



RECU EN PREFECTURE

Le 01 juillet 2021

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20210624-D00650210-DE

EXTRAIT DU REGISTRE

des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 24 juin 2021

Le Conseil Municipal, convoqué le 17 juin 2021, s'est réuni à la Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale du Doubs (CCIT) pour partie en présentiel et pour partie en visio-conférence

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents à la CCI : Mme Elise AEBISCHER, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 11), Mme Anne BENEDETTO, M. Kevin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH, M. Sébastien COUDRY, M. Laurent CROIZIER, 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 (jusqu'à la question n° 27 incluse), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER (à compter de la question n° 11), M. Christophe LIME, Mme Carine MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Maxime PIGNARD, 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 (à compter de la question n° 9), M. André TERZO, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF

Étaient présents en visio-conférence : Mme Fabienne BRAUCHLI, M. Philippe CREMER, Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Marie-Thérèse MICHEL

Secrétaire : Mme Julie CHETTOUH

Étaient absents : M. Hasni ALEM, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN, M. Thierry PETAMENT, Mme Claude VARET

Procurations de vote : M. Hasni ALEM à Mme Anne BENEDETTO, M. Guillaume BAILLY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 10 incluse), Mme Fabienne BRAUCHLI à M. Benoît CYPRIANI, M. Philippe CREMER à M. Kevin BERTAGNOLI, Mme Lorine GAGLIOLO à M. François BOUSSO, M. Damien HUGUET à M. Cyril DEVESA (à compter de la question n° 28), Mme Myriam LEMERCIER à Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n° 10 incluse), M. Jamal-Eddine LOUHKIAR à M. Maxime PIGNARD, Mme Agnès MARTIN à Mme Nathalie BOUVET, Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Anthony POULIN, M. Thierry PETAMENT à M. Ludovic FAGAUT, M. Gilles SPICHER à M. Olivier GRIMAITRE (jusqu'à la question n° 8 incluse), Mme Claude VARET à Mme Christine WERTHE.

OBJET : 41 - ZAC des Hauts-du-Chazal - Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) établi le 27 avril 2021 - Bilan financier arrêté au 31 décembre 2020

Délibération n° 2021/006502

ZAC des Hauts-du-Chazal
Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) établi le 27 avril 2021
Bilan financier arrêté au 31 décembre 2020

Rapporteur : M. Anthony POULIN, Adjoint

	Date	Avis
Commission n° 2	08/06/2021	Favorable unanime

Résumé :

Le présent rapport présente le compte-rendu annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement des Hauts-du-Chazal - TEMIS Santé établi au 27 avril 2021. Le site, d'une surface totale d'environ 45 ha (dont 26 ha commercialisables), à vocation mixte, est destiné à l'accueil d'activités de type Santé et de logements. Le présent document précise successivement l'état d'avancement physique de l'opération, l'état de la commercialisation (y compris les perspectives de celle-ci), le bilan financier actualisé de l'opération d'aménagement (y compris les échéanciers de dépenses et recettes établis à cette même date), l'engagement des concédants.

Le dossier de réalisation de la ZAC « Les 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 Communautaire 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).

Le Grand Besançon est devenu compétent en matière d'eau et assainissement au 1^{er} janvier 2018. Depuis cette date, les réseaux eau et assainissement sont financés par la Ville et le Grand Besançon sous forme de participation.

Le Grand Besançon est également devenu compétent en matière de chauffage urbain au 1^{er} janvier 2019. Depuis cette date les rachats de réseau sont intégrés à l'effort du Grand Besançon au financement de l'opération.

I- SYNTHÈSE DES FAITS MARQUANTS

Pour mémoire, le CRAC précédent a présenté 2 bilans financiers distincts :

- un premier hors intervention sur le secteur Nord-Est du quartier placé en attente suite aux études menées en 2018,
- un second présentant un bilan financier équilibré pour l'aménagement du secteur Nord-Ouest.

Le présent CRAC s'inscrit dans la continuité de celui approuvé en 2020, sans changement majeur sur le plan opérationnel et sans modifier les participations des collectivités.

Au niveau opérationnel, plusieurs dossiers à l'étude ont connu des avancées significatives en 2020 :

- poursuite du chantier Bio Innovation (livraison 2021),
- permis de construire délivré le 05 février 2021 à l'Institut de Formation des Professions de Santé (IFPS) en vue d'un démarrage de chantier début 2021,
- démarrage du chantier de RD Biotech et engagement d'une réflexion sur une extension,
- livraisons de différents programmes d'habitat (Naturia),
- démarrage des travaux de la Rue Laënnec.

II- ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION

A- Les acquisitions

Acquisitions réalisées :

Les terrains concernés par les projets en cours sont acquis.

Acquisitions restant à réaliser :

Le bilan financier intègre une provision pour une éventuelle acquisition en fonction de l'évolution du projet d'aménagement définie par les 2 collectivités.

B- Les études

Programmation du secteur Nord-Est :

Le secteur Nord-Est est dévolu à des programmes de logements. Sédia a confié à deux cabinets spécialisés une étude d'opportunités sur la reprogrammation du secteur, en s'attardant sur le volet logements et le volet activités. Cette étude s'achèvera en 2021.

Désimperméabilisation et végétalisation :

Sédia et la Direction Grand Travaux de la Ville de Besançon travailleront courant 2021 à des hypothèses de désimperméabilisation et de végétalisation du domaine public des Hauts-du-Chazal.

Mobilité et Déplacements :

En 2021, le service des Mobilités de GBM a mené une étude portant sur l'offre de déplacement et de stationnement sur le secteur des Hauts-du-Chazal. Cette étude, en lien avec l'étude de

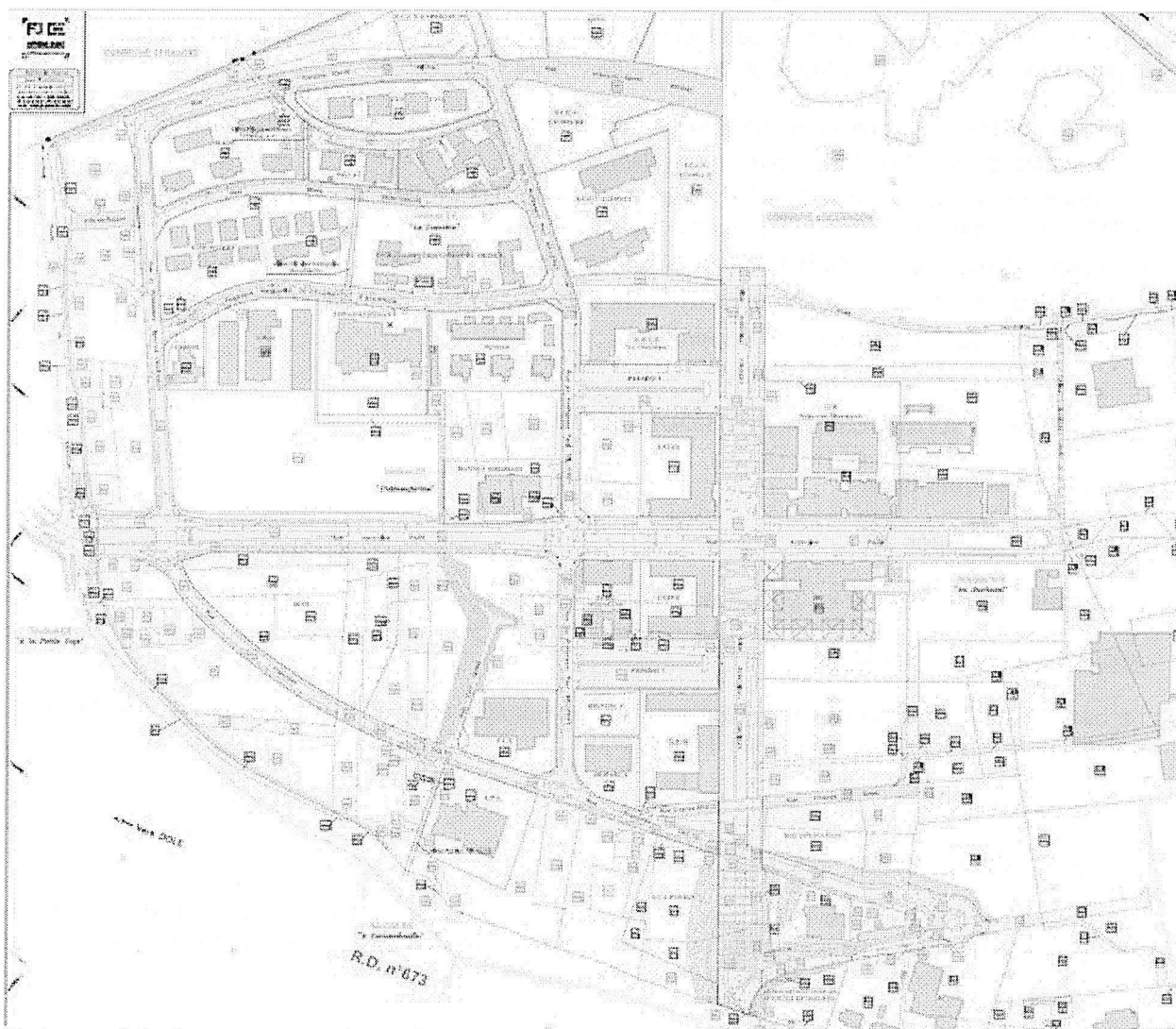
reprogrammation du secteur Nord-Est et les études de mobilité en cours (PDZ, etc), a permis de ré-évaluer l'offre globale sur le quartier et d'identifier les points de tension en matière de stationnement.

C- Les travaux

Situation des travaux réalisés :

Une première rétrocession à la Ville de Besançon de l'ensemble de ces espaces aménagés fin 2016 a fait l'objet d'un acte signé entre l'aménageur Sédia et la Ville de Besançon le 31 août 2017.

La remise d'ouvrage prenant en compte les travaux d'aménagement réalisés depuis fin 2016 (voie de liaison au second carrefour sur le Franois, extension partielle de la Rue Bichat, requalification de la Rue Bried pour l'accès à Bio Innovation, aménagement de la Rue Laënnec pour viabilisation du programme Utopia 4 - Résidence Naturia, etc) a été réalisée au dernier trimestre 2019.



En jaune clair : les espaces publics rétrocédés.
En orange : les ouvrages remis à la collectivité.

Travaux 2020 :

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

- la définition de la Rue Laënnec qui dessert les programmes Natura, Biotech, Bio Innovation, etc.),
- divers branchements et accès aux programmes immobiliers (RD Biotech, Bio Innovation, etc.).

III- ETAT DE LA COMMERCIALISATION

A- Le secteur Habitat « Les Hauts-du-Chazal »

Situation pour l'habitat privé :

Sédia a commercialisé 18 programmes immobiliers :

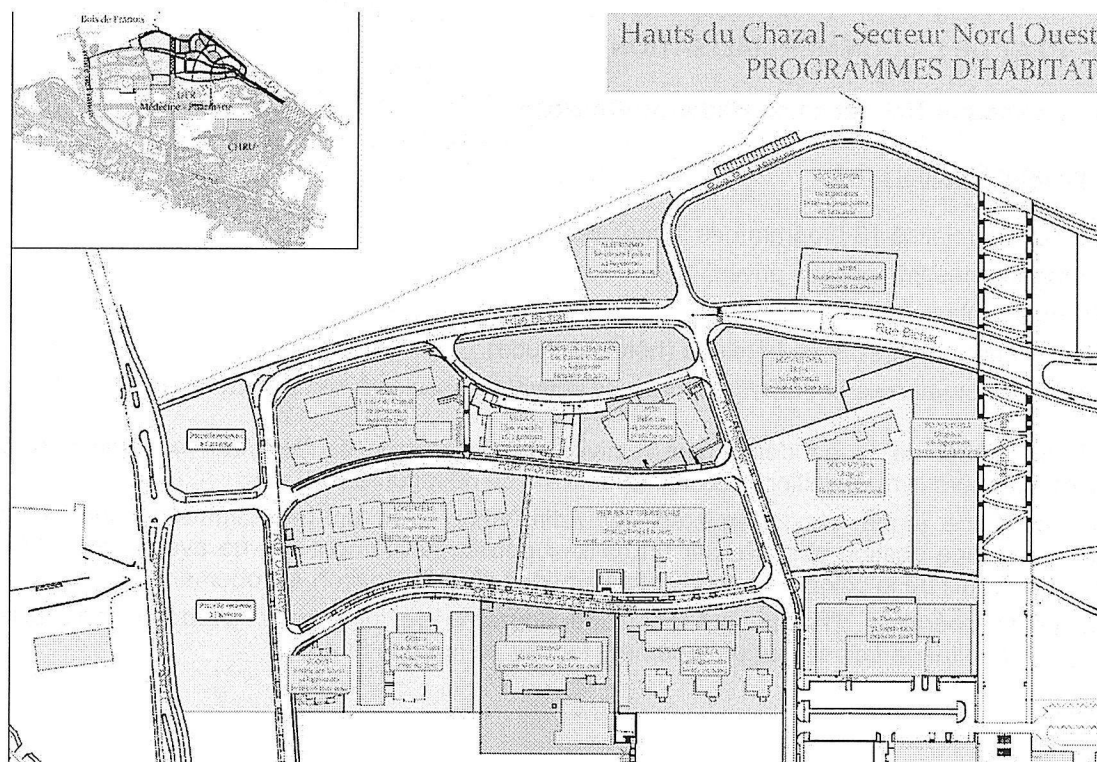
- 15 programmes immobiliers privés,
- 878 logements,
- 100 chambres en résidence hôtelière (hôtel Zénitude),
- 600 m² de commerces et 600 m² de locaux d'activités associés à ces programmes.

Malgré un impact de la pandémie sur l'activité des chantiers, seules deux opérations d'habitat demeurent à poursuivre ou initier, représentant moins de 60 logements :

- une résidence jeunes actifs projetée par Adim-Vinci, avec un programme de logements en colocations et une gestion possible par un bailleur public. Initialement prévue avec une centaine de logement, le choix de la colocation conduit finalement à réaliser environ 40 logements.
- une petite opération d'habitat groupé d'une douzaine de logements, avec une possibilité de montage en habitat participatif sur un tènement foncier au nord de la ZAC.

Situation pour l'habitat public :

3 programmes immobiliers, soit au total 135 logements publics locatifs, correspondant à la compensation des logements démolis sur Planoise dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine.



Bilan global de la commercialisation (habitat privé et public) :

Opérateurs	Programmes immobiliers (nom et nombre logements)		Situation
SMCI	Théorème	72	Livré
ENTYS 1	Le Patio 1	40	Livré
ENTYS 2	Le Patio 2	22	Livré
NEOLIA		40	Livré
GBH 1	Hauts-de-Chazal	60	Livré
GBH 2	Résidence Gaïa	35	Livré
ICADE	Orée de Chazal	82	Livré
ATIK	Résidence Bellevue	45	Livré
VILLA C	Clos Vesontio	26	Livré
CLOVIS	Villa Junon	12	Livré
Pierres et Territoires	Jardins des Lys	57	Livré
SCCV UTOPIA	Tranche 1	86	Livré
EDIFIPIERRE	Horizon Nature	60	Livré
SCCV UTOPIA	Tranche 2	106	Livré

ALTER IMMO	Résidence l'Epsilon	42	Livré
SCCV UTOPIA	Résidence Hélia	51	Livré
SCCV UTOPIA	Résidence Natoria	161	Livré
Carré de l'Habitat	Les Carrés K'Ducées	16	Livré
ADIM	Résidence jeunes actifs	41	PC déposé et accordé
TOTAL : 1 054 logements et 100 chambres			

Ces 1 054 logements représentent une surface développée globale de 64 400 m² de surface de plancher (SDP).

Vis-à-vis de cet état de commercialisation, 1 010 logements sont livrés.

La programmation totale sur les secteurs 1-2 représente au total 1 066 logements, si l'on ajoute les 12 logements supplémentaires du lot H.4. La commercialisation est avancée à près de 99 % sur les secteurs 1-2.

Programmation de l'habitat :

Etude de reprogrammation menée sur le secteur Nord-Est

Ces études ont pris en compte la disparition du dispositif de défiscalisation qui était en vigueur sur la Ville (dispositif PINEL) ; dispositif qui a fortement alimenté ces dernières années la production de logements sur le quartier, essentiellement des petits logements.

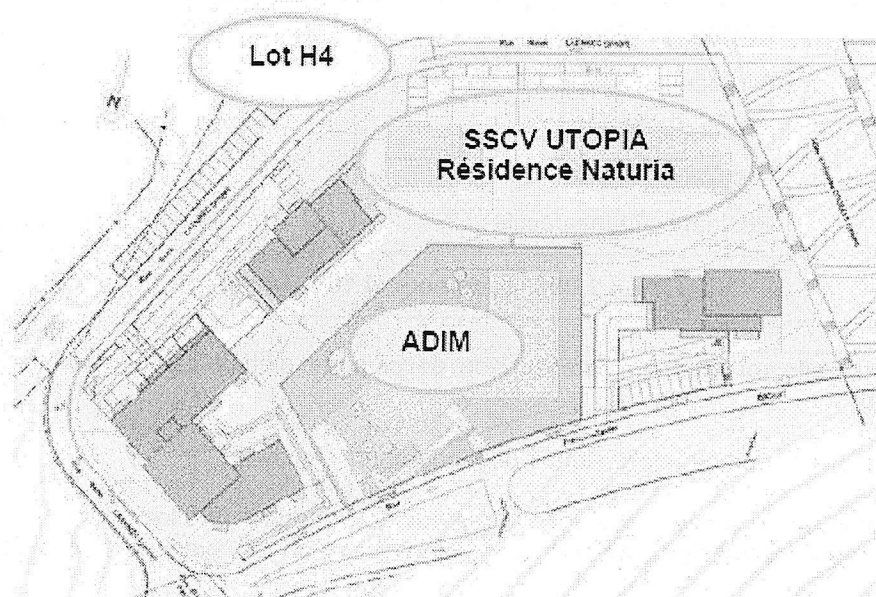
Lors de cette réflexion portant sur une surface globale d'environ 12 ha, ont été élaborés plusieurs scénarios de programmation d'habitat et de produits logements qui ont été présentés au Comité de pilotage de cette réflexion d'ensemble à l'automne 2018.

Ces études de reprogrammation en cours devraient permettre une prise de décision sur le devenir du secteur Nord-Est à l'automne 2021.

Tènements fonciers encore disponibles

Hors secteur Nord-Est, seuls deux terrains subsistent pour des programmes immobiliers.

- Le premier correspond à une parcelle d'environ 3 000 m² située le long de la rue Bichat, pour lequel un compromis a été signé avec la société ADIM le (SCCV Paul Kruger), pour la réalisation d'une Résidence pour jeunes actifs d'environ 41 logements en colocation.
- Le second correspond à un terrain d'environ 1 500 m², dénommé : lot H.4, le long de la rue Laënnec et aux abords de la forêt communale de François qui pourrait accueillir un programme de 12 à 15 logements.



B- Le secteur Activité « Témis Santé »

Cessions de terrains aux entreprises

Sédia a commercialisé (actes de vente signés) :

- un terrain de 3 392 m² à M. BONNET pour l'implantation de son nouveau siège social d'entreprise de transport sanitaire et médical fin 2005,
- une parcelle de 4 500 m² à la société LPA pour l'installation d'un projet de regroupement de 3 laboratoires en décembre 2011,
- un terrain de 3 376 m² le long de la Rue Françoise Dolto, face au terrain acquis par LPA, pour l'installation de la société FCI Production spécialisée dans le production de prothèses ophtalmologiques, en octobre 2013,
- un terrain de 4 700 m² à la société RD Biotech dans le cadre d'un acte avec la SCI POLIAN, à l'angle de la Rue Françoise Dolto et la Mail Ambroise Croizat, en 2019.

Immobilier de bureaux et accueil d'activités

Sédia a commercialisé (actes de vente signés) :

- un terrain de 2 426 m² à la société VECTOR pour la réalisation d'un programme tertiaire fin 2005. Le bâtiment dénommé « EUROMÉDECINE » a permis de développer environ 2 700 m² de locaux,
- à la demande de GBM, Sédia a lancé en 2010 la conception d'un projet immobilier dénommé BIOPARC pour accueillir dans un bâtiment d'environ 1 500 m² de locaux en régime locatif pour accueillir des sociétés sortant du dispositif d'immobilier d'entreprises de TEMIS Innovation,
- la SEM Aktya a lancé en 2014 la conception pour un programme similaire (dénommé « BIOPARC 2 ») pour 1 614 m² SDP de locaux à usage locatif,
- Sédia a présenté aux collectivités une proposition d'intervention, en association avec la SEM Aktya, pour la réalisation d'un programme immobilier, dénommé « Espace santé services », permettant d'accueillir sur 2 900 m² SDP des professions libérales dans le domaine médical, soit en régime d'accession, soit en régime locatif. Actuellement en phase de pré-commercialisation.

Bio Innovation

Il s'agit de la réalisation d'un bâtiment d'environ 3 800 m² SDP qui regroupe les fonctions suivantes :

- au RDC : principalement un espace d'accueil, de réception, de conférence et les bureaux de l'équipe d'animation et de gestion du bâtiment,
- au 1^{er} étage : les plateformes technologiques en partenariat avec les parties prenantes du projet : EFS, CHU et UFC,
- aux étages supérieurs : des locaux d'accueil des équipes et entreprises utilisatrices des plateformes du niveau 1.

Ce centre a pour objectif de faciliter les coopérations entre entreprises et laboratoires de recherche dans le domaine des biothérapies et des microtechniques appliquées à la santé. Equipement livré au 1^{er} trimestre 2021.

L'EHPAD

Sedia a signé en mars 2009, l'acte de vente d'un terrain de 4 536 m² pour la réalisation d'un EHPAD de 82 lits par la société RESIDALYA. L'équipement a été inauguré en juin 2011.

Depuis, l'établissement a ouvert fin 2018 une extension de son établissement pour une unité Alzheimer et pour un EHPAD de 25 lits.

L'Institut de Formation des Professions de Santé (IFPS)

Sedia a signé avec la Région Bourgogne-Franche-Comté en décembre 2016 un compromis de vente pour l'implantation de l'I.F.P.S. à l'angle des Rues Paré et Dolto et sur un tènement foncier de 10 550 m².

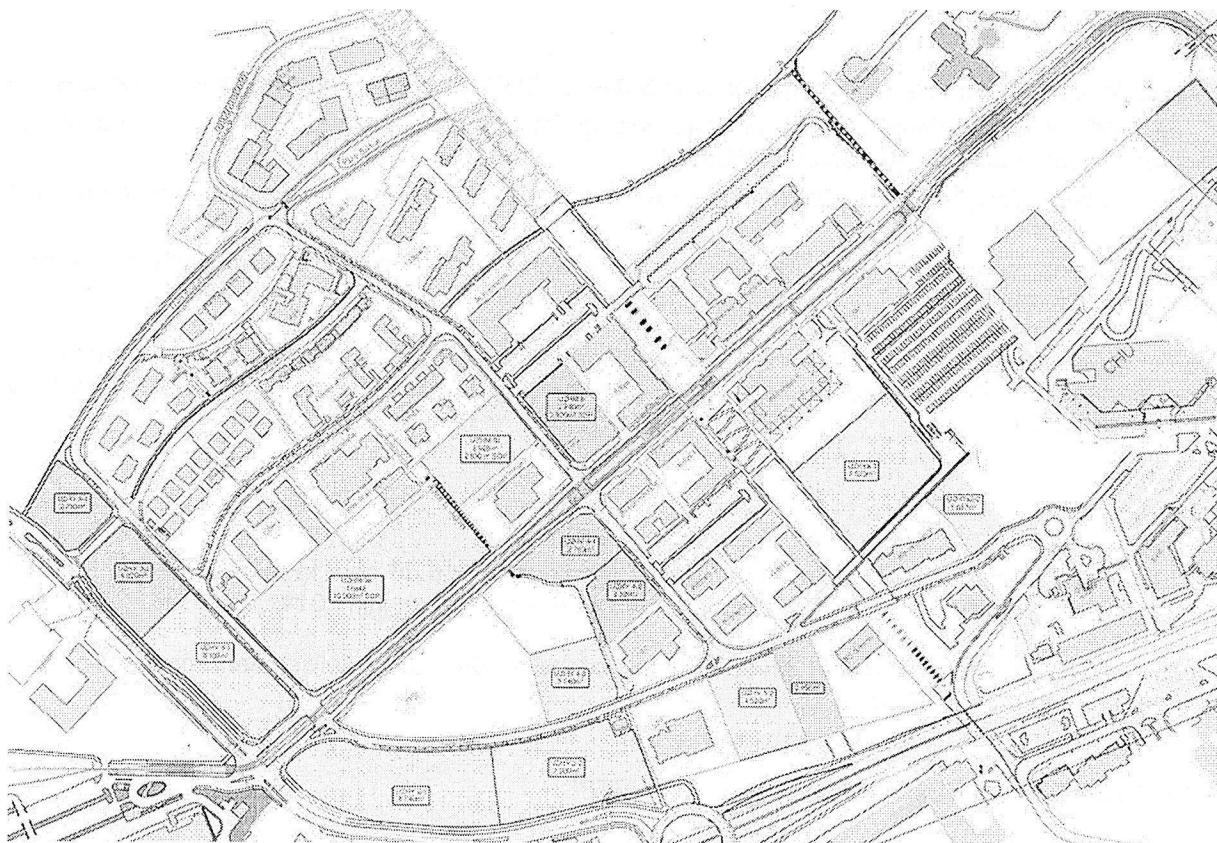
Au vu du déroulement des études pré-opérationnelles de ce projet d'équipement de formation, Sedia a signé avec la région, en date 24 octobre 2018, un avenant à ce compromis de vente pour reporter la date limite de signature de l'acte de vente au 31 mars 2020.

La Région a lancé fin 2018 le concours d'ingénierie de cet important projet immobilier d'environ 7 500 m² SDP.

L'équipe lauréate de ce concours a été désignée à l'automne 2019, et l'acte de cession à la Région a été signé le 2 décembre 2019. Le chantier est prévu de démarrer début 2021 pour une livraison en 2023.

Programmation des activités

Sur Témis Santé, il reste à commercialiser 5 ha de terrain pour des activités directement dédiées à l'innovation dans le domaine de la santé, et 1,8 ha de terrain pour d'autres activités (bureaux, services, pôles d'activités, commerces).



En jaune, les parcelles disponibles à la vente

En vert, les parcelles faisant l'objet de négociations

C- Bilan foncier de la commercialisation

129 729 m² de terrains (environ 12,9 ha) ont été commercialisés, soit près de 48 % du foncier cessible de la concession, dont :

Habitat (88 286 m²) :

- pour les programmes d'habitat privé : 73 941 m², comprenant le foncier sous compromis avec ADIM (SSCV Kruger),
- pour les programmes d'habitat public : 14 345 m²

Activités (41 415 m²) :

- pour les programmes d'accueil d'entreprises : 18 811 m² (Bonnet, LPA et Aktya pour FCI, RD Biotech),
- pour les programmes immobiliers tertiaires ou apparentés : 5 782 m² (EUROMEDECINE, BIOPARC et BIOPARC 2),
- pour l'EHPAD : 6 216 m²,
- pour l'IFPS : 10 676 m²,

Environ 10,9 ha de terrains restent encore disponibles en commercialisation dont :

- 4,1 ha pour des programmes d'habitat, soit tout le secteur Nord-Est de la zone,
- 6,8 ha pour des programmes d'activité.

IV- BILAN FINANCIER DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT AU 31 DECEMBRE 2020

Le bilan financier révisé de l'opération d'aménagement prend en compte les dépenses réglées et les recettes constatées au 31 décembre 2020 et arrondies au K€.

En ce qui concerne le secteur Nord-Est, aucun programme d'ensemble n'est pour l'instant arrêté. Une étude est en cours afin de mesurer le potentiel de développement de cette zone, notamment en lien avec l'hypothèse d'une nouvelle halte ferroviaire. Comme le bilan précédent, le bilan révisé intègre donc des enveloppes prévisionnelles de dépenses et de recettes qui n'impactent pas le bilan global de la concession d'aménagement sur le périmètre d'ensemble.

DEPENSES HT

MONTANT TOTAL DES DÉPENSES -----> 48 529 K€ HT
dont déjà réalisées au 31.12.2020 -----> 36 133 K€, soit 74 %

RECETTES HT

MONTANT TOTAL DES RECETTES -----> 48 529 K€ HT
dont déjà réalisées au 31.12.2019 -----> 34 814 K€, soit 72 %

Le montant du CRAC au 31 décembre 2019 s'élevait à 48 548 K€ HT, soit un écart de -19 K€.

A- Analyse de l'évolution des dépenses (en K€ HT)

DEPENSES	Bilan au 31/12/2019	Bilan au 31/12/2020	Écart global
Acquisitions	3 141	3 141	0
Études	1 118	1 153	+35
Travaux	34 190	34 146	0
Frais divers	624	668	0
Frais financiers	4 457	4 392	-65
Rémunération société	3 943	3 953	+11
Fonds de concours	249	249	0
Participation en nature	827	827	0
Total dépenses HT	48 548	48 529	-19

Le bilan prévisionnel des dépenses de l'opération diminue par rapport à celui de l'année précédente d'environ 19 K€ HT.

L'évolution des dépenses est principalement due à l'actualisation des études afin de couvrir les nouvelles études de sol exigées par la loi ELAN, l'avancement de l'opération et la baisse des taux permettant d'esquisser des frais financiers moins importants, l'actualisation des rémunérations forfaitaires annuelles sur les dépenses.

B- Analyse de l'évolution des recettes (en K€ HT)

RECETTES	Bilan au 31/12/2019	Bilan au 31/12/2020	Écart global
Provenant des tiers	23 658	23 639	-19
Provenant des concédants	18 414	18 414	0
<i>Effort GBM</i>	4 268	4 268	0
<i>Effort Ville</i>	14 146	14 146	0
Subventions	5 139	5 139	0
Participation SMAIBO	177	177	0
Produits financiers	333	334	+1
Apport en nature collectivité	827	827	0
Total dépenses HT	48 548	48 529	-19

L'évolution des recettes est principalement due à la réactualisation des surfaces cessibles en Activités qui entraînent une légère baisse des recettes.

Les perspectives de commercialisation sur le secteur Nord-Est laissent présager une diminution des recettes prévisionnelles qui seront à préciser au moment de la mise au point du programme immobilier définitif.

V- ENGAGEMENT DES CONCEDEANTS

L'effort global de GBM et de la Ville est maintenu au même niveau que le précédent bilan approuvé, soit **18 414 K€ HT** (hors participation en nature liée à la mission de Maîtrise d'œuvre de la Direction Grands Travaux) réparti de la façon suivante :

- **Grand Besançon Métropole : 4 268 K€ HT,**
- **Ville de Besançon : 14 146 K€ HT.**

La répartition définitive de ce montant global entre la Ville et GBM dépendra du programme de construction retenu à terme sur le secteur Nord-Est (part de la Surface de Plancher (SDP) d'ensemble des programmes immobiliers liés à l'activité et part de la SDP d'ensemble des programmes immobiliers liés à l'habitat).

La répartition de l'apport en nature entre les 2 collectivités (montant de 827 K€) s'effectue selon les ratios 57 % pour GBM et 43 % pour la Ville.

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

	Global	Hors secteur Nord-Est				Secteur NE
	réalisé au 31/12/2020	reste à réaliser :	2 021	2 022	au-delà	au-delà
DEPENSES	36 134 K€	12 395 K€	790 K€	907 K€	3 939 K€	6 759 K€
ACQUISITIONS	3 121 K€	20 K€	0 K€	0 K€	20 K€	0 K€
ETUDES	1 014 K€	139 K€	60 K€	20 K€	59 K€	0 K€
TRAVAUX	25 738 K€	8 408 K€	603 K€	750 K€	1 655 K€	5 400 K€
FRAIS DIVERS	515 K€	153 K€	24 K€	23 K€	106 K€	0 K€
FRAIS FINANCIERS	2 473 K€	1 919 K€	45 K€	45 K€	1 829 K€	0 K€
REMUNERATIONS SOCIETE	3 023 K€	930 K€	59 K€	69 K€	271 K€	532 K€
FONDS DE CONCOURS	249 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
MAITRISE D'ŒUVRE COLLECTIVITE	0 K€	827 K€	0 K€	0 K€	0 K€	827 K€

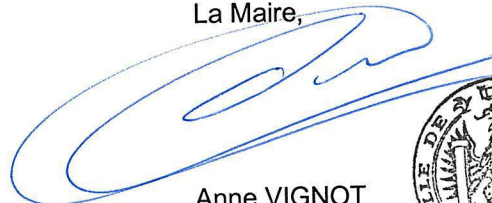
	Global	Hors secteur Nord-Est				Secteur NE
	réalisé au 31/12/2020	reste à réaliser :	2 021	2 022	au-delà	au-delà
RECETTES	34 814 K€	14 402 K€	1 401 K€	1 564 K€	4 679 K€	6 759 K€
RECETTES TIERS	14 208 K€	9 431 K€	383 K€	882 K€	3 967 K€	4 200 K€
RECETTES CONCEDANTS	15 094 K€	3 320 K€	881 K€	682 K€	712 K€	1 045 K€
Effort GBM	3 273 K€	995 K€	261 K€	262 K€	216 K€	257 K€
Effort Ville de Besançon	11 822 K€	2 324 K€	620 K€	420 K€	496 K€	788 K€
SUBVENTIONS	5 001 K€	138 K€	138 K€	0 K€	0 K€	0 K€
PARTICIPATION SMAIBO	177 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
PRODUITS FINANCIERS	334 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
APPORT EN NATURE COLLECTIVITE	0 K€	827 K€	0 K€	0 K€	0 K€	827 K€

A l'unanimité des suffrages exprimés, le Conseil Municipal :

- approuve le présent bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2020 de l'opération d'aménagement pour un montant de 48 529 K € HT.
- approuve un engagement des co-concédants identique à celui du précédent CRAC validé, qui ressort à 19 241 K€ HT dont 18 414 K€ HT en participations et ventes d'ouvrages, et 827 K€ HT en participation en nature des Collectivités pour la mission de Maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement.

Mmes Anne VIGNOT, Frédérique BAEHR, Carine MICHEL, Marie ETEVENARD, Anne BENEDETTO (2) et MM. Aurélien LAROPPE, Nicolas BODIN, Thierry PETAMENT, Jean-Hugues ROUX, élus intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

Pour extrait conforme,
La Maire,



Anne VIGNOT



Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 45

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 10



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DES HAUTS DU CHAZAL - TEMIS SANTÉ

**COMPTE RENDU ANNUEL AUX COLLECTIVITÉS
ÉTABLI AU 27/04/2021**

BILAN FINANCIER ARRÊTÉ AU 31.12.2020



I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Le Conseil Municipal de la Ville de Besançon du 2 novembre 1998 a approuvé le dossier de création de la ZAC des Hauts du Chazal et a décidé de confier à la Société d'Equipement du Département du Doubs, devenue sedia fin 2017, la réalisation des aménagements de celle-ci dans le cadre de la convention de concession signée le 18 novembre et transmise à l'autorité de tutelle le 20 novembre 1998.

Cette opération a été lancée en vue de répondre aux besoins suscités par le développement d'un Pôle Santé à proximité immédiate de l'Hôpital Jean Minjoz. Le site, d'une surface totale d'environ 45 ha (dont 26 ha commercialisables), à vocation mixte, est destinée à l'accueil :

- des activités liées à la santé sur une surface totale commercialisable d'environ 11,5 ha.
- des logements sur une surface totale commercialisable d'environ 14,5 ha.

I.1) SYNTHÈSE DES FAITS MARQUANTS

Ce CRAC s'inscrit dans la continuité de celui approuvé en 2020, sans changement majeur sur le plan opérationnel sans modifier les participations des collectivités.

En termes opérationnels, plusieurs dossiers à l'étude ont connu des avancées significatives en 2020 :

- Poursuite du chantier Bio Innovation (livraison 2021)
- Dépôt du PC de l'IFPS en vue d'un démarrage de chantier début 2021
- Démarrage du chantier de RD Biotech et engagement d'une réflexion sur une extension
- Livraisons de différents programmes d'habitats (Natura)
- Démarrage des travaux de la rue de Laënnec

I.2) SITUATION JURIDIQUE :

Par délibération du 18 novembre 1998, le Conseil Municipal de la Ville de Besançon a créé la ZAC des Hauts du Chazal et transmis le dossier en Préfecture le 20 novembre 1998.

Par délibération du Conseil Municipal du 15 mai 2000 le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé et transmis en Préfecture le 13 juin 2000.

Par délibération du 26 mars 2009, reçue en Préfecture du Doubs le 3 avril 2009, le Conseil Municipal a approuvé la modification du dossier de création, le bilan de la concertation préalable et le nouveau périmètre.

Un avenant n°1 à la convention de concession précisant les conditions de rémunération pour la mission de prospection commerciale a été approuvé par le Conseil Municipal de la Ville de Besançon le 15 mai 2000, signé le 6 juin et transmis en préfecture le 13 juin 2000.

Un avenant n°2 à la convention de concession, transformant notamment cette dernière en Convention Publique d'Aménagement (CPA) a fait l'objet d'une délibération de la Ville de Besançon en date du 20/11/2003 (visa préfectoral 28/11/2003) et également de la CAGB, devenue désormais G.B.M. depuis le

1er juillet 2019, en date du 19/12/03.

Depuis 2003, la Convention Publique d'Aménagement (C.P.A.) a fait l'objet de nombreux avenants.

L'avenant n°16 signé en 2015 a acté l'allongement de la durée de la concession à 27 ans à compter de la convention initiale, soit une durée prolongée jusqu'au 18/11/2025.

Le dernier en date est l'avenant n°18, signé le 22/10/2019 et reçu en préfecture le même jour, qui contractualise une ventilation différente des efforts des deux collectivités concédantes, tout en restant dans une même participation globale. La modification du montant de l'intervention financière de chaque co-concédant au titre des participations et ventes d'ouvrages est de l'ordre de 1 001 K€ HT en plus pour Grand Besançon Métropole et en moins pour la Ville de Besançon, au titre de l'évolution des compétences.

Le contexte opérationnel d'intervention :

La partie Activité est une compétence de la Communauté urbaine du Grand Besançon, devenue Grand Besançon Métropole (GBM), tandis que la partie Habitat est une compétence de la Ville de Besançon.

De ce fait, G.B.M. et la Ville de Besançon sont considérées comme les autorités co-concédantes de l'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts du Chazal.

Les engagements financiers des 2 Collectivités en termes de participations d'équilibre à l'opération (engagements intégrant l'impact des subventions perçues au cours du C.P.E.R. État-Région entre 2007 et 2013), se répartissent initialement comme suit : 57 % pour GBM et 43 % pour Ville de Besançon.

Pour la lecture du présent document, il convient donc de préciser que le terme « concédant » désigne les deux collectivités co-concédantes concernées par l'opération au regard de leurs compétences respectives.

Le présent document précise successivement :

- L'état d'avancement physique de l'opération, ;
- L'état de la commercialisation, y compris les perspectives de celle-ci ;
- Le bilan financier actualisé de l'opération d'aménagement y compris les échéanciers de dépenses et recettes établis à cette même date ;
- Les propositions aux collectivités concédantes.

II. ÉTAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPÉRATION

II.1) ACQUISITIONS :

I.1.1 Acquisitions réalisées

Les terrains concernés par les projets en cours sont acquis.

I.1.2 Acquisitions restant à réaliser

Le bilan financier intègre toutefois une petite provision pour une éventuelle acquisition en fonction de l'évolution du projet d'aménagement définie par les 2 collectivités.

II.2) ETUDES :

I.2.1. Programmation du secteur Nord-Est

Le secteur Nord-Est est dévolu à des programmes de logements. Sedia a confié à deux cabinets spécialisés une étude d'opportunité sur la programmation du secteur, en regardant le volet logements et le volet activités. Cette étude s'achèvera en 2021.

I.2.2. Désimperméabilisation et végétalisation

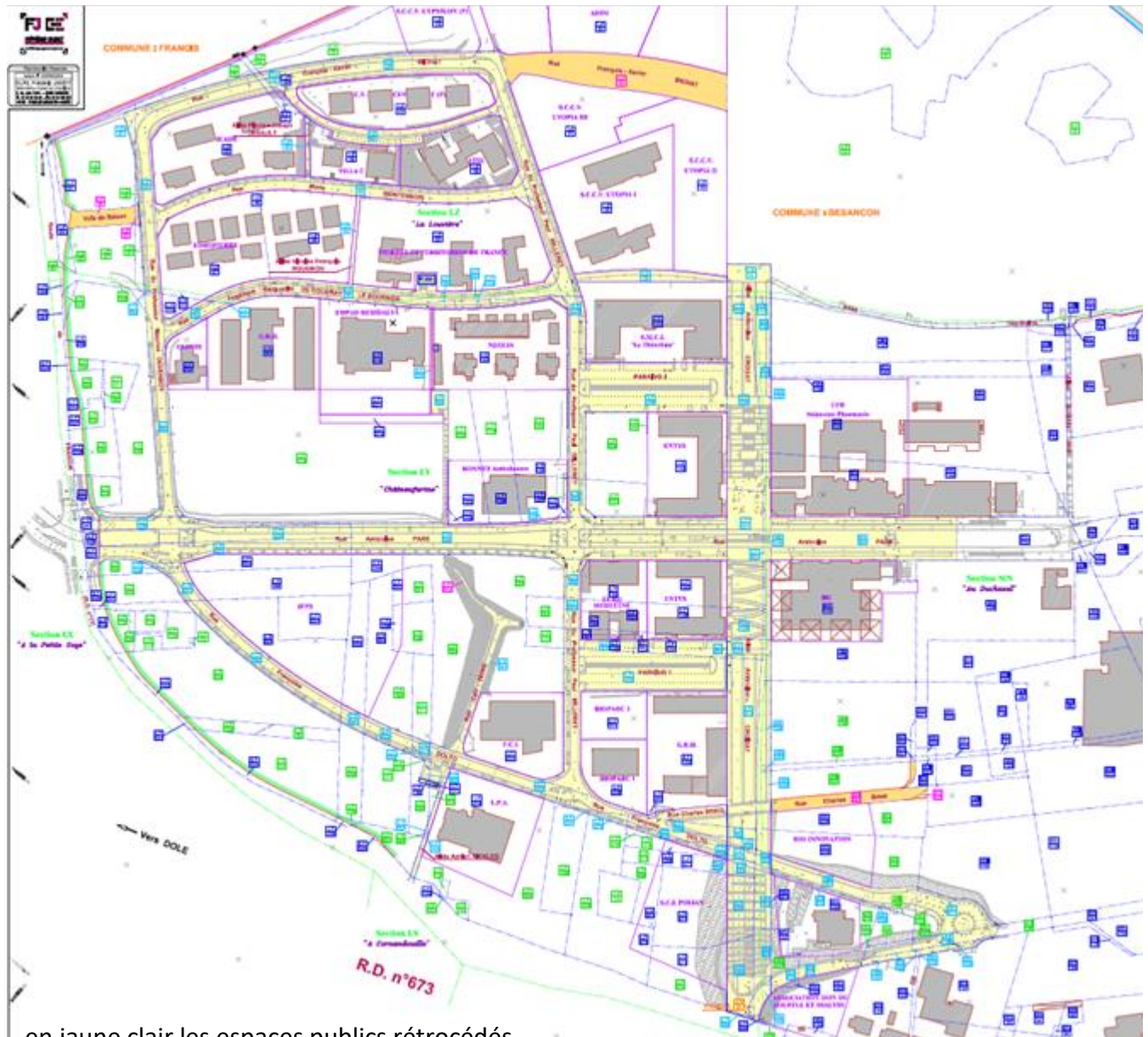
Sedia et la Direction des Grands Travaux de Besançon travailleront courant 2021 à des hypothèses de désimperméabilisation et de végétalisation du domaine public des Hauts du Chazal.

II.3) TRAVAUX :

I.3.1. Situation des travaux réalisés

Une première rétrocession à la Ville de l'ensemble de ces espaces aménagés fin 2016 a fait l'objet d'un acte signé entre l'aménageur sedia et la Ville de Besançon le 31 août 2017.

La remise d'ouvrage prenant en compte les travaux d'aménagement réalisés depuis fin 2016 (voie de liaison au second carrefour sur la route de Franois, extension partielle de la rue Bichat, requalification de la rue Bried pour l'accès à BIO INNOVATION, aménagement de la rue Laënnec pour la viabilisation du programme UTOPIA 4-résidence Natura ...) a été réalisée au dernier trimestre 2019.



en jaune clair les espaces publics rétrocedés,
en orange les ouvrages remis à la collectivité

I.3.2 Travaux 2020

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

- La finition de la rue de Laennec qui dessert les programmes Naturaia,
- Divers branchements et accès aux programmes immobiliers (RD Biotech, Bio-Innovation, etc.)

II. ÉTAT DE LA COMMERCIALISATION

L'état d'avancement constaté au présent bilan comprend les volets suivants :

- Situation et perspectives de commercialisation à court terme
 - Habitats privés et publics
 - Accueil d'entreprises
 - Immobilier de bureaux et d'accueil d'activités
- Bilan foncier des surfaces cédées
- Programmation prévisionnelle pour le secteur Habitat
- Programmation prévisionnelle pour le secteur Activité

II.1) SECTEUR HABITAT : « LES HAUTS DU CHAZAL »

II.1.1 Situation

La sedia a commercialisé 18 programmes immobiliers :

a) Habitat privé

- 15 programmes immobiliers privés
- 878 logements
- 100 chambres en Résidence hôtelière (hôtel Zénitude)
- 600 m² de commerces et 600 m² de locaux d'activités associés à ces programmes.

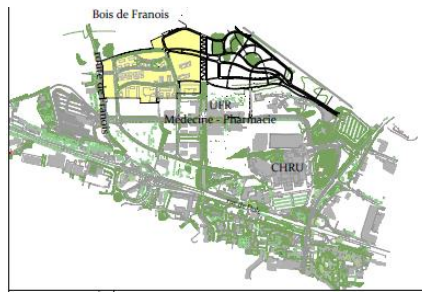
Malgré un impact de la pandémie sur l'activité des chantiers, avec une période d'arrêt puis de reprise d'activité progressive, ce seront près de 1 000 logements privés qui auront été livrés sur le quartier à fin 2021.

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

- La résidence jeunes actifs réalisée par Vinci, avec un programme de logements en colocations et une gestion possible par un bailleur public. Initialement prévue avec une centaine de logement, le choix de la colocation conduit finalement à réaliser environ 41 logements.
- Une petite opération d'habitat groupé d'une douzaine de logements, sur un tènement foncier au nord de la ZAC.

b) Habitat public

- 3 programmes immobiliers
- Soit au total 135 logements publics locatifs correspondant à la compensation des logements démolis sur Planoise dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine.



Hauts du Chazal - Secteur Nord Ouest PROGRAMMES D'HABITAT



II.1.2. Bilan global de commercialisation (logements privés et publics) :

opérateurs	programmes immobiliers		situation
SMCI	Théorème	72 logements	livré
ENTYS 1	Le Patio 1	40 logements	livré
ENTYS 2	Le Patio 2	22 logements	livré
NEOLIA		40 logements	livré
GBH 1	Hauts de Chazal	60 logements	livré
GBH 2	Résidence Gaïa	35 logements	livré
ICADE	Orée de Chazal	82 logements	livré
ATIK	Résidence Belle vue	45 logements	livré
VILLA C	Clos Vesontio	26 logements	livré
CLOVIS	Villa Junon	12 logements	livré
Pierres et Territoires	Jardins des lys	57 logements	livré
SCCV UTOPIA	UTOPIA tranche 1	86 logements	livré
EDIFIPIERRE	Horizon nature	60 logements	livré
SCCV UTOPIA	UTOPIA tranche 2	106 logements	livré
ALTER IMMO	Résidence l'Epsilon	42 logements	livré
SCCV UTOPIA	Résidence Hélia	51 logements	livré
SCCV UTOPIA	Résidence Naturia	161 logements	livré
Carré de l'habitat	Les Carrés K'Ducées	16 logements	livré
ADIM	Résidence jeunes actifs	41 logements	PC déposé

TOTAL = 1054 logements et 100 chambres

Ces 1 054 logements représentent une surface développée globale de 64 400 m² SDP.

Vis-à-vis de cet état de commercialisation, 1010 logements sont livrés.

La programmation totale sur les secteurs 1-2 représente au total 1066 logements, si l'on ajoute les 12 logements supplémentaires du lot H.4, c'est-à-dire que la commercialisation est avancée à près de 99% sur les secteurs 1-2.

II.1.3: Programmation habitat :

a) L'étude de programmation urbaine menée sur le secteur Nord-Est en 2018

Ces études ont pris en compte l'hypothèse de la disparition du dispositif actuel de défiscalisation en vigueur sur la Ville (dispositif PINEL) ; dispositif qui a fortement alimenté ces dernières années la production de logements sur le quartier, essentiellement des petits logements.

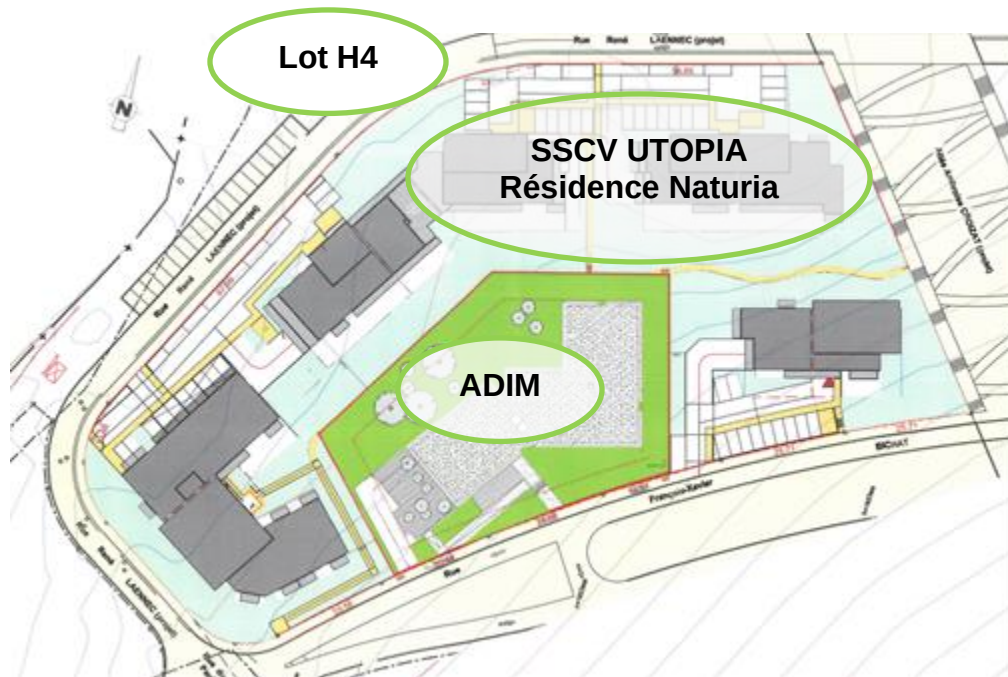
Lors de cette réflexion portant sur une surface globale d'environ 12 ha, ont été élaborés plusieurs scénarios de programmation d'habitat et de produits logements qui ont été présentés au Comité de pilotage de cette réflexion d'ensemble à l'automne 2018.

Au vu des politiques publiques actuellement menées sur la Ville et l'agglomération il a alors été décidé de « mettre en attente » la poursuite du projet d'aménagement sur ce secteur.

b) Les tènements fonciers encore disponibles :

Hors secteur Nord-Est, seuls deux terrains sont encore prévus pour des programmes immobiliers.

- Le premier correspond à une parcelle d'environ 3.000 m² située le long de la rue Bichat, pour lequel un compromis a été signé avec la société ADIM le (SCCV Paul Kruger), pour la réalisation d'une Résidence pour jeunes actifs d'environ 41 logements en colocation.
- Le second correspond à un terrain d'environ 1.500 m², dénommé : lot H.4, le long de la rue Laennec et aux abords de la forêt communale de Franois qui pourrait accueillir un programme de 12 à 15 logements.



II.2) SECTEUR ACTIVITÉ : "TEMIS SANTÉ"

II.2.1) situation

a) cession de terrains aux entreprises

sedia avait commercialisé fin 2005 un terrain de 3.392 m² à M. Bonnet pour l'implantation de son nouveau siège social d'entreprise de transport sanitaire et médical.

La société LPA a signé le 22 décembre 2011 l'acte de vente pour installer le projet de regroupement de 3 laboratoires (réalisation d'un plateau technique commun) sur une parcelle de 4.500 m². Le chantier a démarré en février 2012 pour une livraison en mai 2013.

Des contacts entrepris dès 2012 ont permis d'envisager l'installation de la société FCI Production, spécialisée dans la production de prothèses ophtalmologiques, sur un terrain de 3.376 m² le long de la rue Dolto, en face du terrain de LPA. L'acte de vente du terrain à la SEM Aktya a été signé en octobre 2013. Les travaux ont démarré en novembre et l'entreprise FCI s'est installée dans ses nouveaux locaux en août 2014.

Par ailleurs, les échanges avec la société RD BIOTECH ont été finalisés en 2019 pour la cession d'un terrain d'environ 4.700 m², dans le cadre d'un acte avec la SCI POLIAN, à l'angle de la rue Dolto et du mail Ambroise Croizat. Les travaux ont démarré en 2020 et la livraison est prévue en 2021.



Le projet RD Biotech

b) immobilier de bureaux et accueil d'activités

sedia avait commercialisé fin 2005 un terrain de 2.426 m² à la société VECTOR pour la réalisation d'un programme tertiaire. Le bâtiment dénommé "EUROMÉDECINE" développe environ 2.700 m² de locaux et a été livré en 2008.

A la demande de GBM, sedia a lancé en 2010 la conception d'un projet immobilier dénommé BIOPARC pour accueillir dans un bâtiment développant environ 1.500 m² de locaux et en régime locatif, des sociétés sortant du dispositif d'immobilier d'entreprises de TEMIS Innovation. Le bâtiment a été livré fin 2011.

La SEM Aktya a par ailleurs lancé en 2012 les études pour un programme similaire (dénommé "BIOPARC 2") pour 1.614 m² SDP de locaux (100 % à usage locatif). Un acte de vente du terrain à la SEM Aktya a été signé en octobre 2013. Le bâtiment a été livré fin 2014.



Par ailleurs sedia a présenté aux collectivités une proposition d'intervention, en association avec la SEM Aktya, pour la réalisation d'un programme immobilier, dénommé "Espace santé services", afin d'accueillir sur 2.900 m² de plancher, des professions libérales dans le domaine médical, soit en régime d'accession, soit en régime locatif. La phase actuelle de pré-commercialisation se poursuit et les travaux devraient débuter en 2021.

c) Bio Innovation

Les agglomérations attractives sur le plan du développement économique cherchent à créer des écosystèmes d'innovation au sein desquels les entreprises et les établissements d'enseignement supérieur et de recherche puissent ensemble des idées et des ressources pour nourrir le développement d'activités de haute valeur ajoutée.

Sur cette base ont été lancées ces dernières années un certain nombre d'études qui ont permis d'une part de confirmer l'opportunité de réaliser cet équipement, support de cet écosystème d'innovations et d'autre part d'en préciser le programme.

Celui-ci détaille la réalisation d'un bâtiment d'environ 3.800 m² de SDP qui regroupera les fonctions suivantes :

- au RDC : principalement un espace d'accueil, de réception, de conférence et les bureaux de l'équipe d'animation et de gestion du bâtiment ;
- au 1^{er} étage : les plateformes technologiques en partenariat avec les parties prenantes du projet : EFS, CHRU et UFC ;
- aux étages supérieurs : des locaux d'accueil des équipes et entreprises utilisatrices des plateformes du niveau 1.

Ce centre aura pour objectif de faciliter les coopérations entre entreprises et laboratoires de recherche dans

le domaine des biothérapies et des microtechniques appliquées à la santé.

Cet équipement a été livré au premier trimestre 2021.



d) L'ehpad

Sedia a signé en mars 2009, l'acte de vente d'un terrain de 4.536 m² pour la réalisation d'un EHPAD de 82 lits par la société RESIDALYA. L'équipement a été inauguré en juin 2011.

Depuis, l'établissement a ouvert fin 2018 une extension de son établissement pour une unité Alzheimer et pour un EHPA de 25 lits.



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

Sedia a signé avec la Région Bourgogne Franche-Comté en décembre 2016 un compromis de vente pour l'implantation de l'I.F.P.S. à l'angle des rues Paré et Dolto et sur un tènement foncier de 10.550 m².

Au vu du déroulement des études pré-opérationnelles de ce projet d'équipement de formation, sedia a signé avec la région en date 24 octobre 2018 un avenant à ce compromis de vente pour reporter la date limite de signature de l'acte de vente au 31 mars 2020.

La Région a lancé fin 2018 le concours d'ingénierie de cet important projet immobilier d'environ 7.500 m² SDP.

L'équipe lauréate de ce concours a été désignée à l'automne 2019, et l'acte de cession à la région a été signé le 2 décembre 2019. Le chantier est prévu de démarrer début 2021 pour une livraison en 2023.



Perspective sur le futur IFPS

II.3) : BILAN FONCIER DE COMMERCIALISATION :

129 729 m² de terrains (environ 12,9 ha) ont été commercialisés, soit près de 48 % du foncier cessible de la concession, dont :

Habitat : 88 286 m²

- pour les programmes d'habitat privé : 73.941 m², comprenant le foncier sous compromis avec ADIM (SSCV Kruger).
- pour les programmes d'habitat public : 14.345 m²

Activités : 41 415 m²

- pour les programmes d'accueil d'entreprises : 18.811 m² (Bonnet, LPA et Aktya pour FCI, RD Biotech)
- pour les programmes immobiliers tertiaires ou apparentés : 5.782 m² (EUROMEDECINE, BIOPARC et BIOPARC 2)
- pour l'EHPAD : 6.216 m²
- pour l'IFPS : 10.676 m²

Environ 10,9ha de terrains restent encore disponibles en commercialisation dont :

- 4,1 ha pour des programmes d'habitat, soit tout le secteur Nord-Est de la zone
- 6,8 ha pour des programmes d'activité.

III. BILAN FINANCIER DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT AU 31.12.2020

Le bilan révisé de l'opération d'aménagement prend en compte les dépenses réglées et recettes perçues au 31.12.2020.

En ce qui concerne le secteur Nord-Est, aucun programme d'ensemble n'est pour l'instant arrêté. Une étude est en cours afin de mesurer le potentiel de développement de cette zone, notamment en lien avec l'hypothèse d'une nouvelle halte ferroviaire. Comme le bilan précédent, le bilan révisé intègre donc des enveloppes prévisionnelles de dépenses et de recettes qui n'impactent pas le bilan global de la concession d'aménagement sur le périmètre d'ensemble.

III.1) BILAN ACTUALISÉ H.T. AU 31.12.2020 :

Le bilan révisé fait apparaître l'avancement financier suivant :

DEPENSES HT

MONTANT TOTAL DES DÉPENSES ----->	48 529K€ HT
dont déjà réalisées au 31.12.2020 ----->	36 133K€, soit 74 %

RECETTES HT

MONTANT TOTAL DES RECETTES ----->	48 529K€ HT
dont déjà réalisées au 31.12.2020 ----->	34 814K€, soit 72 %

Le montant du CRAC au 31.12.2019 s'élevait à 48 548K€ HT, **soit un écart de -18K€.**

III.2) COMPARAISONS AVEC LE DERNIER BILAN APPROUVÉ

III.2.1 : évolution des dépenses : -18 K€ HT

	Global		
	Bilan approuvé CRAC au 31.12.2019	Bilan approuvé CRAC au 31.12.2020	Écart global
DEPENSES	48 548 K€	48 529 K€	-19 K€
ACQUISITIONS	3 141 K€	3 141 K€	0 K€
ETUDES	1 118 K€	1 153 K€	35 K€
TRAVAUX	34 190 K€	34 146 K€	0 K€
FRAIS DIVERS	624 K€	668 K€	0 K€
FRAIS FINANCIERS	4 457 K€	4 392 K€	-65 K€
REMUNERATIONS SOCIETE	3 943 K€	3 953 K€	11 K€
FONDS DE CONCOURS	249 K€	249 K€	0 K€
MAITRISE D'ŒUVRE COLLECTIVITE	827 K€	827 K€	0 K€

a) acquisition : pas d'évolution

Pas de modification au vu du fait que l'intégralité des terrains nécessaires au projet d'aménagement ont été acquis par sedia.

b) études : + 35k€

Actualisation afin de couvrir les nouvelles études de sol exigées par la loi ELAN.

c) Travaux et honoraires : pas d'évolution

d) Frais divers : pas d'évolution

e) Frais financiers : - 65 K€

L'avancement de l'opération et la baisse des taux permettent d'esquisser des frais financiers moins importants.

f) Rémunération société : + 11 K€

évolution liée à l'actualisation des rémunérations forfaitaires annuelles sur les dépenses

g) fonds de concours : pas d'évolution

Il s'agit d'un fonds de concours à verser à l'opération TEMIS microtechniques conformément à la décision du groupe de pilotage de TEMIS au titre de la globalisation et de la mutualisation des prestations de commercialisation et de la mission de prospection confiées à la sedia sur les 2 sites technopolitains.

La gestion financière de ce fonds de concours s'est achevée fin 2018.

h) Maîtrise d'œuvre collectivité : pas d'évolution

Ajustement aux travaux suivis par la Direction Grands Travaux et évolution en lien avec l'augmentation globale des travaux concernés par cette mission.

III.2.2 : évolution des recettes : -19 K€ HT

	Bilan approuvé CRAC au 31.12.2019	Bilan approuvé CRAC au 31.12.2020	Écart global
RECETTES	48 548 K€	48 529 K€	-19 K€
RECETTES TIERS	23 658 K€	23 639 K€	-19 K€
RECETTES CONCEDANTS	18 414 K€	18 414 K€	0 K€
Effort GBM	4 268 K€	4 268 K€	0 K€
Effort Ville de Besançon	14 146 K€	14 146 K€	0 K€
SUBVENTIONS	5 139 K€	5 139 K€	0 K€
PARTICIPATION SMAIBO	177 K€	177 K€	0 K€
PRODUITS FINANCIERS	333 K€	334 K€	1 K€
APPORT EN NATURE COLLECTIVITE	827 K€	827 K€	0 K€

a) Cession aux tiers : -19K K€

Rubrique habitat :

- Pas d'évolution.

Rubrique activité : -19 K€

- Réactualisation des surfaces cessibles qui entraîne une légère baisse des recettes.

Les perspectives de commercialisation sur le secteur Nord-Est laissent présager une diminution des recettes prévisionnelles qui seront à préciser au moment de la mise au point du programme immobilier définitif.

b) Engagement des co-concédants : pas d'évolution

L'effort global de GBM et de la Ville est maintenu au même niveau que le précédent bilan approuvé, soit : 18 414 K€ HT (hors participation en nature liée à la mission de Maîtrise d'œuvre de la Direction Grands Travaux).

La répartition définitive de ce montant global entre la Ville et GBM dépendra du programme de construction retenu à terme sur le secteur Nord-Est (part de la SDP d'ensemble des programmes immobiliers liés à l'activité et part de la SDP d'ensemble des programmes immobiliers liés à l'habitat).

c) Subventions : pas d'évolution**d) Participation du SMAÏBO : pas d'évolution****e) Autres produits : +1 K€**

Perceptions de produits financiers complémentaires.

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

Lié à l'intervention de la Direction Grands travaux en qualité de Maître d'œuvre des travaux de VRD et des travaux paysagers.

La répartition de cet apport en nature entre les 2 collectivités (montant de 827 K€) s'effectue selon les ratios 57 % pour GBM et 43 % pour la Ville.

III.3. ECHEANCIER DES DEPENSES ET RECETTES :

	Global		Hors secteur Nord-Est			Secteur NE
	réalisé au 31/12/2020	reste à réaliser :	2 021	2 022	au-delà	au-delà
DEPENSES	36 134 K€	12 395 K€	790 K€	907 K€	3 939 K€	6 759 K€
ACQUISITIONS	3 121 K€	20 K€	0 K€	0 K€	20 K€	0 K€
ETUDES	1 014 K€	139 K€	60 K€	20 K€	59 K€	0 K€
TRAVAUX	25 738 K€	8 408 K€	603 K€	750 K€	1 655 K€	5 400 K€
FRAIS DIVERS	515 K€	153 K€	24 K€	23 K€	106 K€	0 K€
FRAIS FINANCIERS	2 473 K€	1 919 K€	45 K€	45 K€	1 829 K€	0 K€
REMUNERATIONS SOCIETE	3 023 K€	930 K€	59 K€	69 K€	271 K€	532 K€
FONDS DE CONCOURS	249 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
MAITRISE D'ŒUVRE COLLECTIVITE	0 K€	827 K€	0 K€	0 K€	0 K€	827 K€

	réalisé au 31/12/2020		Hors secteur Nord-Est			Secteur NE
		réaliser :	2 021	2 022	au-delà	au-delà
RECETTES	34 814 K€	14 402 K€	1 401 K€	1 564 K€	4 679 K€	6 759 K€
RECETTES TIERS	14 208 K€	9 431 K€	383 K€	882 K€	3 967 K€	4 200 K€
RECETTES CONCEDANTS	15 094 K€	4 007 K€	881 K€	682 K€	712 K€	1 732 K€
<i>Effort GBM</i>	3 273 K€	1 682 K€	261 K€	262 K€	216 K€	944 K€
<i>Effort Ville de Besançon</i>	11 822 K€	2 324 K€	620 K€	420 K€	496 K€	788 K€
SUBVENTIONS	5 001 K€	138 K€	138 K€	0 K€	0 K€	0 K€
PARTICIPATION SMAÏBO	177 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
PRODUITS FINANCIERS	334 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
APPORT EN NATURE COLLECTIVITE	0 K€	827 K€	0 K€	0 K€	0 K€	827 K€

III.4. TABLEAU DE TRESORERIE :

	Global	hors secteur nord-est			Secteur NE
	réalisé au 31/12/2020	2 021	2 022	au-delà	au-delà
DÉCAISSEMENTS =	37 523 K€	1 799 K€	1 402 K€	5 698 K€	6 759 K€
dépenses d'opération =	36 134 K€	790 K€	907 K€	3 939 K€	6 759 K€
remboursements des avances GBM =	1 389 K€	762 K€	0 K€	0 K€	0 K€
remboursements des emprunts vivants =	0 K€	246 K€	495 K€	1 759 K€	0 K€
ENCAISSEMENTS =	39 465 K€	1 401 K€	1 564 K€	3 992 K€	6 759 K€
recettes d'opération =	34 814 K€	1 401 K€	1 564 K€	3 992 K€	6 759 K€
encaissement des avances GBM =	2 151 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
encaissements des emprunts vivants =	2 500 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
TRÉSORERIE PÉRIODE =	1 943 K€	-398 K€	162 K€	-1 707 K€	0 K€
TRÉSORERIE CUMULÉE =	1 943 K€	1 545 K€	1 707 K€	0 K€	0 K€

Un seul emprunt est en cours au 31.12.2020, à savoir l'emprunt de 2.500.000 € pour une durée de 7 ans auprès de la CDC / Banque des Territoires. L'emprunt a été encaissé en janvier 2019.

IV. PROPOSITIONS

Il est proposé aux Collectivités concédantes :

- 1°) d'approuver le présent bilan prévisionnel révisé au 31.12.2020 de l'opération d'aménagement pour un montant de 48 529 K€ HT.
- 2°) d'approuver un engagement des co-concédants identique à celui du précédent CRAC validé, qui ressort à 19 241 K€ HT dont 18 414 K€ HT en participations et vente d'ouvrages et 827 K€ HT en participation en nature des Collectivités pour la mission de Maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement.

ANNEXE : COMPARATIF DES BILANS FINANCIERS ENTRE LE CRAC au 31.12.2020 ET LE CRAC au 31.12.2004

	Bilan approuvé CRAC au 31.12.2020	Bilan approuvé CRAC au 31.12.2004	écart	%
DEPENSES	48 529 K€	42 942 K€	5 587 K€	13%
ACQUISITIONS	3 141 K€	3 341 K€	-199 K€	-6%
ETUDES	1 153 K€	337 K€	816 K€	242%
TRAVAUX	34 146 K€	29 003 K€	5 143 K€	18%
FRAIS DIVERS	668 K€	396 K€	272 K€	69%
FRAIS FINANCIERS	4 392 K€	5 823 K€	-1 431 K€	-25%
REMUNERATIONS SOCIETE	3 953 K€	3 019 K€	934 K€	31%
FONDS DE CONCOURS	249 K€	325 K€	-77 K€	-24%
MAITRISE D'ŒUVRE COLLECTIVITE	827 K€	697 K€	129 K€	19%

	Bilan approuvé CRAC au 31.12.2020	Bilan approuvé CRAC au 31.12.2004	écart	%
RECETTES	48 529 K€	42 942 K€	5 587 K€	13%
RECETTES TIERS	23 639 K€	20 864 K€	2 775 K€	13%
RECETTES CONCEDANTS	18 414 K€	21 381 K€	-2 966 K€	-14%
SUBVENTIONS	5 139 K€	0 K€	5 139 K€	-
PARTICIPATION SMAIBO	177 K€	0 K€	177 K€	-
PRODUITS FINANCIERS	334 K€	0 K€	334 K€	16714302%
APPORT EN NATURE COLLECTIVITE	827 K€	697 K€	129 K€	19%