



RECU EN PREFECTURE

Le 22 octobre 2020

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20201009-D00618713-DE

EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 09 octobre 2020

Le Conseil Municipal, convoqué le 02 octobre 2020, s'est réuni à la
Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale du Doubs (CCIT)

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH, M. Sébastien COUDRY, M. Philippe CREMER, M. Benoît CYPRIANI, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY, M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME (jusqu'à la question n° 13 incluse), M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n° 4 incluse), M. Thierry PETAMENT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN, M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET, Mme Anne VIGNOT, Mme Christine WERTHE

Secrétaire :

Mme Julie CHETTOUH

Absents :

Mme Anne BENEDETTO, M. Laurent CROIZIER, M. Jean-Marc FAIVRE, Mme Lorine GAGLIOLO, M. Aurélien LAROPPE, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF

Procurations de vote :

Mme Anne BENEDETTO donne pouvoir à M. Hasni ALEM, M. Laurent CROIZIER donne pouvoir à Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Marc FAIVRE donne pouvoir à M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLIOLO donne pouvoir à M. Anthony POULIN, M. Aurélien LAROPPE donne pouvoir à M. François BOUSSO, M. Christophe LIME donne pouvoir à M. André TERZO (à compter de la question n° 14), Mme Laurence MULOT donne pouvoir à Mme Marie LAMBERT (à compter de la question n° 5), Mme Sylvie WANLIN donne pouvoir à M. Nicolas BODIN, Mme Marie ZEHAF donne pouvoir à Mme Frédérique BAEHR

OBJET : Quartier Les Vaîtes - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019

Délibération n° 2020/006187

Eco-quartier des Vaïtes
Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) au 1^{er} mars 2020
Bilan financier au 31 décembre 2019

Rapporteur : M. Anthony POULIN, Adjoint

	Date	Avis
Commission n° 2	22/09/2020	Favorable unanime (2 abstentions)

Résumé :

Le présent rapport présente le compte-rendu annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement de l'éco-quartier des Vaïtes établi au 31 décembre 2019. Le présent document précise successivement l'état d'avancement du projet ainsi que différents bilans : le bilan physique, le bilan financier, l'échéancier et les analyses et perspectives selon un échéancier prévisionnel.

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 la 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 des 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, d'une crèche et d'une salle polyvalente de quartier.

Sur les 23 hectares 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 Vaîtes 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 notifié le 24 janvier 2014 et d'une durée de 12 ans.

I. Evolutions du projet

L'année 2019 a vu émerger une contestation au projet placée sous l'angle environnemental. Une association créée en décembre 2018 a déposé un recours contre l'arrêté préfectoral portant dérogation sur la destruction / l'altération / la dégradation d'habitat d'espèces protégées et prescrivant les mesures ERC (Evitement / Réduction / Compensation) à mettre en œuvre dans le cadre du projet, ainsi qu'un recours en référé sur le même sujet. Par une ordonnance en date du 6 mai 2019, le juge des référés a suspendu l'exécution de l'arrêté préfectoral du 18 mars 2019, suspendant de fait les travaux qui avaient alors été engagés. Territoire 25 s'est pourvu en cassation devant le Conseil d'Etat contre cette décision. Ce dernier, dans son arrêt du 03 juillet 2020, a donné raison à Territoire 25 en cassant l'arrêt du juge des référés et en écartant l'ensemble des moyens introduits par les associations opposés au projet. Le CE estime notamment que le juge des référés a dénaturé le droit en ne reconnaissant pas la Raison Impérative d'Intérêt Public Majeur (RIIPM) du projet d'éco-quartier des Vaîtes. Le CE a cependant maintenu la suspension de l'arrêté préfectoral. Se prononçant que sur la base des documents produits en référé, il indique que l'absence d'alternative doit être mieux justifiée et renvoie l'affaire au fond sur ce point. En parallèle, une installation illicite d'opposants sur un terrain de l'opération propriété de Territoire 25 voit le jour.

II. Bilan physique (état d'avancement au 31 décembre 2019 et programmation prévisionnelle)

A. Acquisitions

En 2019, Territoire 25 a acquis plusieurs garages du parking de la copropriété privée Dauphine. A l'exception du foncier à acquérir en zone UC-Schweitzer et en considérant les acquisitions cumulées de Territoire 25, l'Etablissement Public Foncier du Doubs et la Ville de Besançon, la maîtrise foncière des terrains au sein de la ZAC est complète. En 2020, Territoire 25 poursuivra les acquisitions des garages au sein du parking de la copropriété Dauphine.

Plusieurs décisions de justice importantes et favorables à l'opération sont intervenues en ce sens.

Sur le contentieux administratif de la procédure d'expropriation, les contentieux en annulation des arrêtés modificatifs du Préfet de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et de cessibilité des parcelles au profit de Territoire 25 ont fait l'objet d'un renvoi devant la Cour Administrative d'Appel de Nancy (CAA). Ce renvoi fait suite à l'arrêt du Conseil d'Etat en date du 15 décembre 2018 annulant l'arrêt de la CAA du 8 juin 2017, lui-même annulant le jugement du Tribunal Administratif (TA) de mars 2016. A la lumière de l'arrêt du Conseil d'Etat, la CAA de Nancy a rejeté la requête des opposants par un nouvel arrêt daté du 27 décembre 2019. La légalité de la DUP, prononcée en première instance (arrêt du TA du 22 mars 2016), est donc une fois de plus confirmée.

Ces procédures sont conduites par Territoire 25 et l'Etat (Ministère de l'Intérieur).

Sur le contentieux indemnitaire de la procédure d'expropriation :

1) La Cour d'Appel de Besançon avait rendu un arrêt le 21 février 2017 confirmant le jugement de première instance du 14 août 2015, à 8 € / m². Cette décision confirme celles antérieures, toutes rendues à 8 € / m². Suite au pourvoi des requérants, la Cour de Cassation a confirmé dans son arrêt du 21 juin 2018 le jugement de la cour d'Appel et le prix à 8 € / m² en zone 2AU-H. Cette procédure est définitivement close.

2) Suite à un arrêt de la Cour de Cassation du 12 novembre 2015, l'affaire a été renvoyée devant la Cour d'Appel de Reims qui a rendu un jugement en septembre 2017 à un prix différent de 8 € / m².

Suite au pourvoi de la Ville en mars 2018, la Cour de Cassation casse le jugement de la Cour d'Appel de Reims et confirme le prix de 8 € / m² dans son arrêt du 20 décembre 2018. A la demande des requérants, cette procédure est renvoyée une dernière fois à la Cour d'Appel de Dijon pour un jugement définitif à la fin de l'année 2020. Elle se limite à quelques terrains isolés.

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

B. Etudes et honoraires

Les études et honoraires comprennent les études opérationnelles (géomètre, géotechnique, programmation, etc) nécessaires à l'aménagement du projet, à la réalisation du parking mutualisé en silo, ainsi que l'ensemble des honoraires techniques relatifs à la réalisation des différents travaux.

Les études de Projet en matière de paysage sur la bande verte (noue) ont été poursuivies. Celles sur le parvis de l'école seront finalisées en lien avec l'équipe d'architectes de l'école.

Territoire 25 sollicitera en outre tout prestataire utile en vue de la poursuite de l'opération.

C. Travaux d'aménagement, viabilisation et constructions

Ce poste regroupe l'ensemble des travaux à réaliser au sein de la concession d'aménagement tel que prévu notamment dans le Programme des Equipements Publics.

La maison du projet, outil de concertation et d'information, a été incendiée le 25 février 2019, entraînant sa destruction totale. Le remboursement de la part de l'assurance (150 000 €) a été réintégré dans l'enveloppe de travaux dédiée à la communication sur le projet.

Pour des questions de sécurité et de salubrité, des travaux ont été entrepris pour démolir des cabanes investies illégalement et procéder au nettoyage des sites concernés.

Dans le cadre d'un groupement de commandes avec la Ville de Besançon, Territoire 25 avait engagé la réalisation des terrassements de la noue, étape préalable à la reconquête de la bande verte. La décision du juge des référés de suspendre l'arrêté préfectoral accordant dérogation sur la destruction / altération / dégradation d'habitats d'espèces protégées a eu pour conséquence l'arrêt immédiat des travaux. Le chantier est donc interrompu depuis cette date (seuls des travaux de sécurisation du site ont été réalisés depuis). Il en est de même pour les travaux de viabilisation qui étaient programmés sur la Rue Pomone ainsi que divers travaux de réseaux secs sur la Rue d'Hortésie.

D. Frais de gestion, commercialisation et frais divers

En termes de gestion et conformément au CRAC précédent, Territoire 25 a souscrit deux emprunts auprès de deux opérateurs bancaires afin de lui permettre de poursuivre le règlement des dépenses dans l'attente de la perception échelonnée des recettes émanant des tiers (cessions de terrains) et des participations de la collectivité.

En termes de frais juridique, les différents aléas juridiques (problématiques de la DUP et dossier de dérogation sur la destruction / altération / dégradation d'habitats d'espèces protégées) entraînent des procédures longues et génèrent des frais juridiques.

En termes de frais divers et suite à l'incendie de la maison du projet, un gardiennage des lieux a été mis en place pour prévenir des nouveaux actes délictueux.

En 2020, Territoire 25 mobilisera les ressources nécessaires pour la bonne poursuite de ses missions, dont l'entretien des parcelles à commercialiser.

III. Bilan financier

Comparativement au bilan du dossier de réalisation de la ZAC, le bilan financier prévisionnel de l'opération est en augmentation de 373 980 € HT, soit une évolution arrondie à + 1,5 %.

A. Analyse des dépenses

Les chiffres sont arrondis au K€.

Dépenses en K€ HT	Présent bilan au 31 décembre 2019	Bien validé au 31 décembre 2018	Ecart
Acquisitions	4 747	4 747	0
Etudes et honoraires	1 747	1 747	+ 0,4
Travaux de viabilisation et constructions (dont Fonds de concours)	14 868	14 675	+ 194
Frais de gestion, commercialisation, divers	1 304	1 124	+ 180
Impôts et taxes	143	143	0
Frais financiers	900	900	0
Rémunération Aménageur Territoire 25	1 822	1 822	0
Total dépenses HT	25 532	25 158	+ 374

Les postes de dépenses ayant principalement varié concernent :

- **études et honoraires** (+ 435 € HT) : cette hausse correspond principalement à certaines missions spécifiques confiées à des bureaux d'étude spécialisés (en matière d'écologie par exemple) pour continuer de mener à bien les études, notamment celles en matière de paysage sur la bande verte (noue) et le parvis de l'école,
- **travaux, viabilisation et constructions** (+ 194 K€ HT) : cette augmentation globale correspond au démarrage des travaux nécessaires au terrassement de la noue mais dont le chantier a été suspendu suite à la décision du juge des référés. Il en est de même pour les travaux de viabilisation qui étaient programmés sur la Rue Pomone ainsi que divers travaux de réseaux secs sur la Rue d'Hortésie.
- **frais de gestion, commercialisation, divers** (+ 180 K€ HT) : cette évolution correspond à la prise en compte des honoraires liés aux différents aléas juridiques. Elle intègre aussi la gestion et l'entretien des biens acquis et des parcelles à commercialiser.

Au 31 décembre 2019, l'ensemble des dépenses réalisées représentent 5 624 433 € HT, soit presque 22 % des dépenses globales estimées.

B. Analyse des recettes

Les chiffres sont arrondis au K€.

Recettes en K€ HT	Présent bilan au 31 décembre 2019	Bien validé au 31 décembre 2018	Ecart
Cessions	18 979	18 979	0
Cessions terrains	17 226	17 226	0
Cessions immobilières	1 753	1 753	0
Participations	6 380	6 162	+ 218
Participation (d'équilibre) du concédant	5 611	5 393	+ 218
Subventions (CRBFC, AE RMC)	769	769	0
Autres produits	173	17	+ 156

Total recettes HT	25 532	25 158	374
--------------------------	---------------	---------------	------------

Les postes de recettes ayant principalement varié concernent :

- **les participations** (+ 218 K€ HT) : cette augmentation est principalement liée à différents aléas (démolition des ruines de la maison du projet, gardiennage, évacuation d'occupation illégales, frais juridiques) qui nécessitent d'augmenter la participation de la collectivité à l'équilibre à 5 611 K€ HT.
- **les autres produits** (+ 156 K€ HT) : cette revalorisation correspond à la perception de l'assurance multirisques de dédommagement suite à l'incendie de la maison du projet et à toutes sortes de produits supplémentaires (loyers pour les garages acquis dans le parking de la copropriété Dauphine notamment).

En 2019, Territoire 25 a reçu plusieurs subventions mobilisables auprès des partenaires financiers : Région, Agence de l'Eau Rhône-Alpes-Méditerranée-Corse et ADEME.

En 2020 et comme indiqué dans le tableau ci-dessous, un versement est prévu de la part de la Ville de Besançon. Cette même année et en fonction des dépenses admissibles, Territoire 25 sollicitera des acomptes auprès de l'Agence de l'Eau et continuera de percevoir le solde des dédommagements suite à l'incendie de la Maison du projet.

IV. Echancier

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

	2020	2021	2022	2023	Total
Versement en K€ HT	1 018	1 000	1 000	593	5 611

Les échéances et le rythme des versements sont inchangés. Prévu dans le précédent CRAC, les premiers versements de participation de la Collectivité cumulant un montant de 2 M€ ont été réalisés.

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, mobilisés au fur et à mesure des besoins de trésorerie.

V. Analyses et perspectives – calendrier prévisionnel

Malgré une évolution d'environ 1,5 % du bilan prévisionnel précédent, le CRAC reste conforme aux objectifs généraux de la convention de concession tant sur les volets urbanistiques, techniques, environnementaux et financiers.

Le parti d'aménagement 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, notamment à destination des familles.

L'engagement de plusieurs opérateurs immobiliers dans la démarche de conception itérative des Ateliers Vaïtes confirme l'attractivité du projet et l'intérêt pour cet aménagement et son programme de constructions.

Toutefois, le concessionnaire pointe l'incidence de la fin du dispositif de défiscalisation (PINEL) sur le rythme de commercialisation auprès des promoteurs et sur une diminution de la valeur de la charge foncière. Cette dernière pourrait être reconsidérée en fonction de l'évolution du marché.

Par ailleurs, pour affirmer la volonté de proposer une plus grande part d'accession visant les jeunes ménages, la Ville et son concessionnaire réfléchissent à augmenter la part de logements abordables

de 15 % à 20 % ou 30 %. Cette hypothèse entraînerait une baisse des recettes qui devraient nécessairement être compensées par une participation complémentaire de la collectivité.

Enfin, les différentes procédures juridiques autour de l'opération (recours contre la DUP et suspension de l'arrêté préfectoral portant dérogation sur la destruction / altération / dégradation d'habitats d'espèces protégées) ont ralenti le bon avancement de l'opération. Ces retards devraient entraîner un report de l'achèvement de l'éco-quartier dans le temps. Il sera donc nécessaire de prévoir ultérieurement une prorogation de la concession d'aménagement.

La Ville et Territoire 25 travaillent à l'issue des contentieux pour la poursuite de l'aménagement et la bonne mise en œuvre de l'éco-quartier.

A la majorité des suffrages exprimés, (11 contre et 1 abstention), le Conseil Municipal :

- **approuve le présent CRAC et son bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2019 présentant des dépenses et des recettes équilibrées pour l'opération d'aménagement de la ZAC des Vaïtes de 25 531 584 € HT,**
- **approuve le nouveau montant de la participation globale de la collectivité à la concession qui s'élève à 5 611 000 € HT au lieu de 5 393 000 € HT (+ 218 000 € HT),**
- **prend acte du nouvel échéancier de versement de la participation de la collectivité proposé par le délégataire,**
- **autorise Mme la Maire ou l'élu délégué de signer l'avenant n° 4 au traité de concession qui permet d'acter et de contractualiser les modifications issues du présent CRAC.**

Pour extrait conforme,
La Maire,

Anne VIGNOT

Rapport adopté à la majorité

Pour : 43

Contre : 11

Abstention : 1

Ne prennent pas part au vote : 0

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DES VAITES A BESANÇON



Perspective d'insertion de la ZAC – My Lucky Pixel – Mars 2017
Image non contractuelle

Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

Arrêté comptable au 31 décembre 2019

Septembre 2020

Concédant

Ville de
Besançon

Concessionnaire



Territoire 25

PREAMBULE

Le Conseil Municipal de Besançon du 16 juin 2011 a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Vaîtes puis, par délibération du 21 janvier 2013, a approuvé le dossier de réalisation de ladite ZAC.

Par la suite le Conseil Municipal du 21 décembre 2013 a confié la réalisation de la ZAC à la Société Publique Locale (SPL) Territoire 25 par l'intermédiaire d'une concession d'aménagement notifiée le 24 janvier 2014. La durée de la concession a été fixée à 12 ans (échéance : janvier 2026).

Concomitamment à l'approbation du CRAC arrêté au 31 décembre 2015 par délibération en date du 23 juin 2016, le Conseil Municipal de Besançon a autorisé l'engagement opérationnel du projet.

Le présent CRAC est établi au 1^{er} septembre 2020 sur la base de l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2019. Il répond aux dispositions prévues à :

- l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme,
- l'article L 1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- l'article 21 du traité de concession d'aménagement liant le concédant (Ville de Besançon) au concessionnaire (Territoire 25).

Le présent CRAC permet d'acter les évolutions du projet dans ses composantes urbanistiques, techniques, administratives et financières. Ce document est soumis à la Ville de Besançon, autorité concédante de l'opération, pour approbation par son Conseil Municipal. Cependant le présent CRAC revêt un caractère provisoire dans l'attente de la décision au fond sur la dérogation sur la destruction/altération/dégradation d'habitats d'espèces protégées. Il est convenu entre les parties que celles-ci se rencontreront afin de réexaminer les recettes pour tenir compte de la fin du dispositif fiscal Pinel et du taux de logements abordables, lorsque les conditions juridiques du projet seront éclaircies et le schéma d'organisation stabilisé.

Le présent CRAC est établi sur la base d'environ 75 710m² de surface de plancher (SDP) valorisée.

SOMMAIRE

1. CONTEXTE 4

1.1. HISTORIQUE – OBJECTIFS.....	4
1.2. DONNEES SYNTHETIQUES AU 31 DECEMBRE 2019.....	7

2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION8

2.1. DEPENSES.....	8
2.2 RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS	16
2.3 FINANCEMENT DE L'OPERATION	19
3.3 TRESORERIE DE L'OPERATION	19

3. ANALYSE ET PERSPECTIVES AU 1^{ER} MARS 202021

4. SYNTHESE DES PRINCIPAUX ELEMENTS DU CRAC22

5. PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE23

- A court et moyen terme, dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) portant sur 23 hectares et le développement d'environ 1150 logements avec en complément une offre de commerces et de services de proximité.

La programmation prévoit en outre la création d'équipements de type socio-éducatif (groupe scolaire et établissement d'accueil du jeune enfant) ainsi qu'une salle polyvalente de quartier.

Tel qu'indiqué en préambule, la Ville de Besançon a désigné la SPL Territoire 25 en qualité d'aménageur. Un traité de concession d'une durée de 12 ans a été signé le 21 janvier 2014.

- A long terme en ce qui concerne la réalisation des 650 logements hors du périmètre de ZAC (11 hectares inclus au sein du périmètre de DUP).

Situé à proximité du centre-ville et bien desservi par les transports en commun, en particulier le tramway (2 stations au cœur du quartier), le projet propose une densification urbaine, mesurée et équilibrée, tout en privilégiant le cadre de vie (aménagement paysagers généreux, circulations des « modes doux » privilégiées...) et en maintenant la mémoire de l'usage des lieux notamment le maraîchage et les jardins partagés.



Vue aérienne sur le quartier des Vaîtes

En outre, le projet s'inscrit dans une logique de :

- développement de l'Est bisontin, dans le but d'un rééquilibrage Est/Ouest de la ville et de l'agglomération,
- développement des transports en commun autour du tramway notamment et des modes doux par un maillage adapté,
- promotion de la qualité environnementale et architecturale des nouveaux aménagements,
- développement en matière d'habitat d'une offre plurielle (20 % de logements publics, plus de 15 % de logements à « prix abordable » / 45% de petits collectifs, 45 % d'habitat intermédiaire et 10% d'habitat individuel dense), diversifiée et adaptée (conformément au Programme Local de l'Habitat) afin de favoriser en particulier l'accueil de primo-accédants, dont les familles et ménages avec enfants.

En décembre 2014, le quartier des Vaîtes a été distingué par le Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité en tant que projet « Engagé dans la labellisation EcoQuartier ».

L'année 2019 a vu l'émergence d'une contestation au projet des Vaîtes sous l'angle environnemental. Cette question, abordée de longue date aux Vaîtes, n'avait jamais fait l'objet de la moindre critique dans le cadre du projet d'écoquartier, y compris lors des phases de concertation ou d'enquête publique. Une association créée en décembre 2018 a ainsi déposé un recours au fonds contre l'arrêté préfectoral du 18 mars 2019 portant dérogation sur la destruction/altération/dégradation d'habitats d'espèces protégées et prescrivant les mesures ERC (Evitement/Réduction/Compensation) à mettre en œuvre dans le cadre du projet, ainsi qu'un recours en référé sur le même sujet. Par une ordonnance en date du 6 mai 2019, le juge des référés a suspendu l'exécution de l'arrêté préfectoral du 18 mars 2019. Territoire 25 s'est pourvu en cassation devant le Conseil d'Etat contre cette décision de toute évidence prise dans l'urgence et insuffisamment motivée. **Le Conseil d'Etat, dans son arrêt du 3 juillet 2020, a donné raison à Territoire 25 en cassant l'arrêt du juge des référés et en écartant l'ensemble des moyens introduits par les associations opposées au projet. Le CE estime notamment que le juge des référés a dénaturé le droit en ne reconnaissant pas la Raison Impérative d'Intérêt Public Majeur (RIPM) des Vaîtes.** Le Conseil d'Etat a cependant maintenu la suspension de l'arrêté préfectoral. En effet, ne se prononçant que sur la base des documents produits en référé, il indique que l'absence d'alternative doit être mieux justifiée et renvoi au jugement au fond sur ce point. A titre informatif, le rapporteur public devant le Conseil d'Etat, prenant en compte les documents présentés après le jugement en référé, a retenu sans la moindre hésitation l'absence d'alternative, ce qui est de bon augure pour le jugement au fond qui aura accès aux mêmes éléments.

Il faut également noter l'installation totalement illicite en juin 2020 d'opposants sur un terrain de l'opération propriété de Territoire 25. Cette occupation pose de réels problèmes de sécurité de responsabilité avec l'érection d'une tour de 4 mètres de haut ne respectant pas la moindre des règles de l'art permettant de prévenir son effondrement.

Sur le volet foncier, la Cour d'Appel Administrative de Nancy est venue confirmer une nouvelle fois la légalité de la DUP par un arrêt daté du 27 décembre 2019. Cette décision de justice confirme définitivement la légalité de la DUP et le caractère évident de l'Utilité Publique du projet des Vaîtes.

1.2. DONNEES SYNTHETIQUES AU 31 DECEMBRE 2019

DONNEES CONTRACTUELLES INITIALES DU TRAITE DE CONCESSION	
Engagement de la concession (notification du traité)	24 janvier 2014
1 ^{ère} phase (études préalable à l'engagement opérationnel)	24 janvier 2014
2 ^{ème} phase (engagement opérationnel)	23 juin 2016
Echéance de la concession	24 janvier 2026

PROCEDURES ADMINISTRATIVES	
Délibération approuvant le dossier de création de ZAC	16 juin 2011
Arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique	27 octobre 2011
Approbation étude de sécurité publique par sous-commission pour la sécurité publique	25 octobre 2012
Délibération approuvant le dossier de réalisation de ZAC	21 janvier 2013
Arrêté préfectoral de prescription d'un diagnostic archéologique	8 avril 2014
Enquête publique Dossier Loi sur l'eau	10 avril au 26 mai 2014
Arrêté préfectoral d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau	22 octobre 2014
Enquête publique modification PLU	6 juin au 8 juillet 2016
Arrêté Préfectoral de prorogation de la Déclaration d'Utilité Publique	6 juillet 2016
Délibération du CM approuvant la modification du PLU	7 novembre 2016
Arrêté préfectoral pour la dérogation portant sur la destruction/altération/dégradation d'habitats d'espèces protégées : mise en place de mesures spécifiques pour protéger et préserver les espèces	18 mars 2019

DONNEES PHYSIQUES EN M²	Prévision CRAC 2018	Nouvelle Prévision CRAC 2019	Ecart	Réalisé Au 31.12.2019	A réaliser Au 31.12.2019
Surface de la ZAC	230 000	230 000			
Surface à acquérir (m²)	165 845	165 845	0	148 750	17 095
Surface cessible (m²)	73 437	73 437	0	0	73 437
Surface Plancher (SP) maximale	83 000	83 000	0	0	83 000
Surface Plancher (SP) valorisée	75 710	75 710	0	0	75 710

2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION

Ce chapitre fait état de l'ensemble des actions réalisées au cours de l'exercice 2019 et de la programmation des actions à engager en 2020 sur la ZAC des Vaîtes.

2.1. DEPENSES

Globalement les dépenses sont augmentées au titre du CRAC au 31 décembre 2019 à 25 532K€ HT au lieu de 25 158K€ HT au titre du précédent CRAC ce qui représente une hausse de l'ordre de 374K€ HT.

2.1.1 ACQUISITIONS

Territoire 25 doit acquérir à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation les tènements et biens nécessaires à l'aménagement de la ZAC des Vaîtes ainsi qu'à sa commercialisation. Le poste « Foncier » intègre donc l'ensemble des acquisitions requises, ainsi que les frais associés, pour mener à bien cette mission.

Le poste acquisition est basé sur les valeurs actuelles du foncier.

En 2017, la Cour Administrative d'Appel de Nancy avait annulé l'arrêté de cessibilité de la DUP au motif d'une incompatibilité entre le PLU et l'objet de la DUP. Par arrêt du 5 décembre 2018, le Conseil d'Etat avait annulé cette décision et renvoyé l'affaire devant la Cour Administrative d'appel. A la lumière de cet arrêt du Conseil d'Etat, la Cour Administrative d'Appel de Nancy a cette fois rejeté la requête des opposants par un nouvel arrêt daté du 27 décembre 2019.

La légalité de la DUP prononcée en première instance est donc définitivement confirmée (Arrêt du Tribunal Administratif du 22/03/16).

Un arrêt de la Cour de cassation du 20 décembre 2018 est venu casser l'arrêt de la Cour d'Appel de Reims du 27 septembre 2017. Le prix des terrains est ainsi maintenu et confirmé par deux fois par la Cour de Cassation à 8€/m². Les requérants ont à nouveau interjeté appel dans cette affaire qui devrait être à nouveau jugée en novembre 2020.

La valorisation globale du poste « Foncier » est fixée au présent CRAC est inchangé à 4 747K€ HT.

2.1.1.1 REALISE AU 31 DECEMBRE 2019,

Territoire 25 a procédé en 2019 à l'acquisition de plusieurs garages du parking Dauphine.

A l'exception du foncier à acquérir en zone UC-Schweitzer, la maîtrise foncière des terrains au sein de la ZAC est complète si l'on considère les acquisitions cumulées de Territoire 25, de l'Etablissement Public Foncier du Doubs et de la Ville de Besançon.

Par arrêté préfectoral, les effets de la déclaration d'utilité publique du 27 octobre 2011 ont été prorogés de 5 ans à compter du 27 octobre 2016 au profit de la Ville de Besançon ou de son concessionnaire, Territoire 25.

Au 31 décembre 2019, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 3 082K€ HT au titre du poste « Foncier »

2.1.1.2 A REALISER EN 2020

Territoire 25 poursuivra les acquisitions de garages au sein du parking de la copropriété Dauphine et les actions de maîtrise foncière.

2.1.2 ETUDES & HONORAIRES

Ce poste comprend les études opérationnelles (géomètre, géotechnique, programmation...) nécessaires tant à l'aménagement du projet qu'à la réalisation du parking mutualisé en silo, ainsi que l'ensemble des honoraires techniques relatifs à la réalisation des différents travaux.

Au global, les « Etudes & Honoraires » sont inchangées et évaluées à 1 747K€ HT.

2.1.2.1 REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Les études de Projets paysage sur le parc du vallon et sur le parvis de l'école ont été poursuivies.

Environ 444K€ HT d'études et honoraires ont été réalisés au 31 décembre 2019.

2.1.2.2 A REALISER EN 2020

Les études de Projets sur le parvis de l'école seront finalisées en lien avec l'équipe d'architecte de l'école.

Territoire 25 sollicitera en outre tout prestataire utile en vue de la poursuite de l'opération.

2.1.3 TRAVAUX DE VIABILISATION ET DE CONSTRUCTION

Ce poste regroupe l'ensemble des travaux à réaliser au sein de la concession d'aménagement tel que prévu notamment dans le Programme des Equipements Publics.

Globalement les dépenses associées à ce poste sont fixées à 14 868K€ HT au lieu de 14 675K€ HT au précédent CRAC soit une hausse de 193K€ HT.

– Archéologie

Le montant de ces prestations est fixé inchangé à 70K€ HT.

– Démolition et désamiantage

Le montant estimatif de ces prestations est maintenu à 160K€ HT.

– VRD & espaces verts

Les travaux de VRD et d'espaces verts se rapportent à l'ensemble des prestations de terrassements, de réseaux humides, de réseaux secs et d'aménagements paysagers requis au titre de la création des espaces publics sous maîtrise d'ouvrage de Territoire 25.

Ces travaux intègrent notamment le parvis de la future école, ouvrage indispensable à la desserte de celle-ci.

Au titre du présent bilan, les dépenses inhérentes au poste « VRD & espaces verts » sont inchangées à 7 400K€ HT.

– Constructions / Superstructures

Ce poste intègre la réalisation d'un parking silo (R+2) le long de la rue de Charigney.

Ce poste comprend également les coûts de réalisation de la maison du projet.

L'incendie criminel de la maison du projet a entraîné sa destruction totale et un remboursement de 150K€ de la part de l'assurance (voir également plus bas la rubrique Recettes – Autres produits). Cette somme a donc été réintégrée dans l'enveloppe de travaux en vue de la reconstruction de la maison du projet.

- Autres travaux

En 2019 il a fallu démolir et sécuriser les ruines de la maison du projet.

Pour des questions de sécurité et de salubrité, il a également été nécessaire de démolir des cabanes investies illégalement par des familles Roms d'une part et par des opposants au projet d'autre part, puis de procéder au nettoyage des sites concernés.

L'ensemble de ces dépenses imprévues nécessitent de réévaluer l'enveloppe du poste Autres travaux pour la porter à 166K.

- Fonds de concours

Au titre du programme des équipements publics de la ZAC, plusieurs équipements de superstructures, à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Besançon, sont prévus.

S'ils bénéficieront en partie aux habitants de la ZAC des Vaîtes, ces équipements, ayant vocation à offrir un niveau de services élevé notamment en matière de services à l'enfance, rayonneront au-delà du strict périmètre de ZAC.

Par conséquent, Territoire 25 assume un financement uniquement partiel de ces ouvrages au titre du bilan de concession d'aménagement et ce par le biais de fonds de concours à verser à la Ville de Besançon.

Une enveloppe de 270K est également réservée pour accompagner au cas par cas les projets ayant recours à la géothermie pour leur production d'énergie.

Au titre du présent CRAC, les fonds de concours à verser par l'opération sont inchangés à 3 670K€ HT.

– Imprévus, actualisation et révisions

Ce poste est inchangé et reste évalué à 1 283K€ HT.



2.1.3.1 REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Les dépenses cumulées au titre des travaux de viabilisation et de construction s'élèvent à 1 009K€ HT.

Dans le cadre d'un groupement de commandes avec la Ville de Besançon Territoire 25 avait engagé la réalisation des terrassements de la noue, étape préalable à la reconquête du parc du vallon. La décision du juge des référés de suspendre l'arrêté préfectoral accordant dérogation sur la destruction/altération/dégradation d'habitats d'espèces protégées a eu pour conséquence l'arrêt immédiat des travaux. Le chantier est donc interrompu depuis cette date (seuls des travaux de sécurisation du site ont été réalisés depuis).

2.1.3.2 A REALISER EN 2020

Les travaux reprendront en fonction du résultat du recours devant le Conseil d'Etat.



Perspective d'insertion d'une voie partagée du 1^{er} secteur opérationnel – My Lucky Pixel – Mars 2017
Image non contractuelle



Perspective d'insertion de la bande verte des « Jardins du Vallon » – My Lucky Pixel – Mars 2017
Image non contractuelle

2.1.4 FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION ET FRAIS DIVERS

Les frais divers comprennent les frais de communication et de concertation, de consultation, les frais juridiques et les frais d'entretien. **Globalement les dépenses associées à ce poste sont fixées à 1 304K€ HT au lieu de 1 124K€ HT au précédent CRAC soit une hausse de 180K€ HT.**

Les différents aléas juridiques (problématiques de la DUP et dossier de dérogation sur la destruction/altération/dégradation d'habitats d'espèces protégées) entraînent des procédures longues et génèrent des frais juridiques importants. Il est donc nécessaire d'augmenter l'enveloppe correspondante de 55K€ HT pour la porter à 200K€ HT.

Suite à l'incendie de la maison du projet, un gardiennage des lieux a été mis en place pour prévenir de nouveaux actes délictueux. La prise en charge d'un tel gardiennage, non prévu par la concession, nécessite de renforcer le poste « Autres dépenses de gestion » de 125K€ HT pour le porter à 160K€ HT.

2.1.4.1 REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Environ 506K€ HT de frais divers ont été mobilisés dont 155K€ HT pour la seule année 2019.

2.1.4.2 A REALISER EN 2020

Au cours de l'exercice 2020, Territoire 25 mobilisera ce poste en vue de la poursuite de ses missions.

Territoire 25 poursuivra l'entretien des parcelles à commercialiser.

2.1.5 IMPOTS ET TAXES

L'enveloppe de dépenses inchangée et est maintenue à 143K€ HT.

2.1.5.1 REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Environ 5K€ HT d'impôts foncier ont été réglés au 31 décembre 2018.

2.1.5.2 A REALISER EN 2020

Territoire 25 s'acquittera des obligations fiscales de l'opération.

2.1.6 REMUNERATION AMENAGEUR

L'aménageur est lié à la collectivité par le traité de concession d'aménagement qui définit les missions qui lui sont confiées et les modalités de sa rémunération.

Au titre du présent CRAC, la rémunération de l'aménageur est maintenue à 1 822K€ HT.

2.1.6.1 REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

La rémunération perçue par l'aménageur s'élève à 396K€ HT.

2.1.6.2 A REALISER EN 2020

Les honoraires à percevoir par l'aménageur au cours de l'exercice 2020 seront appelés conformément aux modalités inscrites au sein de la concession d'aménagement et de ses avenants successifs.

2.1.7 FRAIS FINANCIERS

Au sein du présent CRAC, le budget affecté aux frais financiers est maintenu à 900K€ HT.

2.1.7.1 REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Environ 182K€ HT de frais financiers ont été comptabilisés au 31 décembre 2019. Les frais financiers considérés émanent des différents crédits mobilisés pour l'opération.

Dans la perspective de la poursuite du projet, et au regard de la décision d'engagement opérationnelle concomitante à l'approbation du précédent CRAC, Territoire 25 a souscrit deux emprunts de 3 000K€ chacun auprès de deux opérateurs bancaires permettant de mobiliser 6 000K€.

2.1.7.2 A REALISER EN 2020

Territoire 25 mobilisera l'emprunt afin de poursuivre le règlement des dépenses dans l'attente de la perception échelonnée des recettes émanant des tiers (cessions de terrains) et des participations de la collectivité.

Les frais financiers seront liés au degré de mobilisation de l'emprunt au cours de l'exercice 2020.

2.2 RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS

Globalement les recettes au titre du CRAC au 31 décembre 2019 progressent à 25 532K€ HT au lieu de 25 158K€ HT au titre du précédent CRAC ce qui représente une hausse de l'ordre de 374K€ HT.

2.2.1 CESSIONS

Les recettes issues des différentes cessions sont inchangées à 18 883K € HT.

Cessions de terrains

L'écoquartier des Vaîtes a pour ambition d'offrir des logements diversifiés en termes de formes urbaines (petits collectifs, habitat intermédiaire ou habitat individuel dense) et de prix pour satisfaire les besoins du plus grand nombre et en particulier ceux des familles.

Le quartier des Vaîtes doit notamment permettre de développer une offre semblable à ce que pourrait aller chercher par défaut, en périphérie, les ménages à revenus intermédiaires (4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} décile = le tiers médian avec des revenus de 1700 à 2500€ par mois).

La part prévisionnelle de logements abordables est actuellement de 15%.

Toutefois, la fin du dispositif de défiscalisation Pinel pourrait avoir une incidence sur le rythme de commercialisation auprès des promoteurs et entraîner une diminution de la valeur de la charge foncière. Celle-ci sera reconsidérée en fonction des dispositifs fiscaux qui pourraient être mis en place et de l'adéquation avec le marché.

Par ailleurs, pour affirmer la volonté de proposer une plus grande part d'accession visant les jeunes ménages, la part de logements abordable pourrait être revue à la hausse et passer de 15% à 20 ou 30 %, ce qui serait aussi facteur de baisse de recettes.

Ces baisses de recettes devront nécessairement être compensées par une participation complémentaire de la collectivité. Il est convenu entre les parties que celles-ci se rencontreront afin de réexaminer les recettes et de modifier le présent bilan provisoire pour tenir compte de la fin du dispositif fiscal et du taux de logements abordables, lorsque les conditions juridiques du projet seront éclaircies et le schéma d'organisation stabilisé.

Au titre du présent CRAC, la programmation de la ZAC est valorisée à hauteur d'environ 75 710m² SDP représentant un potentiel global d'environ 1150 logements, dont :

- Environ 47 630m² SDP au titre des logements privés en accession libre soit environ 63% des surfaces valorisées,
- Environ 11 700m² ciblés en tant que logements privés en accession abordable soit environ 15% des surfaces valorisées,
- Environ 15 060m² SDP en tant que logements publics soit environ 20% des surfaces valorisées,
- Environ 1 320 m² SDP à vocation de commerces et de services soit environ 2% des surfaces valorisées.

A titre prudentiel, la SDP valorisée demeure inférieure à la constructibilité théorique d'environ 78 600m² SDP émanant des faisabilités / études capacitaires établies par l'Atelier François GRETHER.

Le poste « Cession de terrains » est valorisé globalement à 17 226K€ HT.

Cessions immobilières

Le poste « Cession immobilière » porte sur la revente des places réalisées par Territoire 25 au sein du parking silo Nord (200 places au lieu de 255 précédemment) tant à un exploitant qu'à des particuliers.

Un parking aérien de 135 sera réalisé entre les futures rue d'Hortésie et rue Pomone. Les places seront cédées pour partie aux promoteurs ou aux futurs habitants en complément de l'offre développée au sein des programmes immobiliers, et pour partie à un exploitant afin de proposer une offre complémentaire aux stationnements privés des programmes de logements (2^{ème} voiture éventuelle) ainsi que pour le stationnement visiteur. Il convient de valoriser la cession de ce parking à un prix moyen de 3 100€ HT par place.

Ce poste intègre également la revente des locaux commerciaux du lot E1.

La valorisation des cessions immobilières est maintenue à 1 753K€ HT.

2.2.1.1 REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Environ 40K€ HT de cession de charges foncières sont constatées dont 23K pour 2019 qui correspondent au versement de l'acompte de réservation de l'ilot E1 par sedia qui construit pour le compte de Neolia.

La promesse de vente avec ICADE a été signée pour le lot A3 (45 logements dont 40% d'abordables) et prorogée par le biais d'un avenant. Il est à noter que la résolution de la problématique judiciaire liée à la dérogation sur la destruction/ altération/dégradation d'habitats d'espèces protégées est une condition suspensive de cette promesse de vente.

Sedia, qui construit un programme sur le lot E1 (30 logements pour le compte de Neolia et 3 cellules commerciales en rez-de-chaussée) a signé une promesse de vente en 2019 et a obtenu son permis de construire.



Perspective d'insertion du mail Schweitzer – My Lucky Pixel – Mars 2017
Image non contractuelle

2.2.1.2 A REALISER EN 2020

Territoire 25 poursuivra ses échanges avec les prospects identifiés en vue de l'engagement opérationnel de premiers programmes immobiliers.

2.2.2 PARTICIPATIONS

Contribution de la Ville de Besançon

La réalisation de la ZAC des Vaîtes est soutenue par la participation financière de la collectivité.

Afin de faire face aux dépenses imprévues de 2019 (gardiennage ; démolition des ruines de la maison du projet ; évacuation d'occupation illicites ; frais juridiques), la participation au titre du CRAC au 31 décembre 2019 est augmentée de 218K € HT et s'élève à 5 611K€ HT.

L'échéancier de versement de la participation est alors adapté comme suit :

- 2020 : 1 018K€ HT
- 2021 : 1 000K€ HT
- 2022 : 1 000K€ HT
- 2023 : 593K€ HT

Subventions

Le Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté a accordé à Territoire 25, une subvention d'un maximum de 361K€ HT au titre du Fonds Régional en faveur de l'Aménagement Urbain (FRAU) et a été perçue en intégralité.

En outre, l'Agence de l'Eau a attribué à Territoire 25 une subvention au titre de l'appel à projets 2014 « réduire la pollution pluviale » plafonnée à 391K€ HT. Un risque pèse sur la perception de l'intégralité de cette subvention, qui sera conditionnée à la reprise et à l'achèvement des travaux de la noue dans les délais fixés par la convention de subvention.

Enfin, une subvention de 16K€ HT a été accordée par l'ADEME en vue du financement des études géothermiques sur la ZAC et a été intégralement versée.

Le montant des subventions valorisées au titre du présent bilan est inchangé par rapport au précédent CRAC et est valorisé à 769K€.

2.2.2.1 REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Les participations versées par la ville de Besançon cumulent à 2 000K€ HT au 31.12.2019.

495K € HT de subventions ont été enregistrés au 31 décembre 2019.

2.2.2.2 A REALISER EN 2020

Un versement de 1 018K € HT est prévu de la part de la Ville de Besançon en 2020.

Territoire 25 sollicitera en fonction des dépenses admissibles des acomptes auprès de de l'Agence de l'eau.

2.2.3 AUTRES PRODUITS

Les autres produits correspondent aux produits financiers et aux produits de gestion. 6K de produits supplémentaires ont été perçus.

L'assurance multirisque de la maison du projet versera 150K€ HT de dédommagement suite à l'incendie. Ces 150K€ HT figurent dans la ligne « Produits divers ».

Ces éléments amènent à une revalorisation du poste Autres produits de 156K€ HT, portant l'ensemble à 173K€ HT.

2.2.3.1 REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Au 31 décembre 2019, les recettes de produit divers s'élèvent à 35K€ HT.

2.2.3.2 A REALISER EN 2020

Territoire 25 continuera de percevoir les différents produits dont le solde des dédommagements suite à l'incendie de la maison du projet.

2.3 FINANCEMENT DE L'OPERATION

L'échéancier prévisionnel des dépenses et recettes fait apparaître la nécessité de recourir à un financement externe (emprunt) pour permettre le règlement des dépenses de l'opération.

2.3.1.1 REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Dans l'attente de l'engagement opérationnel du projet et de la perception des premières recettes, Territoire 25 a souscrit une ligne de crédit (emprunt court terme) à hauteur de 2 100K€ afin d'assurer le financement des dépenses engagées.

Territoire 25 a souscrit deux emprunts de 3 000K € chacun auprès de deux opérateurs bancaires permettant de mobiliser 6 000K€.

2.3.1.2 A REALISER EN 2020

Territoire 25 mobilisera l'emprunt afin de poursuivre le règlement des dépenses, dans l'attente de la perception échelonnée des recettes émanant des tiers et des participations de la collectivité.

3.3 TRESORERIE DE L'OPERATION

Le plan de trésorerie actualisé fait apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération et les mouvements financiers nécessaires à la poursuite du projet.

2.3.1.3 REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

La trésorerie de l'opération, après, emprunt fait apparaître un solde créditeur d'environ 2 777K€ HT.

2.3.1.4 A REALISER EN 2020

Le résultat prévisionnel brut de l'exercice 2020 s'établit à -333K€ HT. La trésorerie prévisionnelle de l'opération affichera, fin 2019, un solde après emprunt créditeur de 2244K€ HT.

3. ANALYSE ET PERSPECTIVES AU 1^{ER} MARS 2020

Le CRAC est conforme aux objectifs généraux de la convention de concession tant sur les volets urbanistiques, techniques, qu'environnementaux et financiers (évolution d'environ 1,3% du bilan prévisionnel).

Les différentes procédures juridiques autour de l'opération (recours contre la DUP et suspension de l'arrêté préfectoral portant dérogation sur la destruction/ altération/dégradation d'habitats d'espèces protégées) ont passablement ralenti le bon avancement de l'opération. Ces retards devraient entraîner un report de l'achèvement de l'écoquartier dans le temps. Il sera donc nécessaire de prévoir ultérieurement une prorogation de la concession d'aménagement.

Le parti d'aménagement 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. Celui-ci pourra être amené à évoluer en fonction des attentes de la prochaine équipe municipale.

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

4. SYNTHESE DES PRINCIPAUX ELEMENTS DU CRAC

L'année 2019 a vu l'émergence d'une contestation politique sous l'angle environnemental. Cette dimension, prise en compte dès l'origine du projet (écoquartier en cours de labélisation), n'avait jamais fait l'objet de critiques, y compris lors des phases de concertation ou d'enquête publique. Une association créée en décembre 2018 a ainsi déposé un recours contre l'arrêté préfectoral du 18 mars 2019 portant dérogation sur la destruction/ altération/dégradation d'habitats d'espèces protégées et prescrivant les mesures ERC (Evitement/Réduction/Compensation) dans le cadre de la mise en œuvre du projet. Par une ordonnance en date du 6 mai 2019, le juge des référés a suspendu l'exécution de d'arrêté préfectoral du 18 mars 2019. Territoire 25 s'est pourvu en cassation devant le Conseil d'Etat contre cette décision de toute évidence prise dans l'urgence et insuffisamment motivée. **Le Conseil d'Etat, dans son arrêt du 3 juillet 2020, a donné raison à Territoire 25 en cassant l'arrêt du juge des référés et en écartant l'ensemble des moyens introduits par les associations opposées au projet. Le CE estime notamment que le juge des référés a dénaturé le droit en ne reconnaissant pas la Raison Impérative d'Intérêt Public Majeur (RIPM) des Vaîtes.** Le Conseil d'Etat a cependant maintenu la suspension de l'arrêté préfectoral. En effet, ne se prononçant que sur la base des documents produits en référé, il indique que l'absence d'alternative doit être mieux justifiée et renvoi au jugement au fond sur ce point. Il faut donc noter qu'il reste encore une incertitude juridique qui pèse sur la mise en œuvre du projet. A titre informatif, le rapporteur public devant le Conseil d'Etat, prenant en compte les documents présentés après le jugement en référé, a retenu sans la moindre hésitation l'absence d'alternative, ce qui est de bon augure pour le jugement au fond qui aura accès aux mêmes éléments.

Il faut également noter l'installation totalement illicite en juin 2020 d'opposants sur un terrain de l'opération propriété de Territoire 25. Cette occupation pose de réels problèmes de sécurité de de responsabilité avec l'érection d'une tour de 4 mètres de haut ne respectant pas la moindre des règles de l'art permettant de prévenir son effondrement.

Plusieurs décisions de justice sont intervenues en 2018 et 2019, toutes favorables pour l'opération : deux décisions de la Cour de Cassation qui confirment le prix du foncier à 8€/m² et une décision du Conseil d'Etat sur la procédure intentée contre l'arrêté de cessibilité et la DUP reconsidérés par la Cour Administrative d'Appel de Nancy en 2017. Par arrêt du 5 décembre 2018, le Conseil d'Etat a annulé cette décision et a renvoyé l'affaire en appel. La Cour d'Appel Administrative de Nancy est depuis venue confirmer une nouvelle fois la légalité de la DUP par un arrêt daté du 27 décembre 2019. Cette décision de justice confirme définitivement la légalité de la DUP et le caractère évident de l'Utilité Publique du projet des Vaîtes.

Le ralentissement généré par ces longues procédures nécessitera certainement de proroger la concession.

Plusieurs dépenses imprévues ont été générées en 2019. Ainsi il a été nécessaire de réaliser des actions de sécurisation du site, comme la démolition des ruines de la maison du projet et de quelques campements sauvages posant d'évidents problèmes de salubrité et comme la mise en place d'un gardiennage des lieux pour prévenir de nouveaux actes criminels. Par ailleurs les nouvelles actions juridiques intentées contre le projet génèrent des frais complémentaires. Ces éléments entraînent une hausse globale de la participation de la collectivité de 218K€ HT.

5. PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à la collectivité :

- D'approuver le présent CRAC et son bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2019 présentant des dépenses et des recettes équilibrées pour l'opération d'aménagement de la ZAC des Vaîtes de 25 531 584€ HT,
- D'approuver le nouveau montant de la participation globale de la collectivité à la concession qui s'élève à 5 611 000€ HT au lieu de 5 393 000€ HT (+218 000€ HT),
- D'approuver le nouvel échéancier de versement de la participation de la collectivité,
- D'autoriser M. le Maire ou l'adjoint délégué de signer l'avenant n°4 au traité de concession qui permet d'acter et de contractualiser les modifications issues du présent CRAC.

Annexe 1 : Bilan financier de l'opération

Annexe 2 : Tableau des acquisitions foncières réalisées par Territoire 25 au 31 décembre 2019

ZAC des Vaîtes à Besançon

23Concession Ville de Besançon / Territoire 25 - CRAC au 31 décembre 2019

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DES VAITES A BESANÇON



Perspective d'insertion de la ZAC – My Lucky Pixel – Mars 2017
Image non contractuelle

Avenant n°4 à la concession d'aménagement

Transmis au représentant de l'Etat par la Ville de Besançon le

Notifié par la Ville de Besançon à la Territoire 25 le

Ville de
Besançon

Concédant



Territoire 25

Concessionnaire

ENTRE D'UNE PART :

La Ville de BESANCON, sise au 2 rue Mégevand à Besançon, représentée par Madame Anne VIGNOT, sa Maire, habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 03 juillet 2020.

Ci-après dénommé « la Ville » ou la « Collectivité concédante ».

ET D'AUTRE PART :

La Société Publique Locale **Territoire 25**, société anonyme au capital de 2 027 600 € dont le siège social est 6 rue Louis Garnier à Besançon, représentée par Bernard BLETTON, Directeur Général, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 15 septembre 2020.

Ci-après dénommée « Territoire 25 » ou « la SPL » ou « le concessionnaire » ou « l'aménageur ».

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Aux termes d'une concession d'aménagement signée en date du 21 janvier 2014, reçue en Préfecture du Doubs le 22 janvier 2014 et notifiée le 24 janvier 2014, la Ville de Besançon a chargé Territoire 25 de réaliser l'opération de la ZAC des Vaîtes sur une superficie d'environ 23 hectares et pour une durée fixée à 12 ans à compter de la date de notification.

La convention prévoit une intervention de Territoire 25 en deux phases :

- Une première phase correspondant à la réalisation des études d'approfondissement du projet et à la poursuite des procédures foncières à compter de la notification de la concession,
- Une deuxième phase portant sur la mise en œuvre opérationnelle du projet après décision d'engagement par les parties. Cet engagement opérationnel a fait l'objet d'un avenant à la concession d'aménagement signé et reçu en Préfecture le 28 juillet 2016 puis notifié le 29 juillet 2016.

Un avenant n°1 signé le 28 juillet 2016 et reçu en Préfecture du Doubs le même jour avait pour objet :

- De décider de l'engagement de la phase opérationnelle d'aménagement de la ZAC des Vaîtes,
- D'arrêter les nouveaux objectifs du bilan prévisionnel de l'opération intégré dans le compte rendu annuel au concédant au 31 décembre 2015,
- De contractualiser l'échéancier prévisionnel de versement de la participation de la collectivité à la concession.

Un avenant n°2 signé le 19 octobre 2017 et transmis en Préfecture du Doubs le même jour avait pour objet de contractualiser la rémunération de Territoire 25 au titre d'une nouvelle mission (coordination du groupement de commandes Ville / Territoire 25).

Un avenant n°3 signé le 10 septembre 2019 et transmis le jour même en préfecture du Doubs avait pour objet d'arrêter les nouveaux objectifs du bilan prévisionnel de l'opération intégré dans le compte-rendu annuel au concédant au 31 décembre 2018 et de contractualiser le nouvel échéancier prévisionnel du versement du fonds de concours de la concession à la collectivité.

Le présent avenant n°4 a pour objet d'arrêter les nouveaux objectifs du bilan prévisionnel de l'opération intégré dans le compte-rendu annuel au concédant au 31 décembre 2019 qui acte une hausse de la participation de la ville de Besançon de 218 000€ HT générée par les dépenses imprévues de 2019 (gardiennage, occupation illicite, etc.).

ARTICLE 1 – APPROBATION DU BILAN FINANCIER AU 31 DECEMBRE 2019 ET DE LA HAUSSE DE LA PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

Plusieurs dépenses imprévues ont été générées en 2019 aux Vaîtes. Il a ainsi été nécessaire de réaliser des actions de sécurisation du site, comme la démolition des ruines de la maison du projet et de quelques campements sauvages posant d'évidents problèmes de salubrité et comme la mise en place d'un gardiennage des lieux pour prévenir de nouveaux actes criminels. Par ailleurs les nouvelles actions juridiques intentées contre le projet génèrent des frais complémentaires. Ces éléments entraînent une hausse globale de la participation de la collectivité de 218K€ HT tel que présentée dans le CRAC au 31 décembre 2019.

L'échéancier du versement de la participation est adapté comme suit :

en K€ HT	participation
déjà versé au 31/12/2019	2 000
2020	1 018
2021	1 000
2022	1 000
2023	593
TOTAL	5 611

ARTICLE 2 – AUTRES DISPOSITIONS DE LA CONCESSION

Les clauses de la convention de concession non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et applicables.

Fait à Besançon, le

Pour le concessionnaire
Le Directeur Général,

Bernard BLETTON

Pour la Collectivité concédante,
La Maire,

Anne VIGNOT