



RECU EN PREFECTURE

Le 05 juillet 2022

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20220630-D00686310-DE

EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 30 juin 2022

Le Conseil Municipal, convoqué le 23 juin 2022, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon en présentiel

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 7), Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, M. Sébastien COUDRY, M. Philippe CREMER, M. Benoît CYPRIANI, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLILOLO, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Aurélien LAROPPE (à compter de la question n° 11), Mme Myriam LEMERCIER, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN, Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question n° 1), Mme Marie-Thérèse 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, M. André TERZO, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF

Secrétaire :

Mme Christine WERTHE

Étaient absents :

Mme Frédérique BAEHR, Mme Pascale BILLEREY, Mme Julie CHETTOUH, M. Laurent CROIZIER, Mme Karine DENIS-LAMIT, Mme Sadia GHARET, M. Pierre-Charles HENRY, Mme Marie LAMBERT, M. Christophe LIME, Mme Claude VARET

Procurations de vote :

Mme Frédérique BAEHR à M. Yannick POUJET, M. Guillaume BAILLY à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 6 incluse), Mme Pascale BILLEREY à M. Olivier GRIMAITRE, Mme Julie CHETTOUH à Mme Juliette SORLIN, M. Laurent CROIZIER à Mme Nathalie BOUVET, Mme Karine DENIS-LAMIT à M. Maxime PIGNARD, Mme Sadia GHARET à Mme Aline CHASSAGNE, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE, Mme Marie LAMBERT à M. Ludovic FAGAUT, M. Aurélien LAROPPE à M. Cyril DEVESA (jusqu'à la question n° 10 incluse), M. Christophe LIME à M. Hasni ALEM, Mme Carine MICHEL à Mme Marie ZEHAF (à compter de la question n° 1 incluse), Mme Claude VARET à M. Maxime PIGNARD.

OBJET : 52. Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) établi le 15 avril 2022 - ZAC des Hauts-du-Chazal - Bilan financier arrêté au 31 décembre 2021

Délibération n° 2022/006863

**Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) établi le 15 avril 2022
ZAC des Hauts-du-Chazal
Bilan financier arrêté au 31 décembre 2021**

Rapporteur : M. Anthony POULIN, Adjoint

	Date	Avis
Commission n° 2	15/06/2022	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 15 avril 2022. Le site, d'une surface totale d'environ 45 ha, 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 délibération 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

Le présent CRAC s'inscrit dans la continuité de celui approuvé en 2021, 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 2021 :

- livraison du chantier Bio Innovation,
- démarrage du chantier de l'Institut de Formation des Professions de Santé (IFPS),
- livraison du premier bâtiment de RD Biotech et mise en chantier du second,
- livraisons de différents programmes d'habitats (Naturia),
- achèvement des travaux de la Rue Laënnec,
- travaux de finition de la rue Montessori avec l'expérimentation d'un profil de voirie moins imperméabilisé.

II- Etat d'avancement physique de l'opération

A- Les acquisitions

1. Acquisitions réalisées :

Les terrains concernés par les projets en cours sont acquis.

2. 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

1. 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, achevée en 2021, préconise une programmation tournée vers l'habitat avec des typologies de logements assez grands pour accueillir les familles. L'étude met en avant la nécessité d'accompagner ce programme par un équipement scolaire.

2. Désimperméabilisation et végétalisation :

Sédia a réuni un groupe d'experts multidisciplinaire pour étudier des hypothèses de désimperméabilisation et de végétalisation du domaine public des Hauts-du-Chazal. Le travail sera approfondi en 2022 pour aboutir à des propositions.

3. 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

1. 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 François, 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 réalisé au dernier trimestre 2019.



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

2. Travaux 2021

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

- la finition de la rue Montessori,
Ces travaux ont été l'opportunité d'expérimenter un traitement moins imperméabilisé que les voiries existantes.
- divers branchements et accès aux programmes immobiliers.

3. 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 Naturaia	161	Livré
Carré de l'Habitat	Les Carrés K'Ducées	16	Livré
TOTAL : 1013 logements et 100 chambres			

La programmation totale sur les secteurs 1-2 représente au total 1 054 logements.

4. Programmation de l'habitat (secteur Nord-Est)

Etude de reprogrammation menée sur le secteur Nord-Est

Cette étude a 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.

Cette étude, achevée en 2021, préconise une programmation tournée vers l'habitat avec des typologies de logements assez grands pour accueillir les familles. L'étude met en avant la nécessité d'accompagner ce programme par un équipement scolaire.

B- Le secteur Activité « Témis Santé »

1. Cessions de terrains aux entreprises

Sédia a commercialisé (actes de vente signés) :

- un terrain de 3 392 m² à Monsieur 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.
- Actuellement, LPA étudie une extension d'environ 1 500 m² sur une parcelle complémentaire de 4 000 m².

- 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. Le bâtiment a été livré en 2021.

La forte croissance de RD Biotech l'a conduit à travailler sur un deuxième bâtiment de 1 300 m² sur une parcelle attenante de 2 400 m². Ce bâtiment est en cours de construction.

2. 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. Le chantier de la première tranche du bâtiment démarrera mi-2022.

a) *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, CHRU 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. Cet équipement a été livré au 1^{er} trimestre 2021.

b) *L'EHPAD*

Sédia 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.

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

Sédia 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, sédia 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 a démarré en 2021 pour une livraison prévue en 2023.

3. Programmation des activités

Sur Témis Santé, il reste à commercialiser 4,8 ha de terrain pour des activités directement défilées 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

132 222 m² de terrains (environ 13 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-Vinci (SSCV Kruger),
- pour les programmes d'habitat public : 14 345 m².

Activités : 43 936 m²

- pour les programmes d'accueil d'entreprises : 21 262 m² (Bonnet, LPA et Aktya pour FCI, RD Biotech 1 et 2)

- 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'opération d'aménagement au 31 décembre 2021

Le bilan financier révisé de l'opération d'aménagement prend en compte les dépenses réglées et les recettes constatées au 31 décembre 2021.

En ce qui concerne le secteur Nord-Est, aucun programme d'ensemble n'est pour l'instant arrêté. L'étude de reprogrammation a permis 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 globale de la concession d'aménagement sur le périmètre d'ensemble.

DEPENSES HT

MONTANT TOTAL DES DÉPENSES -----> 48 568 K€ HT
dont déjà réalisées au 31.12.2020 -----> 36 442 K€ HT

RECETTES HT

MONTANT TOTAL DES RECETTES -----> 48 568 K€ HT
dont déjà réalisées au 31.12.2019 -----> 35 740 K€ HT

Le montant du CRAC au 31 décembre 2020 s'élevait à 48 529 K€ HT, soit un écart de 39 K€.

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

DEPENSES	Bilan au 31/12/2020	Bilan au 31/12/2021	Écart global
Acquisitions	3 141	3 141	0
Études	1 153	1 219	66
Travaux	34 146	34 738	592
Frais divers	668	668	0
Frais financiers	4 392	3 772	-620
Rémunération société	3 953	3 955	2
Fonds de concours	249	249	0
Participation en nature	827	827	0
Total dépenses HT	48 529	48 568	39

Le bilan prévisionnel des dépenses de l'opération augmente par rapport à celui de l'année précédente d'environ 39 K€ HT.

L'évolution des dépenses est due à :

- une actualisation des études afin de couvrir les besoins d'études liées à l'implantation de bio-production,
- une réactualisation des prévisionnels des travaux en raison de la forte inflation des prix sur l'ensemble des corps de travaux,
- une actualisation des frais financiers moins importants grâce à la baisse des taux et l'avancement de l'opération,

- une actualisation des rémunérations forfaitaires annuelles sur les dépenses.

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

RECETTES	Bilan au 31/12/2020	Bilan au 31/12/2021	Écart global
Provenant des tiers	23 639	23 665	26
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	334	347	13
Apport en nature collectivité	827	827	0
Total dépenses HT	48 529	48 568	39

L'évolution des recettes est principalement due à :

- une réactualisation des surfaces cessibles en Activités qui entraînent une légère hausse des recettes et le remboursement de dépenses diverses par les concessionnaires de réseaux, à noter que 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,
- le remboursement de dépenses diverses par les concessionnaires de réseaux.
- la réception de produits financiers complémentaires et une régularisation comptable de 10 K€ HT sur ce poste.

V- ENGAGEMENT DES CONCEDANTS

L'effort global de GBM et de la Ville est identique à celui du précédent CRAC validé, soit 18 414 K€ HT (hors participation en nature liée à la mission de Maîtrise d'œuvre de la Direction Grand Travaux), répartie 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 SDP d'ensemble des programmes immobiliers liés à l'activité et part de la SDP d'ensemble des programmes immobiliers liés à l'habitat).

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

	Global	Hors secteur Nord-Est			Secteur NE	
	réalisé au 31/12/2021	reste à réaliser :	2 022	2 023	au-delà	au-delà
DEPENSES	36 442 K€	12 125 K€	643 K€	864 K€	3 160 K€	7 459 K€
ACQUISITIONS	3 121 K€	20 K€	0 K€	0 K€	20 K€	0 K€
ETUDES	1 047 K€	172 K€	82 K€	35 K€	55 K€	0 K€
TRAVAUX	25 928 K€	8 810 K€	434 K€	692 K€	2 284 K€	5 400 K€
FRAIS DIVERS	520 K€	148 K€	23 K€	23 K€	102 K€	0 K€
FRAIS FINANCIERS	2 495 K€	1 277 K€	45 K€	45 K€	487 K€	700 K€
REMUNERATIONS SOCIETE	3 083 K€	872 K€	59 K€	69 K€	212 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 31/12/2021	reste à réaliser :	2 022	2 023	au-delà	au-delà
RECETTES	35 740 K€	13 515 K€	1 197 K€	1 093 K€	3 767 K€	7 459 K€
RECETTES TIERS	14 239 K€	9 425 K€	377 K€	1 082 K€	3 767 K€	4 200 K€
RECETTES CONCEDANTS	15 975 K€	2 439 K€	682 K€	12 K€	0 K€	1 745 K€
<i>Effort GBM</i>	3 534 K€	734 K€	262 K€	0 K€	0 K€	472 K€
<i>Effort Ville de Besançon</i>	12 442 K€	1 704 K€	420 K€	12 K€	0 K€	1 273 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	347 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, le Conseil Municipal se prononce favorablement :

- sur le présent bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2021 de l'opération d'aménagement pour un montant de 48 568 K€ HT.
- sur 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 Maitrise d'œuvre des travaux d'aménagement.

Pour extrait conforme
La Maire,

Anne VIGNOT

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 55

Contre : 0

Abstention*: 0

Conseiller intéressé : 0

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



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DES HAUTS DU CHAZAL - TEMIS SANTÉ

COMPTE RENDU ANNUEL AUX COLLECTIVITÉS
ÉTABLI AU 15/04/2022

BILAN FINANCIER ARRÊTÉ AU 31.12.2021



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'Équipement 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 2021, sans changement majeur sur le plan opérationnel et sans modifier les participations des collectivités.

En termes opérationnels, plusieurs dossiers à l'étude ont connu des avancées significatives en 2021 :

- Livraison de Bio-Innovation,
- Démarrage du chantier de l'IFPS
- Livraison du premier bâtiment de RD Biotech et mise en chantier du second,
- Livraisons de différents programmes d'habitats (Naturaia)
- Achèvement des travaux de la rue de Laennec,
- Travaux de finition de la rue Montessori avec l'expérimentation d'un profil de voirie moins imperméabilisé.

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, GBM 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, achevée en 2021 préconise une programmation tournée vers l'habitat avec des typologies de logement assez grands pour accueillir des familles. L'étude met en avant la nécessité d'accompagner ce programme par un équipement scolaire.

I.2.2. Désimperméabilisation et végétalisation

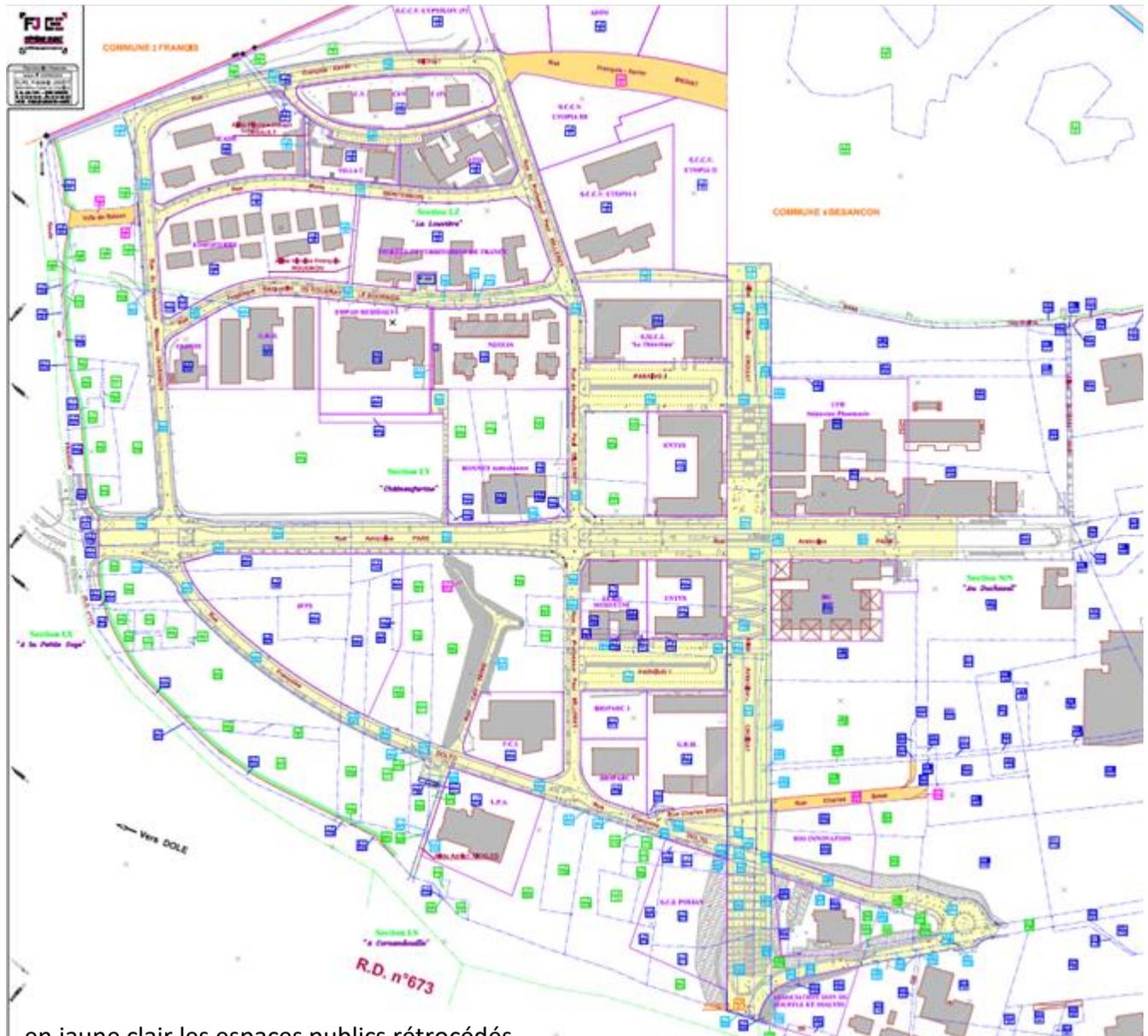
Sedia a réuni un groupe d'experts multidisciplinaire pour étudier des hypothèses de désimperméabilisation et de végétalisation du domaine public des Hauts du Chazal. Le travail sera approfondi en 2022 pour aboutir à des propositions sur l'espace public.

II.3) TRAVAUX :

II.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

II.3.2 Travaux 2021

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

- La finition de la rue Montessori. Ces travaux ont été l'opportunité d'expérimenter un traitement moins imperméabilisé que les voiries existantes.
- Divers branchements et accès aux programmes immobiliers

III. 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

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

III.1.1 Situation

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.

Ce sont 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 :

- Un programme porté par Vinci dont la programmation est en cours de réinterrogation,
- 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.

III.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

TOTAL = 1013 logements et 100 chambres

Ces 1 013 logements représentent une surface développée globale de 61 500 m² SDP.

La programmation totale sur les secteurs 1-2 représente au total 1054 logements.

III.2) SECTEUR ACTIVITÉ : "TEMIS SANTÉ"

III.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. LPA étudie actuellement une extension de son d'environ 1500m² sur une parcelle complémentaire de 4000m².

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. Le bâtiment a été livré en 2021.



Le premier bâtiment RD Biotech

La très forte croissance de RD Biotech les a conduits à travailler sur un deuxième bâtiment de 1300m² sur une parcelle attenante de 2400m². Celui-ci est en cours de construction.

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. Le chantier de la première tranche de ce bâtiment démarrera mi-2022.

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 puisent 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 a démarré en 2021 pour une livraison prévue en 2023.

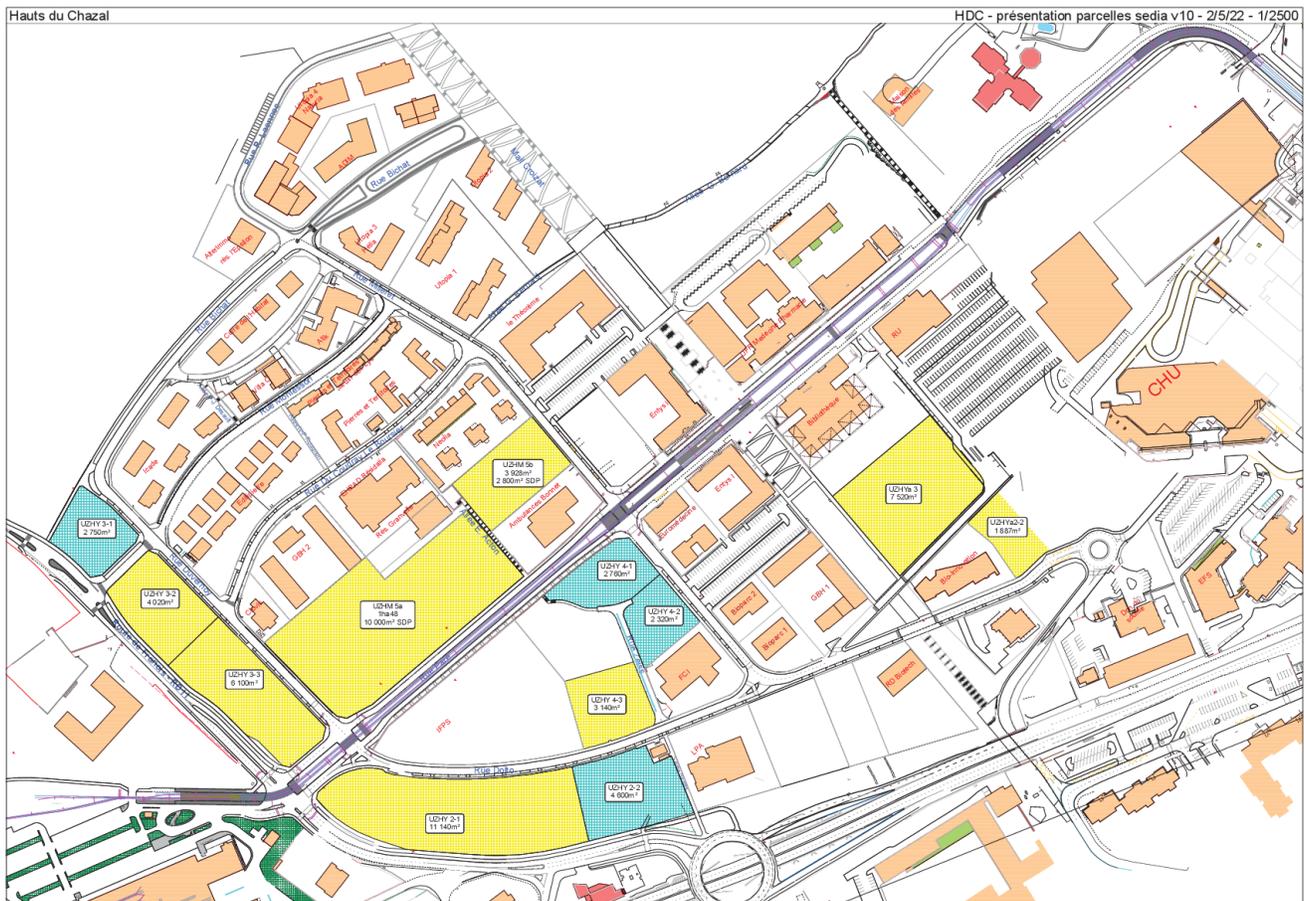


Perspective sur le futur IFPS

II.2.2 : Programmation activité :

Il reste à commercialiser sur TEMIS Santé 4,8 hectares de terrain pour des activités directement dédiées à l'innovation dans le domaine de la santé, et 1,8 hectare de terrain pour des activités autres, de type bureau, services, ou pôle d'activités et de commerces.

Plusieurs des porteurs de projet étudient actuellement leur implantation sur Temis Santé sur les parcelles identifiées en bleu sur le plan ci-dessous. Les parcelles en jaune correspondent aux parcelles disponibles à la vente.



III.3) : BILAN FONCIER DE COMMERCIALISATION :

132 222 m² de terrains (environ 13 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 : 43 936 m²

- pour les programmes d'accueil d'entreprises : 21 262m² (Bonnet, LPA et Aktya pour FCI, RD Biotech 1 et 2)
- 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.

IV. BILAN FINANCIER DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT AU 31.12.2021

Le bilan révisé de l'opération d'aménagement prend en compte les dépenses réglées et recettes perçues au 31.12.2021.

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.

IV.1) BILAN ACTUALISÉ H.T. AU 31.12.2021 :

Le bilan révisé fait apparaître l'avancement financier suivant :

DEPENSES HT

MONTANT TOTAL DES DÉPENSES ----->	48 568K€ HT
dont déjà réalisées au 31.12.2020 ----->	36 442K€ HT

RECETTES HT

MONTANT TOTAL DES RECETTES ----->	48 568K€ HT
dont déjà réalisées au 31.12.2020 ----->	35 740K€ HT

Le montant du CRAC au 31.12.2020 s'élevait à 48 529K€ HT, **soit un écart de 39K€.**

IV.2) COMPARAISONS AVEC LE DERNIER BILAN APPROUVÉ

IV.2.1 : évolution des dépenses : +39K€ HT

	Global		
	Bilan du CRAC au 31/12/2020	Bilan global au 31/12/2021	écart global
DEPENSES	48 529 K€	48 568 K€	39 K€
ACQUISITIONS	3 141 K€	3 141 K€	0 K€
ETUDES	1 153 K€	1 219 K€	66 K€
TRAVAUX	34 146 K€	34 738 K€	592 K€
FRAIS DIVERS	668 K€	668 K€	0 K€
FRAIS FINANCIERS	4 392 K€	3 772 K€	-620 K€
REMUNERATIONS SOCIETE	3 953 K€	3 955 K€	2 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 : + 66k€

Actualisation afin de couvrir les besoins d'études liées à l'implantation de bio-production

c) Travaux et honoraires : +592K

Une réactualisation des différents estimatifs travaux en fonction de l'avancement de l'opération a été réalisé par les trois maîtrises d'œuvre. La très forte inflation actuelle entraîne une réévaluation des prix dans tous les secteurs, notamment sur l'ensemble des corps d'état de travaux. Il est dès lors nécessaire de réactualiser les prévisionnels de travaux pour y faire face.

d) Frais divers : pas d'évolution

e) Frais financiers : - 620K€

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

f) Rémunération société : + 2 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.

IV.2.2 : évolution des recettes : +39 K€ HT

	Global		
	Bilan du CRAC au 31/12/2020	Bilan global au 31/12/2021	écart global
RECETTES	48 529 K€	48 568 K€	39 K€
RECETTES TIERS	23 639 K€	23 665 K€	26 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	334 K€	347 K€	13 K€
APPORT EN NATURE COLLECTIVITE	827 K€	827 K€	0 K€

a) Cession aux tiers : +26 K€**Rubrique habitat :**

- Pas d'évolution.

Rubrique activité : +7 K€

- Réactualisation des surfaces cessibles qui entraîne une légère hausse 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.

Rubrique autres-produits : +19 K€

- Remboursement de dépenses diverses par les concessionnaires de réseaux.

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 : +13 K€**

Perceptions de produits financiers complémentaires. A noter une régularisation comptable de 10K€ HT sur ce poste.

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.

IV.3. ECHEANCIER DES DEPENSES ET RECETTES :

	Global	Hors secteur Nord-Est			Secteur NE	
	réalisé au 31/12/2021	reste à réaliser :	2 022	2 023	au-delà	
DEPENSES	36 442 K€	12 125 K€	643 K€	864 K€	3 160 K€	7 459 K€
ACQUISITIONS	3 121 K€	20 K€	0 K€	0 K€	20 K€	0 K€
ETUDES	1 047 K€	172 K€	82 K€	35 K€	55 K€	0 K€
TRAVAUX	25 928 K€	8 810 K€	434 K€	692 K€	2 284 K€	5 400 K€
FRAIS DIVERS	520 K€	148 K€	23 K€	23 K€	102 K€	0 K€
FRAIS FINANCIERS	2 495 K€	1 277 K€	45 K€	45 K€	487 K€	700 K€
REMUNERATIONS SOCIETE	3 083 K€	872 K€	59 K€	69 K€	212 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 31/12/2021	reste à réaliser :	2 022	2 023	au-delà	
RECETTES	35 740 K€	13 515 K€	1 197 K€	1 093 K€	3 767 K€	7 459 K€
RECETTES TIERS	14 239 K€	9 425 K€	377 K€	1 082 K€	3 767 K€	4 200 K€
RECETTES CONCEDANTS	15 975 K€	2 439 K€	682 K€	12 K€	0 K€	1 745 K€
<i>Effort GBM</i>	3 534 K€	734 K€	262 K€	0 K€	0 K€	472 K€
<i>Effort Ville de Besançon</i>	12 442 K€	1 704 K€	420 K€	12 K€	0 K€	1 273 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	347 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€

IV.4. TABLEAU DE TRESORERIE :

	Global	hors secteur nord-est			Secteur NE
	réalisé au 31/12/2021	2 022	2 023	au-delà	au-delà
DÉCAISSEMENTS =	38 840 K€	1 138 K€	1 362 K€	4 421 K€	7 459 K€
dépenses d'opération =	36 442 K€	643 K€	864 K€	3 160 K€	7 459 K€
remboursements des avances GBM =	2 151 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
remboursements des emprunts vivants =	246 K€	495 K€	498 K€	1 261 K€	0 K€
ENCAISSEMENTS =	40 391 K€	1 197 K€	1 093 K€	3 080 K€	7 459 K€
recettes d'opération =	35 740 K€	1 197 K€	1 093 K€	3 080 K€	7 459 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 =	1 551 K€	59 K€	-269 K€	-1 341 K€	0 K€
TRÉSORERIE CUMULÉE =	1 551 K€	1 610 K€	1 341 K€	0 K€	0 K€

Un seul emprunt est en cours au 31.12.2021, 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.

V. PROPOSITIONS

Il est proposé aux Collectivités concédantes :

- 1°) d'approuver le présent bilan prévisionnel révisé au 31.12.2021 de l'opération d'aménagement pour un montant de 48 568 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 31.12.2021 ET LE CRAC au 31.12.2004

	Bilan global au 31/12/2021	Bilan approuvé CRAC au 31.12.2004	écart	%
DEPENSES	48 568 K€	42 942 K€	5 626 K€	13%
ACQUISITIONS	3 141 K€	3 341 K€	-199 K€	-6%
ETUDES	1 219 K€	337 K€	882 K€	262%
TRAVAUX	34 738 K€	29 003 K€	5 734 K€	20%
FRAIS DIVERS	668 K€	396 K€	272 K€	69%
FRAIS FINANCIERS	3 772 K€	5 823 K€	-2 051 K€	-35%
REMUNERATIONS SOCIETE	3 955 K€	3 019 K€	935 K€	31%
FONDS DE CONCOURS	249 K€	325 K€	-77 K€	-24%
MAITRISE D'ŒUVRE COLLECTIVITE	827 K€	697 K€	129 K€	19%

	Bilan global au 31/12/2021	Bilan approuvé CRAC au 31.12.2004	écart 0	% 0
RECETTES	48 568 K€	42 942 K€	5 626 K€	13%
RECETTES TIERS	23 665 K€	20 864 K€	2 801 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	347 K€	0 K€	347 K€	17354399%
APPORT EN NATURE COLLECTIVITE	827 K€	697 K€	129 K€	19%