



RECU EN PREFECTURE

Le 15 décembre 2022

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20221208-D00703510-DE

EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Publié le : 15/12/2022

Séance du 8 décembre 2022

Le Conseil Municipal, convoqué le 1^{er} décembre 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 (jusqu'à la question n° 2 incluse), M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR (à compter de la question n° 6), M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 3), Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH, M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 34), M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Cyril DEVESA (jusqu'à la question n° 7 incluse), M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 7), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, M. Christophe LIME, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR (jusqu'à la question n° 6 incluse), Mme Agnès MARTIN, Mme Carine MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Yannick POUJET, Mme Françoise PRESSE, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n° 6), M. Nathan SOURISSEAU, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n° 6 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF

Secrétaire :

Mme Annaïck CHAUVET

Étaient absents :

Mme Marie ETEVENARD, Mme Valérie HALLER, M. Damien HUGUET, Mme Myriam LEMERCIER, Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Maxime PIGNARD, M. Anthony POULIN, Mme Karima ROCHDI, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO

Procurations de vote :

Mme Elise AEBISCHER à M. Kévin BERTAGNOLI (à compter de la question n° 3), Mme Frédérique BAEHR à M. Nicolas BODIN (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Guillaume BAILLY à Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n° 2 incluse), M. Sébastien COUDRY à Mme Marie ZEHAF (jusqu'à la question n° 33 incluse), M. Cyril DEVESA à Mme Fabienne BRAUCHLI (à compter de la question n° 8), Mme Marie ETEVENARD à Mme Annaïck CHAUVET, Mme Valérie HALLER à M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Karine DENIS-LAMIT (jusqu'à la question n° 6 incluse), M. Damien HUGUET à Mme Claudine CAULET, Mme Myriam LEMERCIER à Mme Christine WERTHE, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR à M. Abdel GHEZALI (à compter de la question n° 7), Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Benoît CYPRIANI, M. Maxime PIGNARD à M. Ludovic FAGAUT, M. Anthony POULIN à M. François BOUSSO, Mme Karima ROCHDI à Mme Agnès MARTIN, Mme Juliette SORLIN à M. Yannick POUJET (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Gilles SPICHER à Mme Pascale BILLEREY, M. André TERZO à M. Christophe LIME, Mme Claude VARET à Mme Marie LAMBERT (à compter de la question n° 7).

OBJET : 34. Eco-quartier des Vaïtes - Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) au 10 octobre 2022 - Bilan financier au 31 décembre 2021

Eco-quartier des Vaïtes
Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) au 10 octobre 2022
Bilan financier au 31 décembre 2021

Rapporteur : Mme Anne Vignot, Maire

	Date	Avis
Commission n° 2	22/11/2022	Favorable unanime

Résumé :

Le présent rapport présente le compte-rendu annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement de l'éco-quartier des Vaïtes établi au 31 décembre 2021. 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 2011.

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.

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).

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 ».

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 2021

A. Contentieux administratif

Suite au sursis à exécuter, prononcé par le juge des référés du Tribunal Administratif, de l'arrêté préfectoral 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, Territoire 25 et le Ministre de la Transition Ecologique et Solidaire se sont pourvus en cassation devant le Conseil d'Etat qui a confirmé l'intérêt public majeur de cette opération.

Cependant, le Conseil d'Etat a maintenu la suspension de l'arrêté préfectoral considérant que l'absence de solutions alternatives à ce projet n'avait pas été pas démontrée. Des éléments complémentaires ont été alors produits. La procédure au fond est toujours pendante. L'instruction a été close le 30 novembre 2022. Une date d'audience doit maintenant être fixée par le Tribunal Administratif.

B. Démarches de concertation

Deux démarches de concertations ont été menées en 2021 :

- une démarche scientifique : la création d'un Groupe d'experts pour l'environnement et le climat (GEEC) missionné pour analyser le projet. Celui-ci a remis son rapport à la Collectivité le 11 mars 2021,
- une démarche participative :
 - la mise en ligne d'une plateforme numérique permettant à tous de s'exprimer sur le projet et alimentant la réflexion de la conférence citoyenne : 1 237 réactions ont été récoltées entre le 19 mars 2021 et le 9 mai 2021,
 - l'organisation d'une Conférence citoyenne composée de 51 Bisontins tirés au sort sur les listes électorales et représentatifs de la diversité de la population bisontine, qui s'est prononcée sur le projet à travers un rapport remis à la Collectivité le 3 juillet 2021.

De grands principes d'une modification du projet initial ont été définis sur la base des avis et observations exprimés et ont été entérinés par délibération du 30 septembre 2021. De nouvelles études ont été engagées sur cette base.

II. Bilan physique (état d'avancement au 31 décembre 2021 et programmation prévisionnelle)

A. Acquisitions

Territoire 25 a procédé en 2021 à l'acquisition de plusieurs garages du parking Dauphine, un tiers de ce parking étant voué à être reconfiguré pour requalifier la centralité de quartier autour du carrefour des rues de la Vaîte / Charigney / Schweitzer.

Par arrêté préfectoral, les effets de la déclaration d'utilité publique du 27 octobre 2011 ont été prorogés de 5 ans à compter du 27 octobre 2016 au profit de la Ville de Besançon ou de son concessionnaire, Territoire 25, soit jusqu'au 27 octobre 2021. En 2022, Territoire 25 poursuivra néanmoins les acquisitions de garages au sein du parking de la copropriété Dauphine.

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

B. Etudes et honoraires

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

Etant donné la suspension de l'opération liée au contentieux administratifs pendant, aucun frais n'a été engagé au titre de l'année 2021

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.

Territoire 25 n'a engagé aucune dépense de travaux sur l'exercice 2021 compte-tenu de l'interruption de l'opération prononcée par le juge administratif.

D. Frais de gestion, commercialisation et frais divers

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

III. Bilan financier

Comparativement au bilan établi au 31 décembre 2020, le bilan au 31 décembre 2021 présente une évolution marginale de 1 756 €.

A. Analyse des dépenses

Dépenses en K€	Bilan validé au 31 décembre 2020	Présent bilan au 31 décembre 2021	Ecart
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 (3 670)	14 870 (3 670)	+2 (0)
Frais de gestion, commercialisation, divers	1 321	1 321	0
Impôts et taxes	143	143	0
Frais financiers	900	900	0
Rémunération Aménageur Territoire 25	1 822	1 822	0
Total dépenses HT	25 549	25 551	+2

Le poste de dépense ayant augmenté est celui des travaux divers pour 1 585 €, correspondant à des petits travaux de nettoyage.

Au 31 décembre 2021, l'ensemble des dépenses réalisées représentent 6 053 361 €, soit presque 24 % des dépenses globales estimées.

B. Analyse des recettes

Recettes en K€	Bilan validé au 31 décembre 2020	Présent bilan au 31 décembre 2021	Ecart
Cessions	18 978	18 978	0
<i>Cessions terrains</i>	17 226	17 226	0
<i>Cessions immobilières</i>	1 753	1 753	0
Participations	6 380	6 380	0
<i>Participation d'équilibre du concédant</i>	5 611	5 611	0
<i>Subventions</i>	769	769	0
Autres produits	190	192	+2
Total recettes HT	25 549	25 551	+2

Le poste « autres produits » est revalorisé pour intégrer les loyers des garages acquis au cours de l'année.

IV. Echancier

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

	Cumulé au 31.12.21	2022	2023	2024 et +	TOTAL
Versement en K€ HT	4 018	0	0	1 593	5 611

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 au 10 octobre 2022

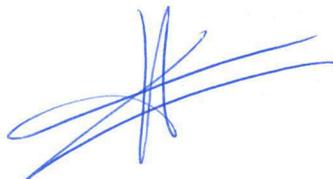
Le CRAC est conforme aux objectifs généraux de la convention de concession tant sur les volets urbanistiques, techniques, qu'environnementaux et financiers.

Les différentes procédures juridiques (recours contre la DUP puis suspension de l'arrêté préfectoral portant dérogation sur la destruction / altération / dégradation d'habitats d'espèces protégées) ont suspendu l'avancement de l'opération.

Les études poursuivies sur la base des orientations fixées le 30 septembre 2021 à partir de fin 2021, sont toujours en cours. L'évolution à la baisse des ilots construits conduira à une réévaluation à la baisse du montant des cessions et donc des recettes. La participation d'équilibre de la Ville de Besançon sera donc amenée à évoluer.

A l'unanimité, le Conseil Municipal approuve le présent CRAC et son bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2021 présentant des dépenses et des recettes équilibrées pour l'opération d'aménagement de la ZAC des Vaïtes de 25 550 340 € HT.

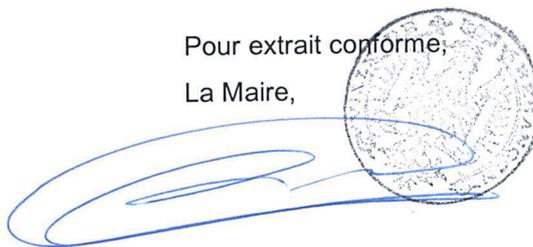
La Secrétaire de séance,



Annaïck CHAUVET,
Adjointe

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.

ZAC DES VAITES A BESANCON
BILAN FINANCIER ACTUALISÉ AU 31 12 2021

	Dernier bilan approuvé au	Nouveau bilan au	Evolution bilan	Dépenses réglées cumulées au			
	31/12/2020	31/12/2021		31/12/2021	2022	2 023	2024 et +
DEPENSES	25 548 584	25 550 340	1 756	6 053 361	315 200	4 592 724	14 589 056
ACQUISITIONS	4 747 437	4 747 592	155	3 086 357	44 200	594 125	1 022 910
Terrains, Immeubles	3 851 598	3 851 753	155	2 603 646	36 200	362 571	849 336
Acquisition au concédant	605 839	605 839	0	407 632	0	198 207	0
Frais d'acquisition	290 000	290 000	0	75 079	8 000	33 347	173 574
ÉTUDES & HONORAIRES	1 747 429	1 747 445	16	512 980	65 000	174 584	994 881
Etudes opérationnelles	548 780	548 780	0	245 481	45 000	57 020	201 279
Maîtrise d'œuvre	1 026 727	1 026 727	0	263 724	20 000	109 254	633 750
Autres honoraires de réalisation	153 325	153 341	16	3 775	0	8 310	141 256
Imprévus, actualisation & révision	18 596	18 596	0	0	0	0	18 596
TRAVAUX VIABILISATION ET CONSTRUCTIONS	14 868 290	14 869 876	1 585	1 011 257	5 000	3 581 014	10 272 604
Archéologie	70 063	70 063	0	70 063	0	0	0
Démolition / Désamiantage	160 000	160 000	0	21 470	0	0	138 530
Dépollution	0	0	0	0	0	0	0
VRD et Espaces Verts	7 400 000	7 400 000	0	721 990	0	725 191	5 952 819
Constructions / Superstructures	2 119 639	2 119 639	0	89 639	0	0	2 030 000
Autres travaux	165 062	166 647	1 585	108 095	5 000	10 000	43 552
Fonds de concours	3 670 000	3 670 000	0	0	0	2 750 000	920 000
Pour Avenue de la noue	0	0	0	0	0	0	0
Pour groupe scolaire	2 250 000	2 250 000	0	0	0	2 250 000	0
Pour salle de quartier	400 000	400 000	0	0	0	400 000	0
Pour établissement d'accueil du jeune enfant	750 000	750 000	0	0	0	0	750 000
Accompagnement géothermie sur le 1er secteur opérationnel	270 000	270 000	0	0	0	100 000	170 000
Imprévus, actualisation & révisions	1 283 527	1 283 527	0	0	0	95 823	1 187 703
FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION, DIVERS	1 320 943	1 320 943	0	599 072	60 000	88 000	573 871
Frais de communication et de commercialisation	522 943	522 943	0	114 175	30 000	40 000	338 768
Tirages, reprographiques, annonces	56 000	56 000	0	9 851	0	6 000	40 149
Assurances	100 000	100 000	0	37 718	1 000	10 000	51 282
Frais juridiques	200 000	200 000	0	162 476	10 000	5 000	22 524
Entretien espaces publics et divers	255 000	255 000	0	138 026	15 000	20 000	81 974
Syndic et charges locatives	27 000	27 000	0	7 649	2 000	2 000	15 351
Autres dépenses de gestion	160 000	160 000	0	129 178	2 000	5 000	23 822
IMPOTS ET TAXES	142 677	142 677	0	11 945	5 000	5 000	120 732
Impôts fonciers	90 000	90 000	0	10 970	5 000	5 000	69 030
Taxes d'urbanisme	677	677	0	677	0	0	0
Autres impôts et taxes	52 000	52 000	0	298	0	0	51 702
TVA irrécupérable	0	0	0	0	0	0	0
RÉMUNÉRATION AMÉNAGEUR	1 821 808	1 821 808	0	591 596	105 000	105 000	1 020 212
Rémunération aménageur	1 821 808	1 821 808	0	591 596	105 000	105 000	1 020 212
FRAIS FINANCIERS	900 000	900 000	0	240 155	31 000	45 000	583 845
Frais financiers sur court terme	200 000	200 000	0	89 052	0	10 000	100 948
Frais financiers sur emprunts	600 000	600 000	0	136 044	30 000	30 000	403 956
Commissions et frais bancaires	100 000	100 000	0	15 058	1 000	5 000	78 942

	Dernier bilan approuvé au	Nouveau bilan au	Evolution bilan	Recettes cumulées au			
	31/12/2020	31/12/2021		31/12/2021	2022	2 023	2024 et +
RECETTES	25 548 584	25 550 340	1 756	4 745 020	0	273 922	20 531 398
CESSIONS	18 978 573	18 978 573	0	40 175	0	0	18 938 398
Cessions terrains	17 225 723	17 225 723	0	40 175	0	0	17 185 548
Cession immobilières	1 752 850	1 752 850	0	0	0	0	1 752 850
Cessions d'ouvrages	0	0	0	0	0	0	0
Cessions aux collectivités	0	0	0	0	0	0	0
PARTICIPATIONS	6 379 901	6 379 901	0	4 512 979	0	273 922	1 593 000
Participations concédant	5 611 000	5 611 000	0	4 018 000	0	0	1 593 000
Participations apport en nature	0	0	0	0	0	0	0
Participations autres collectivités	0	0	0	0	0	0	0
Participations concessionnaires	0	0	0	0	0	0	0
Participation de privés	0	0	0	0	0	0	0
Participations autres collectivités	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	768 901	768 901	0	494 979	0	273 922	0
AUTRES PRODUITS	190 110	191 866	1 756	191 866	0	0	0
Loyers	28 991	30 747	1 756	30 747	0	0	0
Produits divers	155 092	155 092	0	155 092	0	0	0
Produits financiers	6 027	6 027	0	6 027	0	0	0

TABLEAU DE TRESORERIE				
	31/12/2021	2 022	2023	2024 et +
DECAISSEMENT	8 147 986	1 313 225	5 596 500	16 481 742
dépenses réglées	6 053 361	315 200	4 592 724	14 589 056
remboursement des emprunts	2 102 312	998 025	1 003 776	1 895 887
avance rendue	-7 687	0	0	-3 200
ENCAISSEMENT	10 734 133	0	273 922	20 531 398
recettes d'opération	4 745 020	0	273 922	20 531 398
emprunts	6 000 000	0	0	0
avance reçue	-10 887	0	0	0
TRESORERIE ANNUELLE		-1 313 225	-5 322 578	4 049 656
TRESORERIE CUMULEE	2 586 146	1 272 921	-4 049 656	0

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

DES VAITES A BESANÇON



Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

Arrêté comptable au 31 décembre 2021

octobre 2022

Concédant

Ville de
Besançon

Concessionnaire

Territoire 25

PREAMBULE

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

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

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

Le présent CRAC est établi au 10 octobre 2022 sur la base de l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2021. Il répond aux dispositions prévues à :

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

Le présent CRAC permet d'acter les évolutions du projet dans ses composantes urbanistiques, techniques, administratives et financières. Ce document est soumis à la Ville de Besançon, autorité concédante de l'opération, pour approbation par son Conseil Municipal.

SOMMAIRE

1. CONTEXTE.	4
1.1. HISTORIQUE – OBJECTIFS.....	4
1.2. DONNEES SYNTHETIQUES AU 31 DECEMBRE 2021.....	6
2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION	7
2.1. DEPENSES.....	7
2.2 RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS	11
2.3 FINANCEMENT DE L’OPERATION	14
3.3 TRESORERIE DE L’OPERATION	155
3. ANALYSE ET PERSPECTIVES AU 10 OCTOBRE 2022.....	15
4. PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE	15

1. CONTEXTE

1.1. HISTORIQUE – OBJECTIFS

Le quartier des Vaïtes, situé au nord-est de Besançon à proximité du quartier de Palente, entre la rue de Belfort, la voie ferrée Besançon – Belfort et la colline des Bicquoy, bénéficie à l'échelle de l'agglomération bisontine d'une position centrale.

Sur ce secteur historiquement marqué par le maraichage mais déjà urbanisé de manière morcelée et hétérogène, seules des constructions au coup par coup ont émergées. Il est assimilable à une friche agricole (milieu fortement anthropisé depuis longtemps), à un espace en déprise et peu lisible qu'il convient d'organiser et de structurer globalement (reconversion urbaine sur la base d'un aménagement d'ensemble).



Situation du quartier des Vaïtes dans Besançon

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Vaïtes porte sur 23 hectares et le développement d'environ 1150 logements avec en complément une offre de commerces et de services de proximité. La programmation prévoit en outre la création d'équipements de type socio-éducatif (groupe scolaire et établissement d'accueil du jeune enfant) ainsi qu'une salle polyvalente de quartier.

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

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

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

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

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

Pour rappel, le Tribunal Administratif de Besançon le 6 mai 2019 a suspendu 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 d'espèces animales protégées.

Territoire 25 a formé un pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat à l'encontre de cette décision qui suspend la réalisation de l'écoquartier. Le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire a fait de même.

Le Conseil d'Etat a rendu le 3 juillet 2020 son arrêt. Dans celui-ci, il a reconnu l'intérêt public majeur de l'écoquartier des Vaites et a, en conséquence, annulé l'ordonnance n°1900636 du Tribunal Administratif. Il est donc établi que l'opération répond bien à des besoins majeurs en habitat et qu'il faut les satisfaire.

Le Conseil d'Etat renvoie cependant la décision sur la légalité de l'arrêté du Préfet du Doubs du 18 mars 2019 autorisant les travaux d'aménagement au Tribunal Administratif de Besançon, devant lequel le Conseil d'Etat demande à Territoire 25, aménageur de l'écoquartier des Vaites, d'apporter des compléments d'information pour justifier que le besoin de logement identifié ne pouvait pas être satisfait par des solutions alternatives.

En 2021, la municipalité a engagé :

- un Groupe d'Experts pour l'Environnement et le Climat (GEEC), composé d'experts scientifiques a été consulté et a rendu ses conclusions en mars 2021,
- une consultation numérique et une conférence citoyenne qui s'est réunie en juin 2021 rassemblant une cinquantaine de bisontin(e)s tiré(e)s au sort. Les conclusions ont été rendues public en juillet 2021.

Le CRAC présenté ce jour ne comporte pas d'évolution notable, compte-tenu de l'interruption de l'opération prononcée par le juge administratif.

Il est à noter que le portage de l'opération génère des dépenses annuelles quand bien même l'opération est temporairement suspendue (intérêts d'emprunts, honoraires de maîtrise d'ouvrage, entretien du site notamment). Ces frais pour 2021 représentent environ 190K€ HT.

1.2. DONNEES SYNTHETIQUES AU 31 DECEMBRE 2021

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

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

DONNEES PHYSIQUES EN M²	Prévision CRAC 2020	Nouvelle Prévision CRAC 2021	Ecart	Réalisé Au 31.12.2021	A réaliser Au 31.12.2021
Surface de la ZAC					
Surface à acquérir (m ²)	230 000	230 000	0	148 750	17 095
Surface cessible (m ²)	165 845	165 845	0	0	73 437
Surface Plancher (SP) maximale	73 437	73 437	0	0	83 000
Surface Plancher (SP) valorisée	83 000	83 000	0	0	75 710
	75 710	75 710	0	0	75 710

2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION

Ce chapitre fait état de l'ensemble des actions réalisées au cours de l'exercice 2021 et de la programmation des actions à engager sur la ZAC des Vaïtes.

2.1. DEPENSES

Globalement les dépenses sont augmentées au titre du CRAC au 31 décembre 2021 à 25 550K€ HT au lieu de 25 548K€ HT au titre du précédent CRAC ce qui représente une hausse de l'ordre de 2K€ HT.

2.1.1 ACQUISITIONS

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

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

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

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

Un arrêt de la Cour de cassation du 20 décembre 2018 est venu casser l'arrêt de la Cour d'Appel de Reims du 27 septembre 2017. Le prix des terrains est ainsi maintenu et confirmé par deux fois par la Cour de Cassation à 8€/m². La Cour d'appel de Dijon a rejeté le dernier appel des requérants et a confirmé définitivement le prix de 8€/m² le 28 janvier 2021.

La valorisation globale du poste « Foncier » est très légèrement revalorisée à 4 748K€ HT (+1K€ HT).

2.1.1.1 REALISE AU 31 DECEMBRE 2021

Territoire 25 a procédé en 2021 à l'acquisition de plusieurs garages du parking Dauphine , un tiers de ce parking étant voué à être reconfiguré pour requalifier la centralité de quartier autour du carrefour des rues Vaïte/Charigney/Schweitzer.

Par arrêté préfectoral, les effets de la déclaration d'utilité publique du 27 octobre 2011 ont été prorogés de 5 ans à compter du 27 octobre 2016 au profit de la Ville de Besançon ou de son concessionnaire, Territoire 25, soit jusqu'au 27 octobre 2021

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

Au 31 décembre 2021, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 3 086K€ HT au titre du poste « Foncier »

2.1.1.2 A REALISER EN 2022

Territoire 25 poursuivra les acquisitions de garages au sein du parking de la copropriété Dauphine.

2.1.2 ETUDES & HONORAIRES

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

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

2.1.2.1 REALISE AU 31 DECEMBRE 2021

Une étude du potentiel agronomique des terres des Vaïtes, présentée lors de la Convention Citoyenne, a été réalisée par le cabinet Sol & Co.

2.1.2.2 A REALISER EN 2022

Territoire 25 diligentera les études nécessaires en lien avec les évolutions apportées par la Ville au parti d'aménagement sur la base des orientations actées par la délibération du 30 septembre 2021.

2.1.3 TRAVAUX DE VIABILISATION ET DE CONSTRUCTION

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

Globalement les dépenses associées à ce poste sont fixées à 14 870K€ HT, en très légère hausse de 2K€ HT par rapport au CRAC de l'année précédente.

- Archéologie

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

- Démolition et désamiantage

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

- VRD & espaces verts

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

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

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

- Constructions / Superstructures

Ce poste intègre la réalisation d'un centre de mobilité le long de la rue de Charigney.

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

- Fonds de concours

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

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

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

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

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

- Autres travaux

Sont compris dans ce poste les travaux divers. Ceux-ci sont légèrement réévalués de 2K€ HT correspondant à des petits travaux de nettoyage.

- Imprévus, actualisation et révisions

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

2.1.3.1 REALISE AU 31 DECEMBRE 2021

Les dépenses cumulées au titre des travaux de viabilisation et de construction s'élèvent à 1 011K€ HT.

Territoire 25 n'a engagé aucune dépense de travaux sur l'exercice 2021 compte-tenu de l'interruption de l'opération prononcée par le juge administratif.

2.1.3.2 A REALISER EN 2022

Les travaux reprendront en fonction des modalités de mise en œuvre du projet qui seront définies par la ville de Besançon sur la base des orientations prises par délibération du 30 septembre 2021.

2.1.4 FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION ET FRAIS DIVERS

Les frais divers comprennent les frais de communication et de concertation, de consultation, les frais juridiques et les frais d'entretien.

Globalement les dépenses associées à ce poste sont fixées à 1 321K€ HT.

Il est à noter que les différents aléas juridiques (problématiques de la DUP et dossier de dérogation sur la destruction/ altération/dégradation d'habitats d'espèces protégées) ont entraîné des procédures longues et génèrent des frais juridiques importants.

2.1.4.1 REALISE AU 31 DECEMBRE 2021

Environ 599K€ HT de frais divers ont été mobilisés.

2.1.4.2 A REALISER EN 2022

Territoire 25 poursuivra l'entretien des parcelles à commercialiser.

2.1.5 IMPOTS ET TAXES

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

2.1.5.1 REALISE AU 31 DECEMBRE 2021

Environ 12K€ HT d'impôts et taxes ont été réglés au 31 décembre 2021.

2.1.5.2 A REALISER EN 2022

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

2.1.6 REMUNERATION AMENAGEUR

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

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

2.1.6.1 REALISE AU 31 DECEMBRE 2021

La rémunération perçue par l'aménageur s'élève à 592K€ HT.

2.1.6.2 A REALISER EN 2022

Les honoraires à percevoir par l'aménageur au cours de l'exercice 2022 seront appelés conformément aux modalités inscrites au sein de la concession d'aménagement et de ses avenants successifs.

2.1.7 FRAIS FINANCIERS

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

2.1.7.1 REALISE AU 31 DECEMBRE 2021

Environ 240K€ HT de frais financiers ont été comptabilisés au 31 décembre 2021. Les frais financiers considérés émanent des différents crédits mobilisés pour l'opération.

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

2.1.7.2 A REALISER EN 2022

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

Les frais financiers seront liés au degré de mobilisation de l'emprunt au cours de l'exercice 2022.

2.2 RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS

Globalement les recettes au titre du CRAC au 31 décembre 2021 progressent très légèrement à 25 550K€ HT au lieu de 25 548K€ HT au titre du précédent CRAC ce qui représente une hausse de l'ordre de 2K€ HT. Cette hausse est liée aux loyers perçus des parkings Dauphine acquis dans le cadre de la concession.

2.2.1 CESSIONS

Les recettes issues des différentes cessions s'évaluent à 18 979K € HT sur la base du projet dans sa version antérieure aux dispositions arrêtées le 30 septembre 2021. L'évolution à la baisse des ilots construits comme acté dans la délibération du 30 septembre 2021 conduira à une réévaluation à la baisse de ce montant.

Cessions de terrains

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

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

La part prévisionnelle de logements abordables est de 15%, et de 20% pour les logements sociaux. Ces proportions seront amenées à évoluer sur la base des orientations prises par la municipalité le 30 septembre 2021.

Au titre du présent CRAC et dans l'attente des évolutions apportées au parti d'aménagement, la programmation de la ZAC reste valorisée à hauteur d'environ 75 710m² SDP représentant un potentiel global d'environ 1150 logements, dont :

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

Le poste « Cession de terrains » est valorisé globalement à 17 228K€ HT.

Cessions immobilières

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

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

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

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

2.2.1.1 REALISE AU 31 DECEMBRE 2021

Environ 40K€ HT de cession de charges foncières sont constatées, montant inchangé depuis le précédent CRAC, qui correspondent au versement de l'acompte de réservation de l'ilot E1 par sedia qui construit pour le compte de Neolia.

Pour rappel :

- La promesse de vente avec ICADE a été signée pour le lot A3 (45 logements dont 40% d'abordables) et prorogée par le biais d'un avenant. Il est à noter que la résolution de la problématique judiciaire liée à la dérogation sur la destruction/ altération/dégradation d'habitats d'espèces protégées est une condition suspensive de cette promesse de vente.
- Sedia, qui construit un programme sur le lot E1 (30 logements pour le compte de Neolia et 3 cellules commerciales en rez-de-chaussée) a signé une promesse de vente en 2019 et a obtenu son permis de construire.

2.2.1.2 A REALISER EN 2022

Territoire 25 a suspendu ses échanges avec les prospects identifiés en vue de l'engagement opérationnel de premiers programmes immobiliers dans l'attente des décisions à venir quant à l'évolution du parti d'aménagement.

2.2.2 PARTICIPATIONS

Contribution de la Ville de Besançon

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

La participation de la Ville de Besançon au titre du présent CRAC est maintenue à 5 611K € HT.

Subventions

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

En outre, l'Agence de l'Eau a attribué à Territoire 25 une subvention au titre de l'appel à projets 2014 « réduire la pollution pluviale » plafonnée à 391K€ HT. Un risque pèse sur la perception de l'intégralité de cette subvention, qui sera conditionnée à la reprise et à l'achèvement des travaux de la noue dans les délais fixés par la convention de subvention. D'ores et déjà, Territoire 25 a obtenu la prorogation pour une année supplémentaire de la subvention attribuée par l'Agence de l'eau jusqu'au 1^{er} décembre 2023.

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

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

Il est à noter que les décisions qui seront prises par le concédant quant à l'évolution du parti d'aménagement pourraient impacter le contenu des dossiers de subvention. Des échanges auront lieu entre Territoire 25 et les financeurs pour évaluer ces impacts et les modifications qu'ils pourraient avoir sur les montants attribués.

2.2.2.1 REALISE AU 31 DECEMBRE 2021

Les participations versées par la ville de Besançon cumulent à 4 018K€ HT.

495K € HT de subventions ont été enregistrées.

2.2.2.2 A REALISER EN 2022

Aucun versement n'est prévu en 2022.

2.2.3 AUTRES PRODUITS

Les autres produits correspondent aux produits financiers et aux produits de gestion.

Le poste loyer est très légèrement revalorisé à 31K€ HT (+2K€ HT) afin d'intégrer les loyers des garages nouvellement acquis.

2.2.3.1 REALISE AU 31 DECEMBRE 2021

Les recettes de produit divers perçues s'élèvent à 192K€ HT.

2.2.3.2 A REALISER EN 2022

Territoire 25 continuera de percevoir les différents produits.

2.3 FINANCEMENT DE L'OPERATION

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

2.3.1.1 REALISE AU 31 DECEMBRE 2021

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

2.3.1.2 A REALISER EN 2022

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

3.3 TRESORERIE DE L'OPERATION

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

2.3.1.3 REALISE AU 31 DECEMBRE 2021

La trésorerie de l'opération, après, emprunt fait apparaître un solde créditeur de 2 586K€ HT.

2.3.1.4 A REALISER EN 2022

Le résultat prévisionnel brut de l'exercice 2022 sera fonction des décisions prises quant à l'évolution du parti d'aménagement.

3. ANALYSE ET PERSPECTIVES AU 10 OCTOBRE 2022

Le CRAC est conforme aux objectifs généraux de la convention de concession tant sur les volets urbanistiques, techniques, qu'environnementaux et financiers.

Les différentes procédures juridiques (recours contre la DUP puis suspension de l'arrêté préfectoral portant dérogation sur la destruction/ altération/dégradation d'habitats d'espèces protégées) ont suspendu l'avancement de l'opération.

Les décisions attendues quant aux modalités de mise en œuvre du projet par la ville de Besançon permettront de définir le devenir de cette opération.

Le concessionnaire a travaillé en 2022 avec ses prestataires sur la base des orientations données par la délibération du 30 septembre 2021.

4. PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à la collectivité d'approuver le présent CRAC et son bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2021 présentant des dépenses et des recettes équilibrées pour l'opération d'aménagement de la ZAC des Vaites de **25 550 340 € HT**.

La participation d'équilibre de la ville de Besançon évoluera selon le parti d'aménagement retenu.

Annexe 1 : Bilan financier de l'opération