



RECU EN PREFECTURE

Le 13 octobre 2021

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20210930-D00653710-DE

EXTRAIT DU REGISTRE

des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 30 septembre 2021

Le Conseil Municipal, convoqué le 23 septembre 2021, s'est réuni à la salle du Conseil Municipal à l'Hôtel de Ville

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, Mme Anne BENEDETTO (à compter de la question n° 2), M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE (à compter de la question n° 2), Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH, M. Sébastien COUDRY (jusqu'à la question n° 9 incluse et à compter de la question n° 31), M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Cyril DEVESA (à compter de la question n° 2), M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLILOLO, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY (jusqu'à la question n° 30 incluse), M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN, Mme Carine MICHEL (à compter de la question n° 2), Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Maxime PIGNARD, M. Yannick POUJET (à compter de la question n° 2), M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n° 2), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF (à compter de la question n° 9)

Secrétaire :

M. Christophe LIME

Étaient absents :

Mme Marie ETEVENARD

Procurations de vote :

Mme Anne BENEDETTO à M. André TERZO (jusqu'à la question n° 1 incluse), Mme Aline CHASSAGNE à M. Hasni ALEM (jusqu'à la question n° 1 incluse), M. Sébastien COUDRY à Mme Sylvie WANLIN (à compter de la question n° 10 et jusqu'à la question n° 30 incluse), Mme Marie ETEVENARD à Mme Annaïck CHAUVET, M. Pierre-Charles HENRY à M. Ludovic FAGAUT (à compter de la question n° 31), Mme Carine MICHEL à M. Nicolas BODIN (jusqu'à la question n° 1 incluse), Mme Marie ZEHAF à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n° 8 incluse)

OBJET : 11. Eco-quartier des Vaîtes - Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) au 1er juin 2021 - Bilan financier au 31 décembre 2020

Délibération n° 2021/006537

Eco-quartier des Vaïtes
Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) au 1^{er} juin 2021
Bilan financier au 31 décembre 2020

Rapporteur : M. Anthony POULIN, Adjoint

	Date	Avis
Commission n° 2	15/09/2021	Favorable unanime (2 abstentions)

Résumé :

Le présent rapport présente le compte-rendu annuel d'attente à la Collectivité de la concession d'aménagement de l'éco-quartier des Vaïtes établi au 31 décembre 2020. 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, une crèche et 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 Eco-Quartier ».

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

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

I. EVOLUTIONS DU PROJET AU COURS DE L'ANNEE 2020

A. Contentieux administratif

Par une ordonnance du 06 mai 2019, le juge des référés du Tribunal Administratif de Besançon sursoit à exécuter l'arrêté préfectoral du 18 mars 2019 portant dérogation à l'interdiction de détruire, altérer, dégrader des sites de reproduction ou des aires de repos de spécimens d'espèces animales protégées et de capturer ou enlever des spécimens animales protégées dans le cadre du projet durable des Vaïtes. Cette ordonnance intervient suite à un recours en annulation, assorti d'un référé en suspension, déposés par les associations « *Les Jardins des Vaïtes* » et « *France Nature Environnement* » devant le Tribunal Administratif de Besançon le 01 avril 2019.

Les 27 mai 2019 et 09 juillet 2019, la SPL Territoire 25 et le Ministre de la Transition Ecologique et Solidaire se pourvoient en cassation devant le Conseil d'Etat qui, par une ordonnance du 03 juillet 2020, casse la décision du juge des référés du Tribunal Administratif de Besançon en affirmant l'intérêt public majeur du projet d'éco-quartier des Vaïtes. Cependant, le Conseil d'Etat maintient la suspension de l'arrêté préfectoral du 18 mars 2019 en considérant que l'absence de solutions alternatives au projet durable des Vaïtes, au moment de l'instruction et compte-tenu des arguments avancés devant le juge des référés, n'avait pas été pas démontrée.

La procédure au fond est toujours pendante et en attente de fixation d'une date d'audience par le Tribunal Administratif.

Occupation du site

L'année 2020 a vu émerger une contestation au projet placée sous l'angle environnemental. Le 17 juin 2020, Extinction Rébellion et Action Non Violente Cop-21 regroupés sous la nomination Vigie des Vaïtes, se sont illégalement installés sur des terrains propriété de Territoire 25 situé rue Max Jacob.

Le 07 aout 2020, un arrêté municipal rappelant l'occupation sans titre et la responsabilité engagée des occupants au regard des risques encourus est pris par la nouvelle Municipalité (construction illégale et non-respect des gestes barrières en période de crise sanitaire).

Le 03 janvier 2021, la vigie est démontée par des riverains et militants écologistes pour des raisons de sécurité.

II. BILAN PHYSIQUE (état d'avancement au 31 décembre 2020 et programmation prévisionnelle)

A. Acquisitions

En 2020, Territoire 25 a poursuivi les acquisitions des 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 2021, Territoire 25 poursuivra les acquisitions des garages au sein du parking de la copropriété Dauphine jusqu'au 27 octobre 2021, date d'échéance de la DUP.

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 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 (2) emprunts auprès de 2 (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 2021, 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 17 000 € HT, soit une évolution arrondie à + 0,1 %.

A. Analyse des dépenses

Les chiffres sont arrondis au K€.

Dépenses en K€ HT	Bilan validé au 31 décembre 2019	Présent bilan au 31 décembre 2020	Ecarts
Acquisitions	4 747	4 747	0
Etudes et honoraires	1 747	1 747	0
Travaux de viabilisation et constructions (dont Fonds de concours)	14 868	14 868	0
Frais de gestion, commercialisation, divers	1 304	1 321	+ 17
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	25 549	+ 17

Les postes de dépenses ayant principalement varié concernent :

- **les frais de gestion, commercialisation et divers (+ 17 K€ HT)** : cette hausse correspond aux charges syndic et locatives des garages de la copropriété Dauphine.

Au 31 décembre 2020, l'ensemble des dépenses réalisées représentent 5 641 433 K€ HT, soit presque 22 % des dépenses globales estimées.

B. Analyse des recettes

Les chiffres sont arrondis au K€.

Recettes en K€ HT	Bilan validé au 31 décembre 2019	Présent bilan au 31 décembre 2020	Ecarts
Cessions	18 979	18 979	0
Cessions terrains	17 226	17 226	0
Cessions immobilières	1 753	1 753	0
Participations	6 380	6 380	0
Participation (d'équilibre) du concédant	5 611	5 611	0
Subventions (CRBFC, AE RMC)	769	769	0
Autres produits	173	190	+ 17
Total recettes HT	25 532	25 549	+ 17

Les postes de recettes ayant principalement varié concernent :

- Les **autres produits** (+17 K€ HT) : cette revalorisation s'explique principalement par la perception des loyers des garages mis à la location au sein de la copropriété Dauphine.

En 2020, 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. ECHEANCIER

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 :

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

Les échéances et le rythme des versements sont inchangés. Prévus dans le précédent CRAC, les premiers versements de participation de la Collectivité cumulant un montant de 3 018 K€ 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 PREVISIONNEL

Malgré une évolution d'environ 0,1 % du bilan prévisionnel précédent, le CRAC d'attente reste conforme aux objectifs généraux de la convention de concession tant sur les volets urbanistiques, techniques, environnementaux et financiers.

Le parti d'aménagement retenu vise à aménager un quartier où la qualité de vie et le vivre-ensemble constitueront des facteurs d'attractivité, notamment à destination des familles. A ce jour, l'engagement d'opérateurs immobiliers dans le projet confirme son attractivité et l'intérêt pour l'aménagement et le programme de constructions. Le concessionnaire pointe cependant 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.

Aussi, les différentes procédures juridiques autour de l'opération (le recours contre la DUP relaté dans le précédent CRAC et la suspension de l'arrêté préfectoral portant dérogation sur la destruction/altération/dégradation d'habitats d'espèces protégées) ralentissent l'opération et entraînent un report de l'achèvement de l'éco-quartier dans le temps, nécessitant de prévoir une prorogation de la concession d'aménagement le cas échéant.

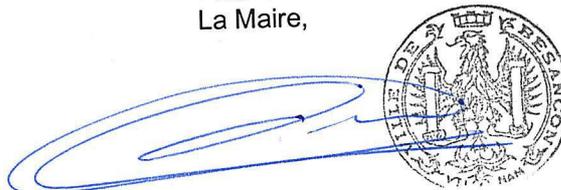
Enfin, une démarche consultative mise en place par la Municipalité et sollicitant l'avis d'experts et de citoyens à travers trois outils (un GEEC -groupe d'experts pour l'environnement et le climat-, une plateforme numérique et une Conférence Citoyenne) permettra de travailler une étude de faisabilité et de capacité préalable à la présentation d'un dossier de réalisation de la ZAC et d'un bilan modifiés.

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

A l'unanimité des suffrages exprimés (11 abstentions), le Conseil Municipal approuve le présent CRAC et son bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2020 présentant des dépenses et des recettes équilibrées pour l'opération d'aménagement de la ZAC des Vaïtes de 25 548 584 € HT.

Mme Anne VIGNOT, MM. Nicolas BODIN et Aurélien LAROPPE, élus intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote

Pour extrait conforme,
La Maire,

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Anne Vignot', written over the official seal of the commune of Vailly-sur-Aisne. The seal is circular and contains a coat of arms with a crown on top, surrounded by the text 'VILLE DE VAILLY SUR AISNE' and '1793' at the bottom.

Anne VIGNOT

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 41

Contre : 0

Abstentions*: 11

Conseillers intéressés : 3

*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.