



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 : 51 - ZAC des Vaïtes - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 15 mai 2018 - Bilan révisé au 31 décembre 2017

ZAC des Vaïtes**Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 15 mai 2018****Bilan révisé au 31 décembre 2017****Rapporteur : Mme ROCHDI, Conseillère Municipale Déléguée**

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

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

Depuis fin 2014, le quartier des Vaïtes est 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 - Evolutions du projet

Elles concernent principalement :

- pour la centralité urbaine prévue autour de la station de Tramway «Schweitzer», la reconfiguration d'un programme mixte d'angle regroupant Logements et Commerces. Cette adaptation de programme minimise le nombre de places à acquérir sur le parking privé de la copropriété Dauphine, tout en conservant l'objectif de polarité à organiser autour de ce cœur de quartier ;

- pour favoriser l'installation des premiers commerces et services de proximité sur le mail Schweitzer, le portage temporaire des locaux les accueillant, dans l'attente d'une revente ultérieure ;

- en matière de géothermie, une adaptation du dispositif collectif prévu sur le premier secteur opérationnel (champ de sondes géothermiques réalisé par l'aménageur) vers un dispositif davantage individualisé, encouragé et accompagné au cas par cas.

2 - Bilan physique

(état d'avancement au 31 décembre 2017 et programmation prévisionnelle)

Acquisitions

Le foncier de la ZAC est maîtrisé en quasi-totalité par Territoire 25 et la Ville de Besançon.

Sur le volet administratif de la procédure d'expropriation, le Tribunal Administratif de Besançon a rejeté le 22 mars 2016 les recours contre les arrêtés de cessibilité et de DUP. Les requérants ont fait appel de la décision devant la Cour Administrative d'Appel de Nancy qui a annulé le jugement de première instance dans un arrêt de juin 2017. L'Etat/Ministère de l'Intérieur, qui a pris l'arrêté de DUP, et Territoire 25, bénéficiaire de la DUP, se sont pourvus en cassation. En décembre 2017, les 2 pourvois formés par Territoire 25 et l'Etat, ont été jugés recevables et admis en Conseil d'Etat.

Ainsi, à ce jour, les décisions ne sont pas définitives tant que le Conseil d'Etat ne se sera prononcé. La procédure se poursuit et devrait aboutir fin 2018. Ces décisions n'ayant pas un caractère suspensif, l'aménagement se poursuit selon le calendrier opérationnel prévisionnel.

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

- s'agissant de la première : la Cour d'Appel de Besançon a rendu un arrêt le 21 février 2017 confirmant le jugement de première instance en date du 14 août 2015, à 8 €/m². Il s'agit d'une décision confirmant de nombreuses autres antérieures, toutes rendues à 8 €/m². Les requérants ont formé un pourvoi en cassation de cette décision. Si le pourvoi était admis, une audience en Cour de Cassation pourrait se tenir courant 2018.
- s'agissant de la seconde : suite à un arrêt de la Cour de Cassation de novembre 2015, l'affaire a été renvoyée devant la Cour d'Appel de Reims qui a rendu un jugement en septembre 2017. La Ville s'est pourvue en cassation en mars 2018. Prévisionnellement, si l'admissibilité du pourvoi était confirmée à mi-2018, un jugement sur le fond pourrait intervenir au 2^{ème} trimestre 2019.

Territoire 25, bénéficiaire de l'ordonnance d'expropriation et d'ores et déjà propriétaire des terrains, a en charge le suivi des contentieux.

Etudes et honoraires

En la matière, les études de conception de la Maison du Projet et les honoraires de sa réalisation ont été engagés. Par ailleurs, les premiers travaux d'espaces publics ont également généré des honoraires de conception et suivi. Enfin, la réalisation de bornages périmétriques et parcellaires a mobilisé l'intervention d'un géomètre-expert.

En 2018, Territoire 25 mobilisera les maîtres d'œuvre des espaces publics pour réaliser notamment les études Projet en matière de paysage et de réseaux secs. Territoire 25 mobilisera également tout prestataire utile pour l'avancement de l'opération : dossier Commission Nationale de Protection de la Nature ; dossiers requis en vue du développement d'infrastructures à l'interface du tracé du Tramway ; etc.

Travaux d'aménagement, viabilisation et constructions

Dans le cadre d'un groupement de commandes avec la Ville, Territoire 25 a engagé les premiers travaux de viabilisation et de confortement des réseaux sur le chemin du Vernois (future avenue des Maraîchers). En outre, Territoire 25 a démarré fin 2017 la construction de la Maison du Projet, inaugurée au printemps 2018.

En 2018, Territoire 25 poursuivra les travaux engagés chemin du Vernois, engagera ceux de la première voie de desserte des programmes bâtis (future rue d'Hortésie). En parallèle, les travaux de terrassement, préfigurant les futurs espaces de la bande verte, sont prévus de démarrer fin 2018.

Frais de gestion, commercialisation et frais divers

En termes de communication et concertation, un site internet dédié à l'opération a été créé à destination du public, depuis juin 2017. En outre, une première partie de la «maquette socle» (échelle 1/200^{ème}) a été réalisée et installée à l'intérieur de la Maison du Projet pour présenter le projet au public. Il s'agit aussi d'un outil de travail dans le cadre des ateliers itératifs avec les acteurs de la construction et l'urbaniste-conseil François GRETHER.

Par ailleurs, à l'initiative de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) BFC, un film promotionnel des éco-quartiers régionaux a été réalisé et présenté fin 2017. Ce film met en avant certains aspects spécifiques de l'aménagement des Vaites «engagé dans la démarche nationale de Labellisation éco-quartier».

La pré-commercialisation de l'opération est engagée avec la promotion privée et les bailleurs publics. 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 2019. Il est prévu que les premiers permis de construire soient déposés mi-2018. La livraison des premiers logements est envisagée en 2020-21 (potentiel d'environ 150 logements).

Enfin, Territoire 25 procédera aussi à la gestion et à l'entretien régulier des parcelles à commercialiser.

3 - Bilan financier

Comparativement au bilan du dossier de réalisation de ZAC, le bilan financier prévisionnel de l'opération est quasi-stable, en légère diminution de 24 K€ HT (soit une évolution arrondie à - 0,1 %).

3-1 Analyse des dépenses

Les chiffres sont arrondis au K€.

| Dépenses en K€ HT | Présent bilan au 31 décembre 2017 | Bilan validé au 31 décembre 2016 | Ecart |
|---|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| Acquisitions | 4 748 | 4 779 | - 31 |
| Etudes et honoraires | 1 543 | 1 465 | + 78 |
| Travaux viabilisation et constructions, (dont Fonds de concours) | 14 605 (4 570) | 14 882 (4 400) | - 277 (+170) |
| Frais de gestion, commercialisation, divers | 971 | 768 | + 203 |
| Impôts et taxes | 142 | 142 | 0 |
| Frais financiers | 1 000 | 1 000 | 0 |
| Rémunération Aménageur Territoire 25 | 1 822 | 1 819 | +3 |
| Total Dépenses HT | 24 831 | 24 855 | - 24 |

Les postes de dépenses ayant principalement varié concernent :

- **études et honoraires** (+ 78 K€ HT) : cette hausse correspond principalement à une réaffectation des études liées à la Maison du Projet (imputation sur ligne communication au bilan précédent) et à une revalorisation des études de maîtrise d'œuvre d'espaces publics assurées par la Ville ;
- **travaux de viabilisation et constructions** (- 277 K€ HT) : cette diminution globale correspond principalement à une réévaluation à la baisse des coûts de démolition du parking privé de la copropriété Dauphine (emprise réduite) et à une re-distribution de l'enveloppe travaux «géothermie» (dispositif collectif revisité avec instauration d'un fonds de concours incitant à la mise en œuvre de solution individualisée) ; elle intègre en outre une enveloppe supplémentaire de travaux dans la bande verte en matière de gestion des eaux pluviales ;
- **frais de gestion, commercialisation et frais divers** (+ 203 K€ HT) : cette évolution correspond au renforcement de l'enveloppe prévue en matière de communication (information du public, événementiels, etc.), ainsi qu'à la consolidation de l'enveloppe consacrée à l'entretien des terrains de l'aménageur (fauche, évacuation déchets, etc.)

Au 31 décembre 2017, l'ensemble des dépenses réalisées représente 4 133 K€ HT, soit environ 16,5 % des dépenses globales estimées.

3-2 Analyse des recettes

Les chiffres sont arrondis au K€.

| Recettes en K€ HT | Présent bilan au 31 décembre 2017 | Bilan validé au 31 décembre 2016 | Ecart |
|--|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------|
| Cessions | 18 883 | 18 909 | - 26 |
| Cessions terrains | 17 224 | 17 674 | - 450 |
| Cession immobilières | 1 659 | 1 235 | + 424 |
| Participations | 5 944 | 5 943 | + 1 |
| Participation (d'équilibre) du concédant | 5 393 | 5 393 | 0 |
| Subventions (CRBFC, AE RMC) | 551 | 550 | + 1 |
| Autres produits | 4 | 3 | + 1 |
| Total Recettes HT | 24 831 | 24 855 | - 24 |

Les postes de recettes ayant principalement varié concernent :

- les cessions de terrains (- 450 K€ HT) : cette diminution est principalement liée à la reconfiguration de la programmation du lot E3 (interface minimisée avec le parking privé de la copropriété Dauphine) et à une diminution de la surface de plancher prévue ;
- les cessions immobilières (+ 424 K€ HT) : cette augmentation correspond à la vente de locaux de services et commerces de proximité (rez-de-chaussée programme du lot E1), à l'issue de leur portage temporaire.

Il convient de noter que :

- la participation de la collectivité à l'équilibre reste inchangée à 5 393 K€ HT.
- Territoire 25 sollicitera en fonction des dépenses admissibles, les acomptes de subventions mobilisables auprès de la Région et de l'Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée-Corse.

4 - 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'échancier 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 de 3 M€ ont été négociés par Territoire 25 auprès de deux organismes bancaires.

5 - Analyse et perspectives - calendrier général prévisionnel

Le présent CRAC est conforme aux objectifs généraux de la convention de concession, tant sur un plan urbanistique et technique, qu'en matière d'environnement ou d'un point de vue économique.

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.

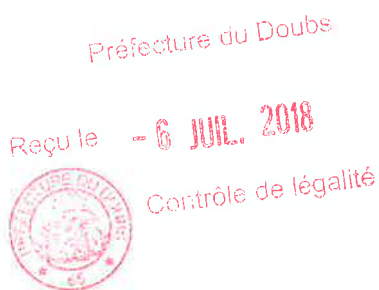
Nonobstant les prochaines décisions gouvernementales en matière de dispositif fiscal (incidences possibles sur le rythme de commercialisation et revalorisation éventuelle de la charge foncière), l'engagement d'opérateurs immobiliers dans la démarche de conception itérative des ateliers confirme l'attractivité du projet et l'intérêt pour cet éco-quartier et son programme de constructions, notamment à destination des familles ou ménages avec enfants.

Considérant ces éléments, Territoire 25 poursuivra la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC des Vaïtes, dans la continuité des premiers travaux d'aménagement et d'équipements engagés en 2017 (préfiguration de la future avenue des Maraîchers et de certains espaces de la bande verte ; réalisation d'une première voie de desserte des programmes bâtis) et en cohérence avec la livraison des premiers logements envisagés en 2020.

Enfin, la création d'un site internet dédié et l'inauguration récente de la Maison du Projet témoignent de la volonté de poursuivre la concertation et l'information auprès du public sur cet éco-quartier d'envergure à l'échelle de l'agglomération bisontine.

A la majorité des suffrages exprimés (12 contre - 2 abstentions), le Conseil Municipal décide d'approuver le présent bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2017 présentant des dépenses et des recettes pour l'opération d'aménagement de la ZAC des Vaïtes de 24 831 003 € HT.

M. BODIN (2), élu intéressé, n'a pris part ni au vote, ni au débat.



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


Danielle DARD.



Rapport adopté à la majorité

Pour : 39

Contre : 12

Abstentions : 2

Ne prennent pas part au vote : 2