0	500 000	1 100 000	0	0	0	0
2018	0	0	0	1 350 271	0	0	0	0
2019	0	0	0	0	0	0	0	0
2020	-1 359 000	0	0	0	0	0	0	0
Au delà	-762 245	0	0	216 119	0	0	0	0
<b>SOUS TOTAUX</b>	0	0	500 000	2 666 990	0	0	0	0
<b>TOTAL GENERAL :</b>				<b>3 266 990 €</b>				
VILLE DE BESANCON et C.A.G.B.								
	AVANCES	PARTICIPATIONS			CESSIONS D'OUVRAGES			Particip. en nature
	Versés Rembts	divers travaux et implant. UFR	rue Paré	équilibre d'opération	Assainis t	Eau	Chauff. Collectif	
à fin 2017	2 151 245	378 268	500 000	1 100 000	2 560 382	1 975 627	5 592 821	
2018	0	0	0	1 350 271	30 000	40 000	70 000	0
2019	0	0	0	0	10 000	10 000	50 000	0
2020	-1 359 000	0	0	0	40 000	30 000	100 000	0
Au delà	-762 245	0	0	1 505 221	308 735	625 443	970 102	826 632
<b>SOUS TOTAUX</b>	0 €	378 268	500 000	3 965 762	3 449 117	2 741 130	6 788 020	826 632
<b>TOTAUX</b>				<b>5 435 010 €</b>		<b>12 975 177 €</b>		<b>826 632 €</b>
<b>Participations et Vente d'ouvrages = 18 414 186 €</b>								<b>826 632 €</b>
<b>Engagement global des co-concédants = 19 240 818 €</b>								

A l'unanimité des suffrages exprimés (12 abstentions), le Conseil Municipal décide :

- de se prononcer favorablement sur le bilan révisé au 31 décembre 2017,
- d'approuver l'engagement sur l'opération des Hauts du Chazal à hauteur de 15 973 827 €, dont 826 632 € de participation en nature,
- d'autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 17 modifiant l'effort financier de l'autorité publique cocontractante.

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

Préfecture du Doubs

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

Rapport adopté à l'unanimité

Reçu le - 6 JUL. 2018

Pour : 40

Contre : 0

Abstentions : 12

Ne prennent pas part au vote : 3



Contrôle de légalité

*Jard*

Danielle DARD.

