



RECU EN PREFECTURE

Le 06 octobre 2023

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20230925-D00729210-DE

EXTRAIT DU REGISTRE

Publié le : 10/10/2023

des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 25 septembre 2023

Le Conseil Municipal, convoqué le 18 septembre 2023, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents à l'hôtel de Ville : Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, 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 (à compter de la question n° 4), M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 4), M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLIOLO (à compter de la question n° 4), Mme Sadia GHARET (à compter de la question n° 31), M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 4), M. Damien HUGUET (à compter de la question n° 5), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI, Mme Carine MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Yannick POUJET (à compter de la question n° 3), M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE (à compter de la question n° 3), Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n° 4), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF

Secrétaire : Mme Elise AEBISCHER,

Étaient absents : Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, *Procurations de vote :*
Mme Julie CHETTOUH à Mme Marie ZEHAF (jusqu'à la question n° 3 incluse),
M. Sébastien COUDRY à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n° 3 incluse),
Mme Lorine GAGLIOLO à Mme Claudine CAULET (jusqu'à la question n° 3 incluse),
Mme Sadia GHARET à M. Hasni ALEM (jusqu'à la question n° 30 incluse), M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 3 incluse),
M. Damien HUGUET à Mme Annaïck CHAUVET (jusqu'à la question n° 4 incluse),
Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Anthony POULIN, M. Yannick POUJET à Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question n° 2 incluse), Mme Françoise PRESSE à M. Nathan SOURISSEAU (jusqu'à la question n° 2 incluse), Mme Juliette SORLIN à Mme Frédérique BAEHR (jusqu'à la question n° 3 incluse)

OBJET : 58 - Quartier des Hauts-du-Chazal - Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) - Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) - Bilan au 31 décembre 2022

Délibération n° 2023/007292

Quartier des Hauts-du-Chazal - Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) - Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) - Bilan au 31 décembre 2022

Rapporteur : M. Anthony POULIN, Adjoint

	Date	Avis
Commission n° 2	08/09/2023	favorable unanime

Résumé :

La ZAC des Hauts du Chazal fait l'objet d'une concession d'aménagement.

SEDIA, le concessionnaire, a obligation de faire le compte-rendu de son activité pour l'année écoulée. La présente délibération prend acte de ce compte-rendu et approuve le bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2022.

Le bilan prévisionnel reste stable par rapport au bilan 2022, + 80 k €.

L'effort financier des collectivités est identique par rapport au précédent CRAC avec un montant prévisionnel de 18 414 185 €.

I - Présentation générale

A. Contexte

Le dossier de réalisation de la ZAC « 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. GBM 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 de Communauté du 19 décembre 2003).

Par ailleurs, la Ville de Besançon et le Grand Besançon ont décidé de se lier par une convention de gestion commune de la ZAC dont les principes ont été arrêtés par délibération municipale du 20 novembre 2006 et communautaire du 13 octobre 2006.

Cette convention prévoyait 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 étaient 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-assainissement de la ZAC sont financés par la Ville et le Grand Besançon sous forme de participations.

Le Grand Besançon est également devenu compétent en matière de chauffage urbain au 1^{er} janvier 2019. Depuis cette date, les rachats de réseau de la ZAC sont intégrés à l'effort du Grand Besançon au financement de l'opération. Ces nouvelles modalités de financement ont été actées par délibération du 26 mai 2015.

Le dernier avenant n° 18, signé le 22 octobre 2019, 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.

B. Synthèse des faits marquants

Ce CRAC s'inscrit dans la continuité de celui approuvé en 2022, sans changement majeur sur le plan opérationnel et sans modifier les participations des collectivités.

En termes opérationnels, plusieurs éléments notables en 2022 :

- mise en chantier du deuxième bâtiment de RD Biotech et dépôt du permis de construire du troisième bâtiment,
- mise en chantier du premier bâtiment de l'Espace Services Santé construit par SEDIA rue Milleret,
- poursuite du chantier de l'IFPS,
- réalisation des couches de roulement définitives des rues Duvernoy, Bichat, Milleret et de la liaison Bichat-Milleret.

II - État d'avancement physique de l'opération

A. Acquisitions

1. Acquisitions réalisées

Les terrains concernés par les projets en cours sont acquis.

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.

B. Etudes

Aménagement du secteur nord-est

L'étude menée en 2021 préconisait une programmation tournée vers l'habitat avec des typologies de logement assez grand pour accueillir des familles et met en avant la nécessité d'accompagner ce programme par un équipement scolaire. La ville de Besançon n'a pas retenu l'implantation d'un groupe scolaire sur le secteur nord-est.

Par ailleurs, le CHU a exprimé le besoin d'implanter un internat sur cet espace.

D'autre part, le foncier disponible se raréfiant, les collectivités ont émis le souhait que soient intégrés dans la programmation des lots « réversibles », c'est-à-dire configurés de telle manière qu'ils puissent accueillir soit des programmes de logement, soit des programmes tertiaires.

Sedia a donc réétudié des hypothèses d'aménagement intégrant ces nouvelles données.

C. Travaux 2022

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

- la mise en œuvre de couches de roulement des rues Bichat, Laennec et Milleret,
- divers branchements et accès aux programmes immobiliers.

III - Etat de la commercialisation

A. Secteur habitat : « les Hauts du Chazal »

Sedia a commercialisé 18 programmes immobiliers.

1. 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.
- Seules deux opérations d'habitat seraient encore à poursuivre ou à initier, représentant moins d'une soixantaine de logements :
- un programme porté par Vinci dont la programmation reste à valider,
- une petite opération d'habitat groupé d'une douzaine de logements, sur un tènement foncier au nord de la ZAC.

2. 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.

B. Secteur activité : "Temis santé"

A ce jour, sont commercialisés (actes de vente signés) : Ambulances Bonnet, Laboratoire d'analyses LPA, Bâtiment Euromedecine, Résidalia (Ehpad), Bioparc I, Bioparc II, FCI production, extension de l'Ehpad Résidalia, IFPS (CRBFC), RD BIOTECH (SCI POLIAN).

Les chantiers en cours sont :

- l'"Espace santé services" : Sedia et AKTYA construisent un programme de 2 900 m² de plancher, pour accueillir 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 a démarré à l'automne 2022 pour une livraison fin 2023,
- RD Biotech : La très forte croissance de RD Biotech entraîne la construction d'un deuxième bâtiment de 1 300 m² sur une parcelle attenante de 2 400 m². Le chantier est en cours.
- l'Institut de Formation des Professions de la Santé (I.F.P.S.), le chantier a démarré en 2021 pour une livraison prévue en 2023.

C. 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.

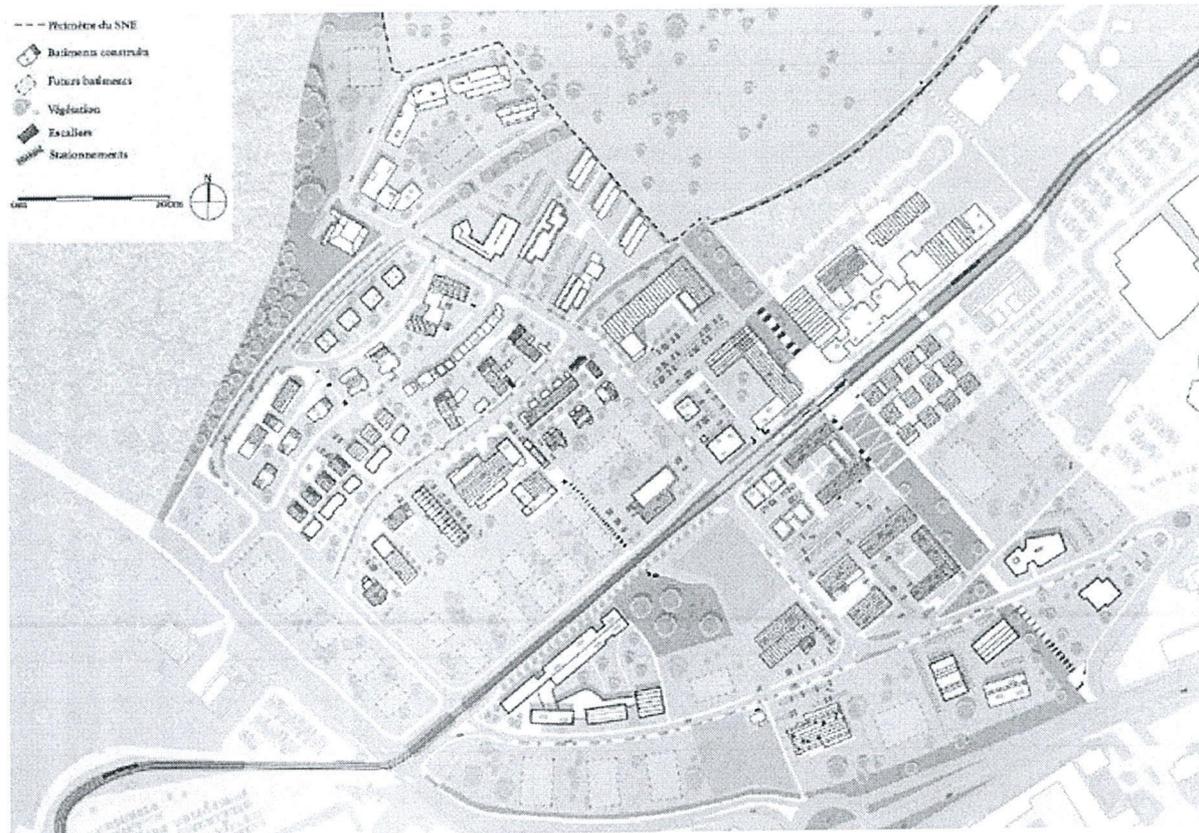
Activités : 43 936 m²

- pour les programmes d'accueil d'entreprises : 21 262 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 10,8 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

- **6,7 ha pour des programmes d'activité** (en jaune sur la carte ci-dessous).
 - 4,8 hectares de terrain pour des activités directement dédiées à l'innovation dans le domaine de la santé, et 1,8 hectares de terrain pour des activités autres, de type bureau, services, ou pôle d'activités et de commerces.
 - Différents projets sont actuellement à l'étude sur environ 2,6 hectares. Les surfaces nettes disponibles sont donc de 4 hectares. Plusieurs des porteurs de projet étudient actuellement leur implantation sur les parcelles identifiées en bleu sur le plan ci-dessous.



IV - Bilan financier

Le bilan financier révisé de l'opération prend en compte les dépenses et les recettes constatées au 31/12/2022, ainsi que les dépenses et recettes prévisionnelles à engager jusqu'à la fin de la concession.

DEPENSES HT

MONTANT TOTAL DES DÉPENSES	→	48 648 K€ HT
dont déjà réalisées au 31.12.2022		36 626 K€, soit 75 %

RECETTES HT

MONTANT TOTAL DES RECETTES	→	48 648 K€ HT
dont déjà réalisées au 31.12.2022		36 678 K€, soit 75%

Le montant du CRAC au 31/12/2021 s'élevait à 48 568 K€ HT, soit un écart de 80 K€.

A. Analyse des dépenses en K€ HT

DEPENSES en K€	Bilan 31/12/21	Bilan 31/12/22	Écart K€
Acquisitions	3 141	3 141	0
Études	1 219	1 254	35
Travaux et honoraires	34 737	34 738	1
Frais divers	668	702	34
Frais financiers	3 772	3 772	0
Rémunération Société	3 955	3 965	11
Fonds concours Temis	249	249	0
Participation en nature	827	827	0
Total dépenses HT	48 568	48 648	80

Le bilan prévisionnel des dépenses de l'opération évolue à la hausse par rapport à celui de l'année précédente d'environ 80 K€.

L'augmentation des frais d'études est due aux besoins d'études liées aux esquisses d'aménagement du secteur nord-est. L'augmentation des frais divers est liée à l'ajustement de l'enveloppe frais de promotion et de publicité qui était pratiquement consommée.

L'évolution de la rémunération de la société est liée à l'actualisation des rémunérations forfaitaires annuelles sur les dépenses.

B. Analyse des recettes en K€ HT

RECETTES en K€	Bilan 31/12/21	Bilan 31/12/22	Écarts
Provenant des tiers	23 665	23 743	79
Provenant des concédants	18 414	18 414	0
Autres produits, produits financiers, subventions, produits de gestion et divers	5 663	5 664	1
Participations en nature MOE	827	827	0
Total recettes HT	48 568	48 648	80

L'évolution des recettes est due à l'application de la nouvelle politique tarifaire des fonciers dédiés à l'activité votée par GBM dans une délibération en date du 15 décembre 2022. A noter, les perspectives de commercialisation sur le secteur Nord-Est laissent présager une diminution des recettes prévisionnelles qui seront à préciser au moment de la mise au point du programme immobilier définitif.

V - Engagement des concédants

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 et hors convention de gestion 2006).

L'engagement global de la Ville sur la totalité de l'opération s'élève à 14 145 859 € dont 3 064 232 € sous forme de participations d'équilibre. L'engagement de la Ville reste stable par rapport au CRAC au 31/12/21.

L'engagement global de Grand Besançon Métropole s'élève sur la totalité de l'opération à 4 268 326 € HT.

Les avances, participations et ventes d'ouvrages sont prévues selon les échéanciers suivants :

	Global	Hors secteur Nord-Est			Secteur NE
	réalisé au 31/12/2022	reste à réaliser :	2 023	2 024	au-delà
DEPENSES	36 626 K€	12 022 K€	608 K€	860 K€	3 096 K€
ACQUISITIONS	3 118 K€	23 K€	0 K€	0 K€	23 K€
ETUDES	1 081 K€	173 K€	62 K€	45 K€	66 K€
TRAVAUX	25 977 K€	8 762 K€	434 K€	692 K€	2 236 K€
FRAIS DIVERS	544 K€	158 K€	26 K€	26 K€	106 K€
FRAIS FINANCIERS	2 514 K€	1 258 K€	25 K€	25 K€	508 K€
REMUNERATIONS SOCIETE	3 143 K€	822 K€	61 K€	72 K€	157 K€
FONDS DE CONCOURS	249 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
MAITRISE D'ŒUVRE COLLECTIVIT	0 K€	827 K€	0 K€	0 K€	0 K€
					7 459 K€

	Global	Hors secteur Nord-Est			Secteur NE
	réalisé au 31/12/2022	reste à réaliser :	2 023	2 024	au-delà
RECETTES	36 678 K€	12 657 K€	253 K€	838 K€	4 107 K€
RECETTES TIERS	14 356 K€	9 387 K€	242 K€	838 K€	4 107 K€
RECETTES CONCEDANTS	16 657 K€	1 757 K€	12 K€	0 K€	0 K€
<i>Effort GBM</i>	3 796 K€	472 K€	0 K€	0 K€	0 K€
<i>Effort Ville de Besançon</i>	12 862 K€	1 284 K€	12 K€	0 K€	0 K€
SUBVENTIONS	5 139 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
PARTICIPATION SMAIBO	177 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
PRODUITS FINANCIERS	349 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
APPORT EN NATURE COLLECTIVIT	0 K€	827 K€	0 K€	0 K€	0 K€
					7 459 K€

VI - Perspectives d'évolution

Le COPIL du 21/06/2023 s'est prononcé favorablement sur l'aménagement du Secteur Nord – Est des Hauts du Chazal.

Il a retenu un scénario orienté principalement vers du logement mais proposant des lots réversibles pour des activités biotech et tertiaires (notamment en vue de projets immobiliers du CHU).

Ce scénario intègre également une voirie secondaire supplémentaire qui permettra de dégager des lots de plus petite taille et qui assureront une meilleure commercialité. Il en découlera également une meilleure adaptation au paysage tant au niveau de l'urbanité et de l'architecture.

Ces aménagements plus qualitatifs, la reprise des éléments du sous-bilan relatif au secteur Nord-Est, isolé en 2016, le raccordement au réseau de chaleur, l'inflation (actualisation), l'évolution de la programmation vers des logements en accession sociale ont une incidence sur le bilan de l'opération de l'ordre de : 4 000 K€. Des évolutions à la hausse des participations d'équilibre des collectivités concédantes seront à prévoir et intégrées dans le prochain bilan prévisionnel de l'Aménageur.

A l'unanimité, le Conseil Municipal :

- approuve le présent bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2022 de l'opération d'aménagement pour un montant de 48 648 K€ HT,
- approuve un engagement des co-concédants identique à celui du précédent CRAC validé, qui ressort à 18 414 K€ dont 14 146 K€ pour la Ville de Besançon,
- prend acte des perspectives d'évolution de l'aménagement du secteur Nord Est et de ses incidences financières induites.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 54

Contre : 0

Abstention* : 0

Conseiller intéressé : 0

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

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

La Secrétaire de séance,



Mme Elise AEBISCHER,
Adjointe

Pour extrait conforme,
La Maire,



Anne VIGNOT



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DES HAUTS DU CHAZAL - TEMIS SANTÉ

COMpte Rendu Annuel aux Collectivités
Établi au 24/03/2023

BILAN FINANCIER ARRÊTÉ AU 31.12.2022



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 2022, sans changement majeur sur le plan opérationnel et sans modifier les participations des collectivités.

En termes opérationnels, les éléments notables en 2022 sont les suivants :

- mise en chantier du deuxième bâtiment de RD Biotech et dépôt du permis de construire du troisième bâtiment,
- mise en chantier du premier bâtiment de l'Espace Services Santé construit par sedia rue Milleret.
- poursuite du chantier de l'IFPS,
- réalisation des couches de roulement définitives des rues Duvernoy, Bichat, Milleret et de la liaison Bichat-Milleret.

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. aménagement du secteur nord-est

En 2021, sedia a confié à deux cabinets spécialisés une étude d'opportunité sur la programmation du secteur nord-est en regardant le volet logements et le volet activités. Cette étude préconisait une programmation tournée vers l'habitat avec des typologies de logement assez grands pour accueillir des familles, sous réserve d'accompagner ce programme par un équipement scolaire.

La ville de Besançon n'a pas retenu l'implantation d'un groupe scolaire sur le secteur nord-est.

Par ailleurs, le CHU a exprimé le besoin d'implanter un internat sur cet espace. Le foncier disponible autour du CHU se raréfiant, les collectivités ont émis le souhait que soient intégrés dans la programmation des lots « réversibles », c'est-à-dire configurés de telle manière qu'ils pourront accueillir soit des programmes de logement, soit des programmes tertiaires.

Sedia a donc réétudié des hypothèses d'aménagement intégrant ces nouvelles données.

Une décision de principe de lancer l'aménagement selon une programmation restant à préciser a été prise par les collectivités concédantes.

II.3) TRAVAUX :

Sous Maîtrise d'œuvre principale de la Direction Grands Travaux, ont été réalisés en 2022 :

- La mise en œuvre de couches de roulement des rues Bichat, Laennec et Milleret,
- 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.

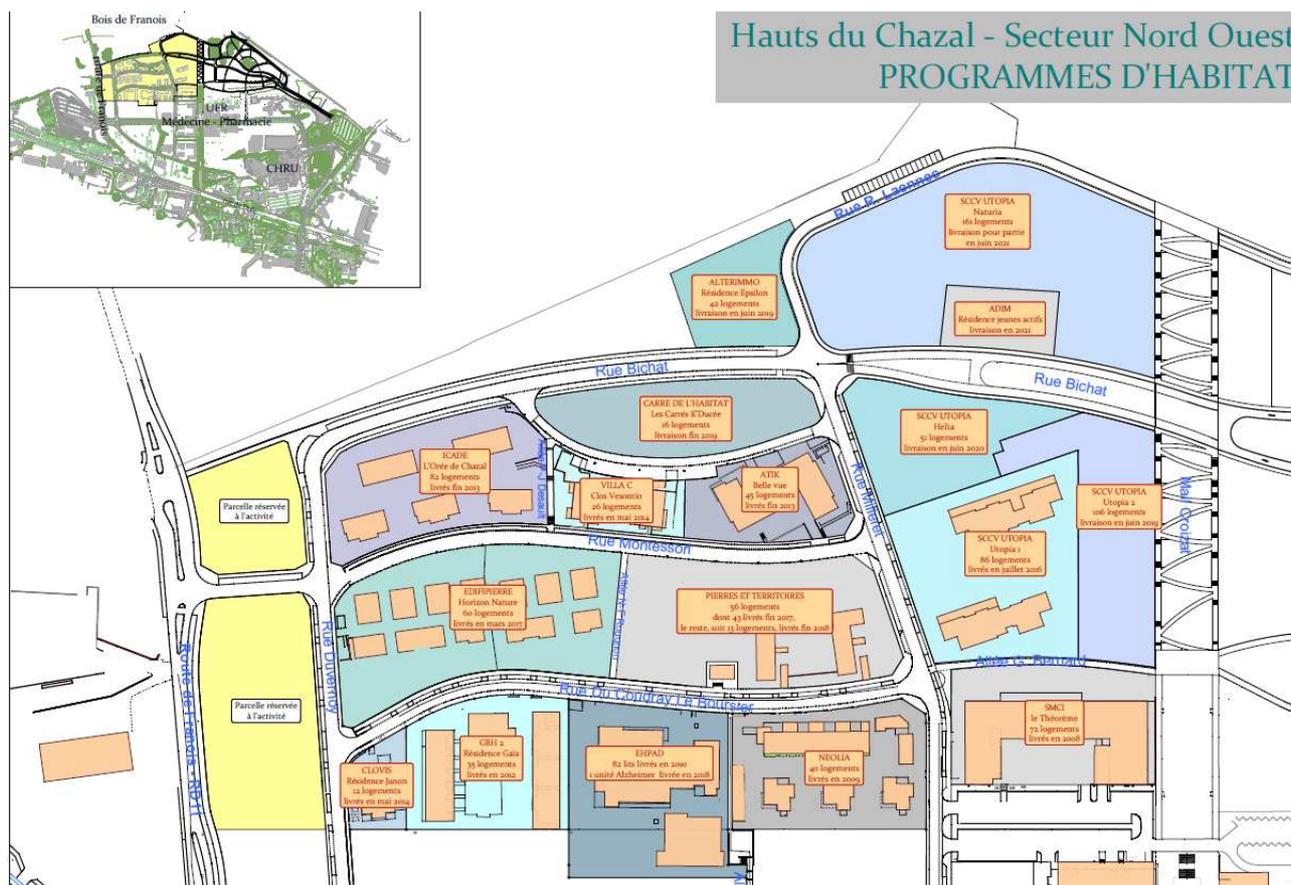
Ce sont près de 1 000 logements privés qui auront été livrés sur le quartier à fin 2021.

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 reste à valider,
- 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 Natura	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 conduit à travailler sur un deuxième bâtiment de 1300m² sur une parcelle attenante de 2400m², en cours de construction, puis sur un troisième bâtiment dont le permis de construire a été déposé en 2022.

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 a démarré à l'automne 2022 pour une livraison fin 2023.

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 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 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 :

6,7 hectares de foncier sont encore cessibles en activité (en jaune sur la carte ci-dessous). Différents projets sont actuellement à l'étude sur environ 2,6 hectares. Les surfaces nettes disponibles sont donc de 4 hectares.



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 10,8ha 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
- 6,7 ha pour des programmes d'activité.

IV. BILAN FINANCIER DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT AU 31.12.2022

Le bilan révisé de l'opération d'aménagement prend en compte les dépenses réglées et recettes perçues au 31.12.2022.

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 31.12.2022 :

Le bilan révisé fait apparaître l'avancement financier suivant :

DEPENSES HT

MONTANT TOTAL DES DÉPENSES ----->	48 648 K€ HT
dont déjà réalisées au 31.12.2022 ----->	36 626 K€ HT

RECETTES HT

MONTANT TOTAL DES RECETTES ----->	48 648 K€ HT
dont déjà réalisées au 31.12.2022 ----->	36 678 K€ HT

Le montant du CRAC au 31.12.2022 s'élevait à 48 568K€ HT, **soit un écart de 80 K€.**

IV.2) COMPARAISONS AVEC LE DERNIER BILAN APPROUVÉ

IV.2.1 : évolution des dépenses : +80 K€ HT

	Global		
	Bilan du CRAC au 31/12/2021	Bilan global au 31/12/2022	écart global
DEPENSES	48 568 K€	48 648 K€	80 K€
ACQUISITIONS	3 141 K€	3 141 K€	0 K€
ETUDES	1 219 K€	1 254 K€	35 K€
TRAVAUX	34 738 K€	34 738 K€	1 K€
FRAIS DIVERS	668 K€	702 K€	34 K€
FRAIS FINANCIERS	3 772 K€	3 772 K€	0 K€
REMUNERATIONS SOCIETE	3 955 K€	3 965 K€	10 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) Etudes : +35 K€

Actualisation afin de couvrir les besoins d'études liées aux esquisses d'aménagement du secteur nord-est.

c) Travaux et honoraires : +1 K

Cette très légère hausse correspond à l'application de formule d'actualisation dans un marché en cours.

d) Frais divers : +34 K

La ligne consacrée aux frais de promotion et de publicité étant pratiquement consommée, il est nécessaire de prévoir une enveloppe complémentaire pour couvrir les besoins de cette nature dans les années à venir.

e) Frais financiers : pas d'évolution

f) Rémunération société : + 10 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 : +80 K€ HT

	Global		
	Bilan du CRAC au 31/12/2021	Bilan global au 31/12/2022	écart global
RECETTES	48 568 K€	48 648 K€	80 K€
RECETTES TIERS	23 665 K€	23 743 K€	79 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	347 K€	349 K€	2 K€
APPORT EN NATURE COLLECTIVITE	827 K€	827 K€	0 K€

a) Cession aux tiers : +79 K€

Rubrique habitat :

- Pas d'évolution.

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 activité : +79 K€

- Cette hausse correspondant à l'application de la nouvelle politique tarifaire des fonciers dédiés à l'activité votée par GBM dans une délibération en date du 15 décembre 2022.

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 ou du foncier d'ensemble des programmes immobiliers liés à l'activité et part de la SDP ou du foncier d'ensemble des programmes immobiliers liés à l'habitat).

c) Subventions : pas d'évolution

d) Participation du SMAIBO : pas d'évolution

e) Autres produits : +2 K€

Perceptions de produits financiers complémentaires.

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

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

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

IV.3. TRESORERIE :

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. PERSPECTIVES

Le programme du Secteur nord-est actuellement à l'étude est basé sur un retrait du groupe scolaire, l'implantation de l'internat du CHU, une orientation 100% logements avec des lots dits réversibles.

Plusieurs éléments programmatiques comme la part de logements sociaux ou abordable, la desserte viaire ou encore le raccordement au réseau de chaleur nécessitent encore un arbitrage des collectivités concédantes et auront une incidence directe sur le bilan de l'opération d'aménagement ainsi que sur son échéancier prévisionnel de dépenses et de recettes. Par conséquent, une hausse des participations d'équilibre des collectivités concédantes de l'ordre de 2 à 4 millions d'euros selon les choix opérés par les collectivités sera très probablement à prévoir, hausse qui trouve également son origine dans l'actualisation des estimations travaux en fonction de l'inflation.

Par ailleurs, les évolutions du secteur nord-est exprimées par les collectivités concédantes ont des incidences directes sur sa mise en œuvre qui nécessitera dès lors une reprise d'étude et la mise en conformité des documents cadres (autorisations d'urbanisme et réglementaires, PLU notamment). Sa réalisation et sa commercialisation s'échelonneront de fait sur plusieurs années et ne permettront pas son achèvement avant l'échéance de la concession d'aménagement.

Ces éléments devront trouver une traduction par une adaptation du traité de concession à examiner entre les collectivités concédantes et sedia.

VI. PROPOSITIONS

Il est proposé aux Collectivités concédantes :

- 1°) d'approuver le présent bilan prévisionnel révisé au 31.12.2022 de l'opération d'aménagement pour un montant de 48 648 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 31.12.2022 ET LE CRAC au 31.12.2004

	Bilan global au 31/12/2022	Bilan approuvé CRAC au 31.12.2004	écart	%
DEPENSES	48 648 K€	42 942 K€	5 706 K€	13%
ACQUISITIONS	3 141 K€	3 341 K€	-199 K€	-6%
ETUDES	1 254 K€	337 K€	917 K€	272%
TRAVAUX	34 738 K€	29 003 K€	5 735 K€	20%
FRAIS DIVERS	702 K€	396 K€	306 K€	77%
FRAIS FINANCIERS	3 772 K€	5 823 K€	-2 051 K€	-35%
REMUNERATIONS SOCIETE	3 965 K€	3 019 K€	946 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 31/12/2022	Bilan approuvé CRAC au 31.12.2004	écart	%
			0	0
RECETTES	48 648 K€	42 942 K€	5 706 K€	13%
RECETTES TIERS	23 743 K€	20 864 K€	2 879 K€	14%
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	349 K€	0 K€	349 K€	-
APPORT EN NATURE COLLECTIVITE	827 K€	697 K€	129 K€	19%