



Étaient présents :

Secrétaire :

Étaient absents :

Procurations de vote :

OBJET :

Délibération n° 007399

REÇU EN PREFECTURE

Le 20 décembre 2023

VIA DOTELEC TÉLÉTRANSMISSION

025-212500565-20231207-D00739910-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – DÉPARTEMENT DU DOUBS

EXTRAIT DU REGISTRE
des Délibérations du Conseil Municipal
Publié le : 20/12/2023

Séance du 07 décembre 2023

Le Conseil Municipal, convoqué le 30 novembre 2023, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à partir de la question n°8), Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE (à partir de la question n°2), Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH (à partir de la question n°4), M. Sébastien COUDRY (à partir de la question n°12), M. Philippe CREMER, M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD (à partir de la question n°2), M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLILOLO (à partir de la question n°2), Mme Sadia GHARET (à partir de la question n°3 et jusqu'à la question n°11 incluse), M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n°5 incluse et à partir de la question n°30), M. Olivier GRIMAITRE (à partir de la question n°3), Mme Valérie HALLER (à partir de la question n°3 et jusqu'à la question n°11 incluse), Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE (à partir de la question n°3), Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME (à partir de la question n°2), Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI (à partir de la question n°6), Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Yannick POUJET (à partir de la question n°2), M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (à partir de la question n°2), M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN (à partir de la question n°3), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO (jusqu'à la question n°11 incluse), Mme Claude VARET (jusqu'à la question n°11 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF

M. Jean-Hugues ROUX

Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, M. Laurent CROIZIER, M. Pierre-Charles HENRY, M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR

M. Guillaume BAILLY donne pouvoir à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n°7 incluse), Mme Anne BENEDETTO donne pouvoir à M. Hasni ALEM, M. Kévin BERTAGNOLI donne pouvoir à Mme Elise AEBISCHER, Mme Julie CHETTOUH donne pouvoir à M. Yannick POUJET (jusqu'à la question n°3 incluse), M. Sébastien COUDRY donne pouvoir à M. Nicolas BODIN (jusqu'à la question n°11 incluse), M. Laurent CROIZIER donne pouvoir à Mme Nathalie BOUVET, Mme Sadia GHARET donne pouvoir à M. Christophe LIME (jusqu'à la question n°2 incluse et à partir de la question n°12), M. Abdel GHEZALI donne pouvoir à Mme Carine MICHEL (à partir de la question n°6 et jusqu'à la question n°29 incluse), Mme Valérie HALLER donne pouvoir à M. Aurélien LAROPPE (à partir de la question n°12), M. Pierre-Charles HENRY donne pouvoir à Christine WERTHE, M. Damien HUGUET donne pouvoir à M. Anthony POULIN, M. Jean-Emmanuel LAFARGE donne pouvoir à Mme Annaïck CHAUVET, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR donne pouvoir à Mme Anne VIGNOT, M. Saïd MECHAI donne pouvoir à Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n°5 incluse), Mme Juliette SORLIN donne pouvoir à Mme Frédérique BAEHR (jusqu'à la question n°2 incluse), M. André TERZO donne pouvoir à Mme Aline CHASSAGNE (à partir de la question n°12), Mme Claude VARET donne pouvoir à M. Ludovic FAGAUT (à partir de la question n°12)

30 - Eco-quartier des Vaîtes - Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) - Bilan financier au 31 décembre 2022

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

Rapporteur : M. Anthony POULIN, Adjoint

	Date	Avis
Commission n° 2	21/11/2023	Favorable (1 abstention)

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 2022. 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 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'année 2022

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.

Le 21 février 2023, le Tribunal administratif a annulé l'arrêté du préfet du Doubs datant du 18 mars 2019 pour motivations insuffisantes sans pour autant remettre en cause l'intérêt public majeur de l'opération.

B. Nouvelles études

Le projet d'écoquartier revisité, adopté par délibération du 30 septembre 2021 a fait l'objet de nouvelles études depuis 2022.

II. Bilan physique (état d'avancement au 31 décembre 2022 et programmation prévisionnelle)

Quand bien même l'opération est temporairement suspendue, le portage de l'opération génère des dépenses annuelles.

A. Acquisitions

Territoire 25 a procédé en 2022 à l'acquisition de 3 garages et un échange 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.

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 2022, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 3 114 K€ au titre du poste acquisition foncière.

B. Etudes et honoraires

Au 31 décembre 2022, le montant des dépenses d'études et honoraires cumulés s'élève à 549 k€ HT. Sur l'exercice 2022 le montant des dépenses revient à 36 k€.

Il couvre des études complémentaires liées à la démarche de reprise de projet qui ont été réalisées (accompagnement des études d'impacts, reprise de l'étude hydraulique et loi sur l'eau, relevés topographiques, etc.).

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 2022 compte-tenu de l'interruption de l'opération prononcée par le juge administratif.

D. 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 du site.

Le montant des dépenses cumulées au 31 décembre 2022 pour ce poste de frais divers atteint 610 k€ et a augmenté de 11 k€ par rapport aux dépenses arrêtées à fin 2021 correspondant en partie à des frais juridiques, des dépenses de gestion, d'entretien et d'assurances.

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.

E. Impôts et taxes

Environ 3 K€ HT d'impôts et taxes ont été réglés sur l'exercice 2022.
Les dépenses cumulées au titre des impôts et taxes s'élèvent à 15 k€ HT.

F. Rémunération Aménageur

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 de l'exercice 2022 l'aménageur a perçu 68 k€.
La rémunération cumulée de l'aménageur s'élève au 31 décembre 2022 à 660 k€ HT.

G. Frais financiers

Les frais financiers émanent des différents crédits mobilisés pour l'opération.
Territoire 25 a souscrit deux emprunts de 3 000 K€ chacun auprès de deux opérateurs bancaires permettant de mobiliser 6 000K€.

Environ 264 K€ HT de frais financiers ont été comptabilisés au 31 décembre 2022, dont 20 k€ sur l'année 2022.

III. Bilan financier

Comparativement au bilan établi au 31 décembre 2021, le bilan au 31 décembre 2022 présente une évolution marginale de **+11 K€**.

A. Analyse des dépenses

Dépenses en K€	Bilan validé au 31 décembre 2021	Présent bilan au 31 décembre 2022	Ecart
Acquisitions	4 747	4 747	0
Etudes et honoraires	1 747	1 747	0
Travaux de viabilisation et constructions	14 870	14 870	0
Frais de gestion, commercialisation, divers	1 321	1 332	+ 11
Impôts et taxes	143	143	0
Frais financiers	900	900	0
Rémunération Aménageur Territoire 25	1 822	1 822	0
Total dépenses HT	25 551	25 562	+ 11

Le poste de dépense ayant augmenté est celui des frais divers pour **11 553 €**, correspondant aux frais juridiques.

B. Analyse des recettes

Recettes en K€	Bilan validé au 31 décembre 2021	Présent bilan au 31 décembre 2022	Ecart
Cessions	18 978	18 978	0
Cessions terrains	17 226	17 226	0
Cessions immobilières	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	192	203	+ 11
Total recettes HT	25 551	25 562	+ 11

Le poste « autres produits » est revalorisé pour intégrer les loyers des garages acquis.

IV. Echéancier

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 31/12/22	2023	2024	2024 et +
Versement en K€ HT	4 018	0	0	A définir au prochain CRAC

Aucune participation n'a été versée en 2022.

V. Analyses et perspectives

A. un projet revisité

Dans sa délibération du 30 septembre 2021, la ville de Besançon a décidé de revisiter le projet initial en tenant compte des recommandations émises par les experts et la conférence citoyenne, en intégrant des nouvelles données environnementales qui invitent à conforter des espaces non bâtis et en valorisant les sols pour l'activité maraîchère et de jardinage.

Cette décision est également motivée par la nécessité de produire des logements à prix maîtrisés, de s'appuyer sur la proximité des équipements existants afin de favoriser l'interface avec le tramway et de créer une centralité.

Elle est confortée par la volonté de réaliser la nouvelle école des Vaïtes pour répondre aux besoins actuels, en remplacement de l'école Tristan Bernard, et futurs avec les nouvelles familles qui s'installeront dans le nouveau quartier.

Le parti d'aménagement du projet d'écoquartier des Vaïtes a toujours pour ambition de donner une limite au tissu urbain des quartiers Cras et Chaprais qu'il prolonge et de connecter avec la colline des Bicquey un vaste espace vert organisé entre milieu préservé, nature ordinaire, jardins et maraichage reliés par des espaces publics généreux de qualité. Il se doit d'être exemplaire en faveur de la biodiversité et de lutte contre les effets du changement climatique.

Dans ce contexte de reprise de projet, l'expression du parti d'aménager s'articule autour de 3 grandes orientations prioritaires :

- renforcer le développement urbain de la ville, en s'appuyant sur le réseau structurant du tramway et le développement des alternatives aux déplacements motorisés, pour répondre au besoin en logement par la production d'environ 600 logements adaptés au changement climatique et diversifiés pour répondre aux besoins des jeunes ménages et des familles, sans empiéter sur la nature environnante,
- préserver et mettre en valeur la nature en place, comme lieu propice aux aménités des futures habitations, à la rencontre, à la détente, aux loisirs, à la déambulation et à la découverte de la biodiversité. Utiliser la nature ordinaire des Vaïtes comme support de pédagogie.
- pérenniser et développer le jardinage et l'agriculture maraîchère.

B. Des conséquences sur le bilan de l'opération

Lors du conseil municipal de septembre 2021, à l'issue de la conférence citoyenne sur l'avenir des Vaïtes, la présentation du projet de la municipalité (voir <https://atelierscitoyens.besancon.fr>) propose une refonte d'un projet à 600 logements dont les incidences financières relèvent de :

- L'augmentation du coût des études notamment pour ce qui concerne le programme et les coûts d'aménagement du parc et des espaces publics ou le dimensionnement et le montage juridique et financier de la centrale de mobilité ;
- L'augmentation des travaux d'aménagement liés à l'augmentation des surfaces dévolues aux espaces publics, au parc (espace de nature ordinaire en ville) et aux jardins, aux mesures de protection et de développement de la biodiversité, ainsi qu'à la réalisation des équipements de géothermie par l'aménageur ;
- La baisse des recettes de commercialisation en raison de la diminution du nombre de logements de moitié, de la baisse du coût des charges foncières afin de permettre la production de logements abordables et de l'augmentation de la part de logements sociaux.

Les conclusions de ces études seront décisives pour définir précisément la contribution de la Ville. Celle-ci comprendra d'une part la participation à l'équilibre du bilan, estimée aujourd'hui à 6 M€ et d'autre part, selon le montage juridique et financier retenus, sa contribution aux équipements publics estimés aujourd'hui à 8 M€ pour le parc et centre de mobilité.

Le projet étant en cours de redéfinition, les nouveaux équilibres budgétaires seront présentés dans le cadre de la modification du dossier de réalisation de ZAC courant 2024.

C. Des conséquences sur l'organisation et les modalités de mise en œuvre

La reprise du projet selon les orientations données par la délibération du 30 septembre 2021 impliquera nécessairement la modification du dossier de réalisation de la ZAC. Ce dossier intégrera le recalibrage des programmes d'équipements publics et de construction, des modalités prévisionnelles de financement et la réactualisation de son étude d'impact.

Ces adaptations vont entraîner un avenant au traité de concession, proposé lors de la soumission du nouveau bilan de l'opération, et en tant que de besoin la résiliation des marchés de maîtrise d'œuvre attribués sur la base du projet initial.

A l'unanimité des suffrages exprimés (10 abstentions), le Conseil Municipal approuve le présent CRAC et son bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2022 présentant des dépenses et des recettes équilibrées pour l'opération d'aménagement de la ZAC des Vaïtes de 25 562 K€ HT.

Rapport adopté à l'unanimité des suffrages exprimés

Pour : 45

Contre : 0

Abstentions* : 10

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.

Le Secrétaire de séance,



M. Jean-Hugues ROUX,
Conseiller Municipal Délégué

Pour extrait conforme,
La Maire,



Anne VIGNOT

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

DES VAITES A BESANÇON

Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

Arrêté comptable au 31 décembre 2022

Octobre 2023

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 2023 sur la base de l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2022. 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).

Il est à noter que ce présent CRAC est un arrêté des comptes au 31/12/2022 qui ne fait pas état des évolutions du bilan dans ses composantes urbanistiques, techniques, administratives et financières. Le projet étant en cours de redéfinition, les nouveaux équilibres budgétaires seront présentés dans le Crac au 31/12/2023.

Ce présent 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	4
1.2. DONNEES SYNTHETIQUES AU 31 DECEMBRE 2022	7
2. AVANCEMENT - REALISE AU 31/12/2022	8
2.1. DEPENSES	8
2.2 RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS	10
2.3 FINANCEMENT DE L'OPERATION	11
2.4 TRESORERIE DE L'OPERATION	11
3. PERSPECTIVES	12
4. PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE	14

1. Contexte

1.1. HISTORIQUE

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 Bicquey, 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 prévoyait le développement d'environ 1150 logements avec en complément une offre de commerces et de services de proximité. La programmation prévoyait 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 proposait 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'inscrivait 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'Égalité 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'État 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'État 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'État 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'État 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.

En septembre 2021, la ville de Besançon a délibéré en conseil municipal en faveur d'un nouveau parti d'aménagement issu de la conférence citoyenne et du GIEEC avec un programme de 600 logements environ et la réalisation d'un grand parc urbain réduisant à minima les impacts sur les espèces protégées.

Le 21 février 2023 le Tribunal Administratif décide d'annuler l'arrêté du préfet du Doubs du 18/03/2019 pour motivations insuffisantes sans remettre en cause l'intérêt public majeur de l'opération.

Le 22 mars 2023, une demande d'abrogation du PLU par l'association du Jardin des Vaites est faite à la ville de Besançon à laquelle Madame la maire a répondu par un courrier en date du 17 mai 2023.

Une nouvelle requête est formulée et présentée le 22 juillet 2023 par l'association du Jardin des Vaites contre le refus d'inscrire à l'ordre du jour du Conseil communautaire la demande d'abrogation du PLU de la commune de Besançon dans version issue de la modification approuvée par délibération du 07/11/2016.

1.2. DONNEES SYNTHETIQUES AU 31 DECEMBRE 2022

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
Délibération Evolutions du projet suite aux avis et recommandations du GEEC et de la conférence citoyenne	30 septembre 2021
Annulation de l'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	21 février 2023

Le CRAC présenté ce jour ne comporte pas d'évolution notable, compte-tenu de l'interruption de l'opération prononcée par le juge administratif. Des études sont en cours pour définir les composantes du nouveau projet d'aménagement à 600 logts. Le niveau d'avancement de ces études ne nous permet pas cette année de déterminer précisément le coût de l'opération. Les conclusions de ces études sont prévues pour 2024.

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 et des frais d'études pour la reprise du projet). Ces frais pour 2022 représentent environ 168K€ HT.

2. Avancement - réalisé au 31/12/2022

Ce chapitre fait état de l'ensemble des actions réalisées au cours de l'exercice 2022 sur la ZAC des Vaites.

2.1. DEPENSES

Le montant des dépenses au 31/12/2022 s'élèvent à 6 225 k€. Il augmente de 168 k€ par rapport au bilan du CRAC au 31/12/2021.

2.1.1 ACQUISITIONS

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Territoire 25 a procédé en 2022 à l'acquisition de 3 garages et un échange du parking Dauphine, un tiers de ce parking étant voué à être reconfiguré pour requalifier la centralité de quartier autour du carrefour des rues Vaîte/Charigney/Schweitzer. **Ces dépenses d'acquisition représentent à 28k€ sur l'exercice 2022.**

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 2022, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 3 114K€ HT au titre du poste Acquisition foncier.

2.1.2 ETUDES & HONORAIRES

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, le montant des dépenses d'études et honoraires cumulées s'élève à 549 k€ HT. Sur l'exercice 2022 le montant des dépenses revient à 36k€. Il couvre des études complémentaires liées à la démarche de reprise de projet ont été réalisées (accompagnement des études d'impacts, reprise de l'étude hydraulique et loi sur l'eau, relevés topographiques, etc.).

2.1.3 TRAVAUX DE VIABILISATION ET DE CONSTRUCTION

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

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 2022 toujours en conséquence de l'interruption de l'opération prononcée par le juge administratif.

2.1.4 FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION ET FRAIS DIVERS

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

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

Le montant des dépenses cumulées au 31/12/2022 pour ce poste de frais divers atteint 610k€ et a augmenté de 11k€ par rapport aux dépenses arrêtées à fin 2021 correspondant en partie à des frais juridiques, des dépenses de gestion, d'entretien et d'assurances.

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.

2.1.5 IMPOTS ET TAXES

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Les dépenses cumulées au titre des impôts et taxes s'élèvent à 15k€ HT.

Environ 3K€ HT d'impôts et taxes ont été réglés sur l'exercice 2022.

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.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

La rémunération de l'aménageur s'élève au 31/12/2022 à 660 k€ HT.

Au titre de l'exercice 2022 l'aménageur a perçu 68k€.

2.1.7 FRAIS FINANCIERS

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Environ 264K€ HT de frais financiers ont été comptabilisés au 31 décembre 2022, dont 20k€ sur l'année 2022. 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€.

2.2 RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS

Le montant des recettes cumulées au 31/12/2022 s'élèvent à 4 750 k€. Il augmente de 5 k€ par rapport au bilan du CRAC précédent au 31/12/2021.

2.2.1 CESSIONS

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.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Aucune cession n'a été enregistrée sur l'année 2022.

2.2.2 PARTICIPATIONS

Le montant des participations cumulées au 31/12/2022 s'établit à 4 512k€.

Le détail est le suivant :

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 perçue au 31/12/2022 à 4 018K € HT.

Subventions

Le montant des subventions perçues au 31/12/2022 s'établit à 495k€ réparti essentiellement entre le FRAU (361k€) et l'Agence de l'Eau (117k€).

Il est à noter que les décisions qui seront prises par le concédant quant à l'évolution du parti d'aménagement impacteront nécessairement le contenu des dossiers de subvention, en particulier celui de l'Agence de l'Eau. 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.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Aucune participation n'a été versée en 2022.

2.2.3 AUTRES PRODUITS

Les autres produits correspondent aux recettes de loyers, aux produits financiers et aux produits de gestion.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Les recettes de produits divers perçues s'élèvent à 197K€ HT.

Les seules recettes de l'opération sur l'année 2022 correspondent essentiellement à des loyers de garages.

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.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

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

2.4 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.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

La trésorerie de l'opération, après, emprunt fait apparaître un solde créditeur de 1 425 k€ HT.

3. Perspectives

Un projet revisité

Dans sa délibération du 30 septembre 2021, la ville de Besançon a décidé de modifier le projet initial en tenant compte des recommandations émises par les experts et la conférence citoyenne, des nouvelles données environnementales qui invitent à conforter des espaces non bâtis, et à valoriser les sols pour l'activité maraichère. Cette décision est également motivée par la nécessité de produire des logements à prix maîtrisés et de s'appuyer sur la proximité des équipements existants afin de favoriser l'interface avec le tramway et de créer une centralité. Elle est confortée par la volonté de réaliser la nouvelle école des Vaites pour répondre aux besoins actuels, en remplacement de l'école Tristan Bernard, et futurs avec les nouvelles familles qui s'installeront dans le nouveau quartier.

Le parti d'aménagement du projet d'écoquartier des Vaites se donne toujours pour ambition d'apporter une limite au tissu urbain des quartiers Cras-Chaprais qu'il prolonge, et de connecter avec la colline des Bicquey un vaste espace vert organisé entre milieu préservé, nature ordinaire, jardins et maraichage reliés par des espaces publics généreux de qualité. Il se doit d'être exemplaire en faveur de la biodiversité et de lutte contre les effets du changement climatique.

Dans ce contexte de reprise de projet, l'expression du parti d'aménager s'articule autour de 3 grandes orientations prioritaires :

- **Renforcer le développement urbain de la ville**, en s'appuyant sur le réseau structurant du tramway et le développement des alternatives aux déplacements motorisés pour répondre au besoin en logement par la production d'environ 600 logements adaptés au changement climatique et diversifiés pour répondre aux besoins des jeunes ménages et des familles, sans empiéter sur la nature environnante.
- **préservé et mettre en valeur la nature en place**, comme lieu propice aux aménités des futures habitations, à la rencontre, à la détente, aux loisirs, à la déambulation et à la découverte de la biodiversité. Utiliser la nature ordinaire des Vaîtes comme objet de pédagogie.
- **Pérenniser et développer le jardinage et l'agriculture maraichère**

Des conséquences sur le bilan de l'opération

La refonte d'un projet à 600 logements entraîne les modifications significatives suivantes :

- **L'augmentation du coût des études ;**
- **L'augmentation des travaux d'aménagement** liée à l'augmentation des surfaces des espaces publics, du parc (espace de nature ordinaire en ville) et des jardins, à la réalisation des équipements de géothermie par l'aménageur et à des mesures de protection et de développement de la biodiversité ; **La baisse des recettes de commercialisation** en raison de la diminution du nombre de logements de moitié, de la baisse du coût des charges foncières afin de permettre la production de logements abordables et de l'augmentation de la part de logements sociaux.

Ces modifications à savoir l'augmentation du coût des études et des travaux d'aménagement ainsi que la baisse des recettes de commercialisation vont impliquer une **évolution significative de la contribution de la collectivité.**

Cette contribution comprendrait :

- **d'une part la participation à l'équilibre du bilan (+ 6 M€)**
- **d'autre part le rachat d'équipements publics (+8 M€)** (parc et centre de mobilité). Le dimensionnement, le montage juridique et financier pour le centre de mobilité restent à préciser.

Des conséquences sur l'organisation et les modalités de mise en œuvre

La reprise du projet selon les orientations données par la délibération du 30 septembre 2021 impliquera nécessairement la modification du dossier de réalisation de la ZAC, la réactualisation de son étude d'impact et sera susceptible d'entraîner la résiliation de marchés de maîtrise d'œuvre attribués sur la base du projet initial.

En conséquence, un avenant au traité de concession d'aménagement sera proposé lors de la soumission du nouveau bilan de l'opération au Compte-Rendu d'Activité à la Collectivité au 31/12/2023 présentée en 2024.

4. PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à la collectivité d'approuver le présent compte-rendu au 31 décembre 2022 **présentant des dépenses et des recettes équilibrées pour l'opération d'aménagement de la ZAC des Vaïtes de 25 562 K € HT.**

Le projet étant en cours de redéfinition, les nouveaux équilibres budgétaires seront présentés dans le prochain compte-rendu au 31/12/2023.

Annexe 1 : Bilan financier de l'opération

ZAC DES VAITES A BESANCON
BILAN FINANCIER ACTUALISÉ AU 31 12 2022

ZAC DES VAITES A BESANCON BILAN FINANCIER ACTUALISÉ AU 31 12 2022	Dernier bilan approuvé au 31/12/2021	Nouveau bilan au 31/12/2022	Evolution bilan	Dépenses régliées de 2022	Dépenses réglées cumulées au 31/12/2022
DEPENSES	25 550 340	25 561 893	11 553	168 442	6 225 003
ACQUISITIONS	4 747 592	4 747 592	0	28 063	3 114 419
Terrains, Immeubles	3 851 753	3 851 753	0	22 139	2 625 785
Acquisition au concédant	605 839	605 839	0	-37	407 595
Frais d'acquisition	290 000	290 000	0	5 960	81 040
ÉTUDES & HONORAIRES	1 747 445	1 747 445	0	36 642	549 622
Etudes opérationnelles	548 780	548 780	0	30 350	275 831
Maîtrise d'œuvre	1 026 727	1 026 727	0	6 292	270 016
Autres honoraires de réalisation	153 342	153 342	0	0	3 775
Imprévus, actualisation & révision	18 596	18 596	0	0	0
TRAVAUX VIABILISATION ET CONSTRUCTIONS	14 869 876	14 869 876	0	104	1 011 360
Archéologie	70 063	70 063	0	0	70 063
Démolition / Désamiantage	160 000	160 000	0	0	21 470
VRD et Espaces Verts	7 400 000	7 400 000	0	0	721 990
Fonds de concours	3 670 000	3 670 000	0	0	0
Imprévus, actualisation & révisions	1 283 527	1 283 527	0	0	0
FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION, DIVERS	1 320 943	1 332 496	11 553	11 207	610 280
Frais de communication et de commercialisation	522 943	522 943	0	79	114 254
Tirages, reprographes, annonces	56 000	56 000	0	0	9 851
Assurances	100 000	100 000	0	517	38 234
Frais juridiques	200 000	211 553	11 553	8 000	170 476
Entretien espaces publics et divers	255 000	255 000	0	0	138 026
Syndic et charges locatives	27 000	27 000	0	1 831	9 480
Autres dépenses de gestion	160 000	160 000	0	781	129 959
IMPOTS ET TAXES	142 677	142 677	0	3 132	15 077
Impôts fonciers	90 000	90 000	0	3 132	14 102
Taxes d'urbanisme	677	677	0	0	677
Autres impôts et taxes	52 000	52 000	0	0	298
TVA irrécupérable	0	0	0	0	0
RÉMUNÉRATION AMENAGEUR	1 821 808	1 821 808	0	68 641	660 237
Rémunération aménageur	1 821 808	1 821 808	0	68 641	660 237
FRAIS FINANCIERS	900 000	900 000	0	20 654	264 008
Frais financiers sur court terme	200 000	200 000	0	0	92 252
Frais financiers sur emprunts	600 000	600 000	0	20 388	156 432
Commissions et frais bancaires	100 000	100 000	0	266	15 324

	Dernier bilan approuvé au 31/12/2021	Nouveau bilan au 31/12/2022	Evolution bilan	Recettes de 2022	Recettes cumulées au 31/12/2022
RECETTES	25 550 340	25 561 893	11 553	5 733	4 750 753
CESSIONS	18 978 573	18 978 573	0	0	40 175
Cessions terrains	17 225 723	17 225 723	0	0	40 175
Cession immobilières	1 752 850	1 752 850	0	0	0
PARTICIPATIONS	6 379 901	6 379 901	0	0	4 512 979
Participations concédant	5 611 000	5 611 000	0	0	4 018 000
Participations apport en nature	0	0	0	0	0
Participations autres collectivités	0	0	0	0	0
Participations concessionnaires	0	0	0	0	0
Participations de privés	0	0	0	0	0
Subventions	768 901	768 901	0	0	494 979
AUTRES PRODUITS	191 866	203 419	11 553	5 733	197 599
Loyers	30 747	42 000	11 253	5 433	36 180
Produits divers	155 092	155 392	300	300	155 392
Produits financiers	6 027	6 027	0	0	6 027

TABLEAU DE TRESORERIE	31/12/2022
DECAISSEMENT	11 295 184
dépenses réglées	6 225 003
remboursement des emprunts	3 100 338
emprunt 1 CE	1 862 123
emprunt 2 LBP	1 238 214
avance rendue	1 969 843
ENCAISSEMENT	12 720 596
recettes d'opération	4 750 753
emprunts	6 000 000
emprunt 1 CE	3 000 000
emprunt 2 LBP	3 000 000
avance reçue	1 969 843
TRESORERIE ANNUELLE	
TRESORERIE CUMULEE	1 425 412