



Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO (jusqu'à la question n°44 incluse), M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Claudine CAULET (à compter de la question n°3), Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n°3), M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLILOLO, Mme Nadia GARNIER, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n°22 incluse), M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n°3), M. Nathan SOURISSEAU (à compter de la question n°10), M. Gilles SPICHER (à compter de la question n°3), M. André TERZO, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n°7 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE

Secrétaire :

M. Jean-Emmanuel LAFARGE

Étaient absents :

Mme Fabienne BRAUCHLI, M. Sébastien COUDRY, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, M. Yannick POUJET, Mme Karima ROCHDI, Mme Marie ZEHAF

Procurations de vote :

Mme Anne BENEDETTO à M. Hasni ALEM (à compter de la question n°45), Mme Fabienne BRAUCHLI à Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Claudine CAULET à M. Anthony POULIN (jusqu'à la question n°2 incluse), Mme Julie CHETTOUH à Mme Frédérique BAEHR (jusqu'à la question n°2 incluse), M. Sébastien COUDRY à M. Jean-Hugues ROUX, Mme Karine DENIS-LAMIT à Mme Laurence MULOT, M. Olivier GRIMAITRE à Mme Pascale BILLEREY, Mme Valérie HALLER à M. Damien HUGUET, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE, Mme Marie LAMBERT à M. Saïd MECHAI (à compter de la question n°23), M. Jamal-Eddine LOUHKIAR à Mme Anne VIGNOT, M. Yannick POUJET à M. Aurélien LAROPPE, Mme Karima ROCHDI à Mme Agnès MARTIN, Mme Juliette SORLIN à Mme Sylvie WANLIN (jusqu'à la question n°2 incluse), M. Nathan SOURISSEAU à Mme Lorine GAGLILOLO (jusqu'à la question n°9 incluse), M. Gilles SPICHER à Mme Aline CHASSAGNE (jusqu'à la question n°2 incluse), Mme Claude VARET à Mme Myriam LEMERCIER (à compter de la question n°8), Mme Marie ZEHAF à M. Abdel GHEZALI.

OBJET : 44 - ZAC des Hauts-du-Chazal - Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC), bilan au 31 décembre 2023 - Avenant n° 19 de prolongation et participation d'équilibre

Délibération n° 007597

EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Publié le : 03/07/2024

Séance du 20 juin 2024

Le Conseil Municipal, convoqué le 13 juin 2024, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55
Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

**ZAC des Hauts-du-Chazal - Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC), bilan
au 31 décembre 2023 - Avenant n° 19 de prolongation et participation
d'équilibre**

Rapporteur : M. Aurélien LAROPPE, Conseiller Municipal Délégué

	Date	Avis
Commission n° 2	04/06/2024	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 2023.

Le bilan prévisionnel est marqué par une augmentation de 4 895 028 € par rapport au précédent bilan. Cette augmentation est essentiellement liée à la validation de l'engagement opérationnel du secteur nord-est.

L'effort financier des collectivités est en hausse avec un montant prévisionnel global de 21 957 312 €. L'effort de la Ville de Besançon s'élève à hauteur de 4 872 833 € au titre des participations ; celui de GBM à 6 029 150 €.

11 055 329 € correspondent au rachat des ouvrages.

La mise en œuvre du secteur Nord-Est, la réalisation du programme des équipements publics de la ZAC et la hausse du bilan font l'objet de l'avenant 19 de la Convention Publique d'Aménagement.

I. Présentation générale

1. 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 délibérations 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 septembre 2019.

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.

Le COPIL du 21 juin 2023 a validé l'engagement opérationnel du secteur nord-est (SNE) selon la variante n° 2 d'aménagement qui propose une urbanité améliorée (trame douce, espaces publics, morphologie urbaine). Les études menées par SEDIA en 2023 permettent d'inscrire dans le bilan un chiffrage prévisionnel pour le développement du SNE qui depuis 2016 était figé dans un CRAC d'attente.

La programmation retenue va nécessiter la mise en œuvre de procédures administratives et la sollicitation d'une équipe de conception. La livraison de ce secteur interviendra donc dans plusieurs années. La conduite des différentes études de reprogrammation du secteur nord-est et les adaptations nécessaires induisent des rémunérations complémentaires à percevoir par SEDIA. L'avenant n° 19 prend en compte l'augmentation de la durée de la convention publique d'aménagement et la hausse du bilan.

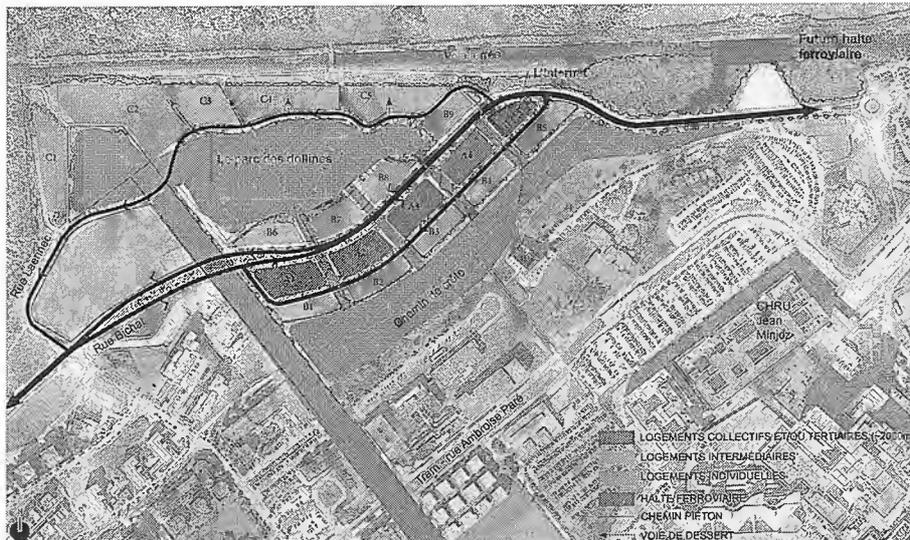
2. Synthèse des faits marquants

L'année 2023 est marquée par les arbitrages des COPILS concernant le développement du SNE et la mise en œuvre d'études sur ce même secteur.

Ce CRAC s'inscrit en rupture avec les précédents puisqu'il prend en compte le développement du SNE alors que les précédents CRAC depuis 2016 étaient présentés en CRAC « d'attente ».

Le COPIL du 21 juin 2023, a acté les éléments suivants concernant le SNE :

- choix de la variante d'aménagement n° 2, qui propose une urbanité améliorée (trame douce, espaces publics, morphologie urbaine),
- programmation majoritairement orientée logements et qui accueillera le futur internat du CHU,
- programmation assortie de 4 lots « réversibles ». Ces lots permettront d'accueillir des immeubles collectifs de logements ou des programmes d'activité liés à la Santé,
- déploiement du réseau de chaleur en desserte des logements collectifs et des logements intermédiaires mais pas des logements individuels,
- création d'espaces publics (parc des dolines et parc des hauteurs).



Prenant en considération l'avancement des investissements et de l'anticipation des tâches restant à accomplir tant en commercialisation qu'en adaptation des autorisations d'urbanisme de l'opération d'aménagement, il a été convenu entre les parties de prolonger de 5 ans la durée de la Convention Publique d'Aménagement, qui arrive à échéance au 18 novembre 2025.

II. État d'avancement physique de l'opération

Acquisitions

Acquisitions réalisées

Les terrains concernés par les projets en cours sont acquis.

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.

Etudes

L'année 2023 a permis d'approfondir les études relatives au SNE : études urbaines (Atelier LD / esquisse), règlementaires (études faune / flore 4 saisons, adaptation dossier de réalisation de ZAC, OAP) et études d'approvisionnement énergétique.

Par ailleurs, dans la perspective du PLUi, Sedia a missionné l'architecte Benoît RAUCH pour mener une analyse des règles d'urbanisme en vigueur sur la ZAC et plus particulièrement sur l'application des règles de hauteur et d'emprises afin d'alimenter GBM sur ces réflexions en termes de sobriété foncière et de qualité des constructions dans les ZAE.

Travaux 2023

Sous Maîtrise d'œuvre principale de la Direction Grands Travaux, les travaux 2023 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

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 une partie de la compensation des logements démolis sur Planoise dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine.

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) I, II, III.

RD Biotech : La très forte croissance de RD Biotech a entraîné la construction d'un deuxième bâtiment de 1 300 m² sur une parcelle attenante de 2 400 m². Le chantier est achevé. L'entreprise bénéficie d'un Arrêté de PC pour un troisième bâtiment au 24 janvier 2023.

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 en 2024.
- l'Institut de Formation des Professions de la Santé (I.F.P.S.), le chantier a démarré en 2021 pour une livraison prévue en 2024.

Bilan foncier de commercialisation :

135 207 m² de terrains (environ 13,5 ha) ont été commercialisés, soit près de 48 % du foncier cessible de la concession, dont :

Habitat : 88 286 m² (pas de commercialisation en 2023)

- 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

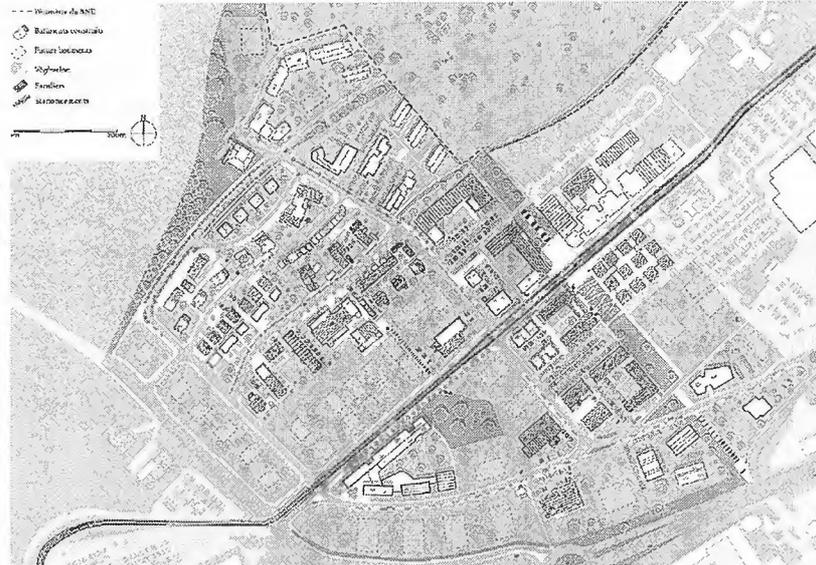
Activités : 46 921 m²

- pour les programmes d'accueil d'entreprises : 24 247 m² (Bonnet, LPA et Aktya pour FCI, RD Biotech I-II-III, Espace Services Santé)
- 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).

Différents projets sont actuellement à l'étude sur environ 1,9 hectares. Les surfaces nettes disponibles sont donc de 4,8 hectares.



IV. Bilan financier

Le bilan financier révisé de l'opération prend en compte les dépenses et les recettes constatées au 31 décembre 2023, ainsi que les dépenses et recettes prévisionnelles à engager jusqu'à la fin de la concession.

DEPENSES HT		
MONTANT TOTAL DES DÉPENSES	→	53 543 K€ HT
dont déjà réalisées au 31.12.2023		36 988 K€, soit 69 %

RECETTES HT		
MONTANT TOTAL DES RECETTES	→	53 543 K€ HT
dont déjà réalisées au 31.12.2023		36 951 K€, soit 69 %

Le montant du CRAC au 31/12/22 s'élevait à 48 648 K€ HT, soit un écart de 4 895 k€

Analyse des dépenses en K€ HT

DEPENSES en K€	Bilan 31/12/22	Bilan 31/12/23	Écart K€
Acquisitions	3 141	3 141	0
Études	1 254	1 797	543
Travaux et honoraires	34 738	37 958	3 220
Frais divers	702	857	155
Frais financiers	3 772	4 372	600
Rémunération Société	3 965	4 342	377

Fonds concours Temis	249	249	0
Participation en nature	827	827	0
Total dépenses HT	48 648	53 543	4 895

Le bilan prévisionnel des dépenses de l'opération évolue à la hausse par rapport à celui de l'année précédente d'environ 4 895 K€.

L'augmentation significative du montant des travaux est due au choix de la variante 2 pour l'aménagement du SNE, à la prise en compte de l'inflation et des nouveaux standards attendus pour l'aménagement des espaces publics. L'évolution de la rémunération de la société est liée la prorogation de 5 ans de la concession et à la mise en œuvre des modifications programmatiques qui généreront des frais de maîtrise d'ouvrage complémentaire.

Enfin, le montant des études est ajusté au choix de la variante (urbaniste, géomètre, géotechniques...)

Analyse des recettes en K€ HT

RECETTES en K€	Bilan 31/12/22	Bilan 31/12/23	Écart
Provenant des tiers	23 743	24 922	1 179
Provenant des concédants	18 414	21 957	3 543
Autres produits, produits financiers, subventions, produits de gestion et divers	5 664	5 837	173
Participations en nature MOE	827	827	0
Total recettes HT	48 648	53 543	4 895

La mise en œuvre du SNE et la prorogation de la concession de 5 ans génèrent une dégradation du bilan financier et par conséquent une hausse la participation globale d'équilibre de l'opération portée à 10 901 983 €, en hausse de 2 691 167 € : + 1 761 K€ pour GBM et + 930 K€ pour la ville de Besançon (hors cession d'ouvrage et apport en nature / MOE DGT).

Le déploiement du réseau de chaleur entraîne une augmentation des rachats d'ouvrage à hauteur de 852 K€ correspondant au différentiel entre les dépenses relatives au déploiement du réseau de chaleur et à la subvention ADEME espérée.

Le calendrier de la mise en œuvre du SNE prévoit un démarrage des travaux en 2025 pour une ouverture des espaces publics en 2026 et l'installation des premiers habitants en 2027.

V. Engagement des concédants

Le budget global des Hauts du Chazal est en hausse de + 4 895 028 € par rapport au CRAC au 31 décembre 2022. Il se traduit par une augmentation de l'effort global de collectivités concédantes qui s'élève à 21 957 312 €, soit une augmentation de + 3 543 127 €.

L'engagement global de GBM sur la totalité de l'opération s'élève à 6 029 150 € dont 5 429 150 € sous forme de participations d'équilibre.

L'engagement de Grand Besançon Métropole augmente par rapport au CRAC au 31 décembre 2022 de + 1 760 824 €.

L'engagement global de la Ville s'élève sur la totalité de l'opération à 4 872 833 € HT dont 3 994 575 € sous forme de participations d'équilibre et 878 258 € sous forme de participation aux équipements publics.

L'engagement de la Ville de Besançon augmente par rapport au CRAC au 31 décembre 2022 de + 930 343 €.

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

Pour la participation Ville de Besançon, 2 202 963 € (4 872 833 € - 2 669 870 € déjà réalisés au 31/12/2023) sur 5 ans :

VILLE DE BESANCON									
en € HT	AVANCES		PARTICIPATIONS			CESSIONS D'OUVRAGES			Participation en nature
	Vers. Ts	Remb.ts	divers travaux et implant. UFR	rue Paré	équilibre d'opération	Assainis.t	Eau	Chauff. Collectif	
au 31/12/2023	0	0	878 258	0	1 791 612	2 560 382	1 975 687	5 667 300	0
2024					0				
2025					440 593				
2026					440 593				
2027					440 593				
2028					440 593				
2029					440 591				
Au-delà	0	0	0	0	0	0	0	0	355 318
	0	0	878 258	0	3 994 575	2 560 382	1 975 687	5 667 300	355 318
SOUS TOTAUX	0		4 872 833			10 203 369			355 318
			15 076 202						355 318
TOTAL GENERAL :			15 431 520						

Mmes Frédérique BAEHR (1), Anne VIGNOT (2), Marie ETEVENARD (1), et MM. Nicolas BODIN (1), Damien HUGUET (2) et Anthony POULIN (1), conseillers intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

A l'unanimité, le Conseil Municipal :

- se prononce favorablement sur le bilan révisé au 31 décembre 2023, pour un montant de 53 543 K€ HT,
- se prononce favorablement sur l'engagement des collectivités co-concédants en hausse, qui ressort à 22 784 K€ HT dont 21 957 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,
- autorise Mme la Maire de Besançon à signer l'avenant n° 19 à la Convention Publique d'Aménagement traitant :
 - a) de la programmation retenue pour le secteur nord-est,
 - b) de la modification de l'effort financier de l'autorité publique contractante à l'opération,
 - c) de la prolongation de la durée de la Convention Publique d'Aménagement pour cinq (5) ans, soit jusqu'au 18 novembre 2030 afin d'être en cohérence avec la durée de la convention sur TEMIS Microtechniques,
 - d) des modalités de rémunérations de sedia correspondantes.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 47

Contre : 0

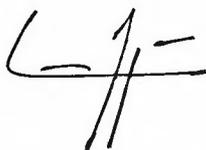
Abstention* : 0

Conseillers intéressés : 8

*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-Emmanuel LAFARGE,
Conseiller Municipal Délégué

Pour extrait conforme,
La Maire,



Anne VIGNOT



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DES HAUTS DU CHAZAL - TEMIS SANTÉ

COMpte RENDU ANNUEL AUX COLLECTIVITÉS
ÉTABLI AU 12/04/2023

BILAN FINANCIER ARRÊTÉ AU 31.12.2023



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

2023 a vu la tenue de deux comités de pilotage (COPIL) portant sur le programme à retenir pour le dernier secteur à aménager, le « secteur nord-est » (SNE) et sur les problématiques de mobilité inhérentes au quartier (stationnements saturés et anarchiques notamment)

À l'issue du COPIL du 21 juin 2023, plusieurs orientations ont été actées :

Concernant le secteur nord-est :

- le choix de la variante d'aménagement n°2, qui propose une urbanité améliorée (trame douce, espaces publics, morphologie urbaine)
- une programmation majoritairement orientée logements et qui accueillera le futur internat du CHU,
- L'aménagement du secteur nord-est des Hauts-du-Chazal comportera 4 lots « réversibles ». Ces lots permettront d'accueillir des immeubles collectifs de logements ou des programmes d'activité du CHU.
- Le déploiement du réseau de chaleur en desserte des collectifs et intermédiaires mais pas des logements individuels,
- Des espaces publics à créer (parc des dolines et parc des hauteurs)

Concernant les mobilités :

- A court terme, la mise en place d'une tarification sur l'ensemble des stationnements publics,
- A moyen terme si nécessaire, engager une réflexion sur la réalisation d'un parking silo

Le COPIL du 21 juin 2023 a validé l'engagement opérationnel du secteur nord-est.

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 2023, sedia a approfondi les différentes études portant sur le secteur nord-est des Hauts du Chazal. La ville de Besançon n'a pas retenu l'implantation d'un groupe scolaire sur le secteur nord-est. Sedia a réétudié la programmation et une esquisse d'aménagement sur ce secteur en 2023.

Les conclusions de l'étude faune-flore 4 saisons confirment que les habitats sont anthropiques et fortement fréquentés par les habitants du quartier. Les enjeux relatifs à la biodiversité portent sur la lisière avec la voie SNCF, les dolines et le chemin de crête.

L'aménagement du secteur nord-est des Hauts-du-Chazal comportera 4 lots « réversibles ». Ces lots permettront d'accueillir des immeubles collectifs de logements, des programmes d'activité en lien avec le biomédical ou répondant à des besoins du CHU.

Le secteur nord-est des Hauts-du-Chazal intégrera des espaces publics de plein air en réponse au besoin exprimé par les habitants du quartier.

Pour mémoire avait été acté lors du COPIL du 17 juin 2022 la non-implantation d'un groupe scolaire sur le secteur nord-est des Hauts-du-Chazal avec la possibilité de requestionner la carte scolaire et traiter des demandes de scolarisation d'enfants de façon « dérogatoire » en cas de besoin.

Sedia a également fait étudier les potentialités et opportunités de déployer le réseau de chaleur urbain sur le secteur nord-est.

Sedia a également fait analyser les évolutions à apporter aux documents cadres de la ZAC pour intégrer la modification programmatique du secteur nord-est.

I.2.1. autres études

Sedia a procédé à plusieurs études urbaines à la demande des collectivités concédantes. Deux études ont porté sur les pistes permettant d'encourager à la densification des fonciers économiques en travaillant sur les hauteurs et les emprises au sol autorisées et/ou imposées.

Sedia a fait procéder à une analyse exhaustive de l'application du PLU et des documents cadres de la ZAC afin de mesurer en quelle mesure les ambitions étaient atteintes.

Ce travail d'analyse a permis de répondre à une sollicitation complémentaire des collectivités, à savoir la rédaction d'un projet d'OAP pour le secteur nord-est.

II.3) TRAVAUX :

Sous Maîtrise d'œuvre principale de la Direction Grands Travaux, ont été terminées en 2023 :

- 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

Au 31/12/2023, 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 le long de la rue Bichat,
- 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.

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

La commercialisation des fonciers d'activité est à l'œuvre depuis 2025. Plusieurs entreprises se sont implantées sur Temis Santé :

Entreprise	Emprise foncière en m²	m² SDP développée	Année
Ambulances Bonnet	3 300	1 000	2006
LPA	4 500	1 500	2013
FCI Production	3 400	1 600	2014
RD Biotech 1	4 700	1 300	2021
RD Biotech 2	2 400	1 300	2022
Total	18 300	6 700	



Le premier bâtiment de RD Biotech

b) Immobilier de bureaux et accueil d'activités

Plusieurs programmes tertiaires ont été réalisés depuis 2005 et son récapitulés dans le tableau suivant :

Bâtiment	Emprise foncière en m ²	m ² SDP développée	Année
Euromédecine	400	2 700	2008
Bioparc	1 900	1 500	2011
Bioparc 2	1 500	1 600	2014
Bio-Innovation 1	3 000	3 800	2021
Total	6 800	9 600	



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. Plusieurs études ont permis de confirmer l'opportunité de réaliser un équipement support de cet écosystème d'innovations. Cela s'est traduit par la réalisation du bâtiment Bio-Innovation livré en 2021.



Bio-innovation 1

c) Les équipements

l'EHPAD Residalya :



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.

L'Institut de Formation des Professions de la Santé (l'I.F.P.S.) :

Sedia a signé avec la Région Bourgogne Franche-Comté en mars 2020 un acte 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.

Le chantier a démarré en 2021 pour une livraison prévue en 2024.



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 1,9 hectares. Les surfaces nettes disponibles sont donc de 4,8 hectares.



Plusieurs projets d'implantation sont en cours :

La très forte croissance de RD Biotech les a conduits à travailler sur un troisième bâtiment de 1300m² SDP dont le permis de construire a été déposé en 2022.

Le laboratoire LPA étudie une extension de plusieurs milliers de m² SDP sur le foncier de 4000m² compris entre son bâtiment et RD Biotech.

Santelys a pour projet la création d'un centre de dialyse rue Milleret. La définition programmatique est en cours.

Dans la continuité de Bio-Innovation 1, un second bâtiment, « Bio-innovation 2 », est en cours d'étude.

Sedia a présenté aux collectivités une proposition d'intervention en association avec la SEM Aktya, pour la réalisation d'un programme immobilier de 2 900m² SDP sur une parcelle de 3000m² dénommé "Espace santé services". Le bâtiment A de 2000m² a été inauguré en mars 2024.

III.3) : BILAN FONCIER DE COMMERCIALISATION :

135 207 m² de terrains (environ 13,5 ha) ont été commercialisés, 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 : 46 921 m²

- pour les programmes d'accueil d'entreprises : 24247m² (Bonnet, LPA et Aktya pour FCI, RD Biotech 1 et 2, Espace Services Santé)
- 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

Le bilan révisé de l'opération d'aménagement prend en compte les dépenses réglées et recettes perçues au 31.12.2023.

IV.1) BILAN ACTUALISÉ H.T. :

Le bilan révisé fait apparaître l'avancement financier suivant :

DEPENSES HT

MONTANT TOTAL DES DÉPENSES ----->	53 543 K€ HT
dont déjà réalisées ----->	36 988 K€ HT

RECETTES HT

MONTANT TOTAL DES RECETTES ----->	53 543 K€ HT
dont déjà réalisées ----->	36 951 K€ HT

Le montant du CRAC au 31.12.2022 s'élevait à 48 648K€ HT, soit un écart de 4 895 K€.

IV.2) COMPARAISONS AVEC LE DERNIER BILAN APPROUVÉ

IV.2.1 : évolution des dépenses : +4895 K€ HT

	Global		
	Bilan du CRAC au 31/12/2022	Bilan global au 31/12/2023	écart global
DEPENSES	48 648 K€	53 543 K€	4 895 K€
ACQUISITIONS	3 141 K€	3 141 K€	0 K€
ETUDES	1 254 K€	1 798 K€	544 K€
TRAVAUX	34 738 K€	37 958 K€	3 220 K€
FRAIS DIVERS	702 K€	857 K€	155 K€
FRAIS FINANCIERS	3 772 K€	4 372 K€	600 K€
REMUNERATIONS SOCIETE	3 965 K€	4 342 K€	377 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 : +544 K€

Réévaluation des postes d'études nécessaires à la mise en œuvre du secteur nord-est

c) Travaux et honoraires : +3220 K€

Cette réévaluation est la résultante du travail de conception et des adaptations programmatiques validées par les deux collectivités concédantes lors du Comité de Pilotage de juin 2023 :

- Réévaluation des estimatifs travaux par l'atelier LD par ratio lors de la faisabilité de 2023 sur la base de la variante 2 retenue en COPIL qui intègre une voirie supplémentaire à réaliser : + 1549K. Les études de conception à venir permettront de préciser les estimatifs.
- Travaux de réalisation du réseau de chaleur sur le secteur nord-est : +920K (Le COPIL a décidé de déployer le réseau de chaleur urbain en desserte des lots collectifs et intermédiaires)
- Réévaluation des honoraires techniques du SNE : +551K€
 - +417K de maîtrise d'œuvre VRD et paysage
 - +55K de Maîtrise d'œuvre réseaux de chaleur
 - +79K d'autres honoraires techniques
- Réévaluation des coûts d'entretien relatifs à la prorogation de 5 ans : +200K

d) Frais divers : +155 K€

La prorogation de 5 ans de la concession générera des frais de gestion sur 5 années supplémentaires.

e) Frais financiers :

Le calendrier prévisionnel de l'opération et les montants de dépenses réévalués vont nécessiter la souscription d'emprunts bancaires. L'enveloppe des frais financiers a été réévaluée en fonction.

f) Rémunération société : + 377 K€

La prorogation de 5 ans de l'opération et la mise en œuvre des modifications programmatiques généreront des frais de maîtrise d'ouvrage complémentaire. (reprise d'étude, modifications des autorisations relatives à la ZAC, gestion opérationnelle et commerciale durant 5 années supplémentaires)

Plusieurs éléments de missions non prévus au contrat et sollicités par les collectivités concédantes entraînent également une hausse de ce poste.

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 : +4895 K€ HT

	Global		
	Bilan du CRAC au 31/12/2022	Bilan global au 31/12/2023	écart global
RECETTES	48 648 K€	53 543 K€	4 895 K€
RECETTES TIERS	23 743 K€	24 922 K€	1 178 K€
RECETTES CONCEDANTS	18 414 K€	21 957 K€	3 543 K€
<i>Participations GBM</i>	4 268 K€	6 029 K€	1 761 K€
<i>Participations Ville de Besançon</i>	3 942 K€	4 873 K€	930 K€
<i>Rachat d'ouvrages</i>	10 203 K€	11 055 K€	852 K€
SUBVENTIONS	5 139 K€	5 311 K€	172 K€
PARTICIPATION SMAIBO	177 K€	177 K€	0 K€
PRODUITS FINANCIERS	349 K€	350 K€	1 K€
APPORT EN NATURE COLLECTIVITE	827 K€	827 K€	0 K€

a) Cession aux tiers : +1178 K€

Rubrique habitat : + 1 178K

- La reprise du secteur nord-est selon la variante 2 a permis de réévaluer les constructibilités cessibles à +968K€
- Est également intégrée la cession d'un foncier au CHU pour la réalisation d'un internat à 210K€.

Rubrique activité :

Pas d'évolution

Rubrique autres-produits :

Pas d'évolution

b) Engagement des co-concédants : + 3543K€

Le travail approfondi et actualisé découlant des différentes études menées sur le secteur nord-est conduit à un nouvel équilibre financier avec une hausse des participations d'équilibre. Ce complément d'effort public permettra la mise en œuvre de 300 logements qui répondent à la nécessité de produire de l'habitat sur la ville. Ils apporteront en outre de nouvelles recettes fiscales.

La hausse des participations d'équilibre des deux collectivités concédantes de 2691 K€ se répartissent entre Grand Besançon Métropole pour 1761K€ et la ville de Besançon à hauteur de 930K€.

La hausse de la participation d'équilibre permet de couvrir les éléments suivants :

- 1135K€ HT correspondant à l'impossibilité de dégager des économies telles qu'espérées dans le CRAC au 31/12/2016
- 450K€ HT correspondant à l'inflation depuis 2018,
- 1106K€ HT correspondant aux dépenses complémentaires relatives à la variante d'aménagement retenue

Le déploiement du réseau de chaleur entraîne une augmentation des rachats d'ouvrage à hauteur de 852K€ correspondant au différentiel entre les dépenses relatives au déploiement du réseau de chaleur et la subvention ADEME espérée.

c) Subventions : +172K€

Le déploiement du réseau de chaleur urbain sur le secteur nord-est permettra de capter une subvention ADEME estimée par la direction de la maîtrise de l'énergie de GBM à hauteur de 172K€.

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

IV.3. TRESORERIE :

Un seul emprunt est en cours, 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 CRAC au 31 décembre 2023 intègre les choix opérés par le comité de pilotage des deux collectivités concédantes du 21 juin 2023 (mise en œuvre opérationnelle du secteur nord-est, déploiement du réseau de chaleur urbain en desserte des lots collectifs et intermédiaires, prorogation de la concession de 5 ans).

Le travail approfondi et actualisé découlant des différentes études menées sur le secteur nord-est conduit à un nouvel équilibre financier avec une hausse des participations d'équilibre. Ce complément d'effort public permettra la mise en œuvre de 300 logements qui répondent à la nécessité de produire de l'habitat sur la ville. Ils apporteront en outre de nouvelles recettes fiscales.

Ces évolutions programmatiques et la prorogation de 5 ans de la concession, entraîne une hausse des contributions financières des collectivités concédantes.

La hausse de la participation d'équilibre de 2 691K€ des collectivités permet de couvrir les éléments suivants :

- 1135K€ HT correspondant à l'impossibilité de dégager des économies telles qu'espérées dans le CRAC au 31/12/2016
- 450K€ HT correspondant à l'inflation depuis 2018,
- 1106K€ HT correspondant aux dépenses complémentaires relatives à la variante d'aménagement retenue

La hausse de 852K€ de rachat d'ouvrage pour le réseau de chaleur correspond aux 1024K€ de dépenses de déploiement diminuées des 172K€ de subvention ADEME.

A noter que le budget global des Hauts du Chazal est en hausse de 25% (+10 601K€) par rapport au CRAC au 31 décembre 2004. En revanche, l'engagement financier des deux collectivités concédantes dans le même temps a été contenu pour une hausse de seulement 3% (+577K€).

La mise en œuvre du Secteur nord-est représente une opportunité de répondre à court terme à une partie du besoin en logements sur le territoire. En effet, Le foncier est entièrement maîtrisé, les autorisations d'urbanisme ne nécessiteront que des adaptations, l'ensemble de la chaîne opérationnelle est déjà constitué.

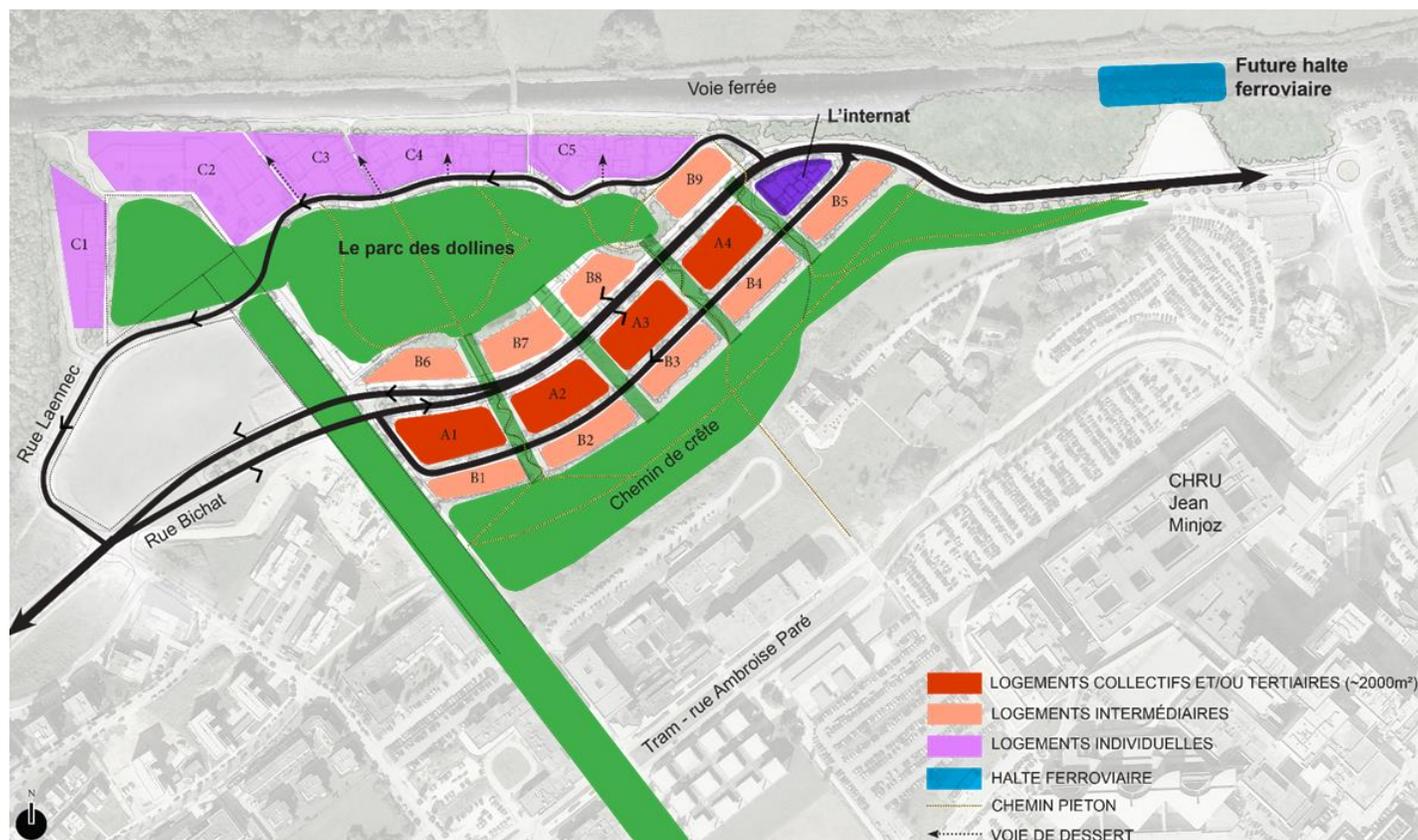


Schéma d'aménagement du secteur nord-est. La réalisation de la voirie sud, nouvellement prévue, permettra une meilleure intégration dans le paysage, une urbanité améliorée (trame douce, espaces publics, morphologie urbaine) et d'y développer une architecture mieux adaptée aux enjeux climatiques.

Le programme du Secteur nord-est est basé sur une orientation majoritairement habitat. Elle comprend cependant des lots dits réversibles qui permettront de répondre à d'éventuels besoins du CHU non identifiés à ce jour ou de programmes en biomédical. Sont attendus sur ce secteur environ 300 logements. L'internat du CHU est dès à présent intégré au projet. La réalisation d'espaces publics (parc des dolines, accompagnement du chemin de crête) permettra également de répondre à une attente importante en termes de lieux de vie exprimée par les habitants des Hauts du Chazal.

Le calendrier de la mise en œuvre du secteur nord-est prévoit un démarrage des travaux en 2025 pour une ouverture des espaces publics en 2026 et l'installation des premiers habitants en 2027.

VI. PROPOSITIONS

Il est proposé aux Collectivités concédantes :

- 1) d'approuver le présent bilan prévisionnel révisé au 31.12.2023 de l'opération d'aménagement pour un montant de 53 543 K€ HT.
- 2) d'approuver un engagement des collectivités co-concédants en hausse, qui ressort à 22 784 K€ HT dont 21 957 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.
- 3) d'autoriser Mme la Maire de Besançon et Mme la Présidente de Grand Besançon Métropole à signer l'avenant n°19 à la Convention Publique d'Aménagement traitant :
 - a. de la programmation retenue pour le secteur nord-est,
 - b. de la modification de l'effort financier de l'autorité publique contractante à l'opération,
 - c. de la prolongation de la durée de la Convention Publique d'Aménagement pour cinq (5) ans, soit jusqu'au 18 novembre 2030 afin d'être en cohérence avec la durée de la convention sur TEMIS Microtechniques,
 - d. des modalités de rémunérations de sedia correspondantes.

ANNEXE : COMPARATIF DES BILANS FINANCIERS ENTRE LE CRAC au 31.12.2023 ET LE CRAC au 31.12.2004

	Bilan global au 31/12/2023	Bilan approuvé CRAC au 31.12.2004	écart	%
DEPENSES	53 543 K€	42 942 K€	10 601 K€	25%
ACQUISITIONS	3 141 K€	3 341 K€	-199 K€	-6%
ETUDES	1 798 K€	337 K€	1 461 K€	434%
TRAVAUX	37 958 K€	29 003 K€	8 955 K€	31%
FRAIS DIVERS	857 K€	396 K€	461 K€	116%
FRAIS FINANCIERS	4 372 K€	5 823 K€	-1 451 K€	-25%
REMUNERATIONS SOCIETE	4 342 K€	3 019 K€	1 323 K€	44%
FONDS DE CONCOURS	249 K€	325 K€	-77 K€	-24%
MAITRISE D'ŒUVRE COLLECTIVITE	827 K€	697 K€	129 K€	19%

	Bilan global au 31/12/2023	Bilan approuvé CRAC au 31.12.2004	écart	%
RECETTES	53 543 K€	42 942 K€	10 601 K€	25%
RECETTES TIERS	24 922 K€	20 864 K€	4 058 K€	19%
RECETTES CONCEDANTS	21 957 K€	21 381 K€	577 K€	3%
SUBVENTIONS	5 311 K€	0 K€	5 311 K€	-
PARTICIPATION SMAIBO	177 K€	0 K€	177 K€	-
PRODUITS FINANCIERS	350 K€	0 K€	350 K€	-
APPORT EN NATURE COLLECTIVITE	827 K€	697 K€	129 K€	19%

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DES HAUTS DU CHAZAL - TEMIS SANTÉ
BILAN FINANCIER RÉVISÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

	BILAN GLOBAL HDC			HORS SECTEUR NORD-EST					SECTEUR NORD EST				BILAN GLOBAL HDC	
	Bilan du CRAC au 31/12/2022	dépenses 2023	réalisé au 31/12/2023	2024	2025	au-delà	Bilan actualisé hors secteur NE	Ecart hors secteur NE	Bilan SNE au 31/12/2022	Bilan actualisé Secteur NE	Ecart Secteur NE	Bilan global au 31/12/2023	Ecart global	
DEPENSES	48 648 249	363 136	36 987 657	321 120	487 753	3 394 573	41 191 103	1 486	7 458 632	12 352 174	4 893 542	53 543 277	4 895 028	
ACQUISITIONS	3 141 014	0	3 118 421	0	0	22 593	3 141 014	0	0	0	0	3 141 014	0	
Acquisitions concédant	180 654	0	163 509	0	0	17 145	180 654	0	0	0	0	180 654	0	
Acquisitions terrain concédant	180 654	0	163 509	0	0	17 145	180 654	0	0	0	0	180 654	0	
Acquisitions terrains tiers	2 757 133	0	2 757 133	0	0	0	2 757 133	0	0	0	0	2 757 133	0	
Acquisitions terrains tiers	545 248	0	545 248	0	0	0	545 248	0	0	0	0	545 248	0	
Acquisitions expro	2 211 885	0	2 211 885	0	0	0	2 211 885	0	0	0	0	2 211 885	0	
Frais d'acquisition	84 227	0	80 846	0	0	3 381	84 227	0	0	0	0	84 227	0	
Frais de notaire / acq tiers	19 932	0	19 485	0	0	447	19 932	0	0	0	0	19 932	0	
Frais de procédure d'expro / acq tiers	57 295	0	55 554	0	0	1 741	57 295	0	0	0	0	57 295	0	
Frais d'acquisition / terrain concédant	7 000	0	5 807	0	0	1 193	7 000	0	0	0	0	7 000	0	
Indemnités	119 000	0	116 933	0	0	2 067	119 000	0	0	0	0	119 000	0	
Autres frais et indemnités	119 000	0	116 933	0	0	2 067	119 000	0	0	0	0	119 000	0	
ETUDES	1 254 015	78 200	1 159 293	45 000	33 833	15 889	1 254 015	0	0	543 553	543 553	1 797 568	543 553	
études sedia	217 000	0	207 003	0	0	9 997	217 000	0	0	333 553	333 553	217 000	0	
Dossier de création tiers NR	42 133	0	42 133	0	0	0	42 133	0	0	40 000	40 000	42 133	0	
Etudes préop R	16 166	0	16 166	0	0	0	16 166	0	0	50 000	50 000	16 166	0	
Frais de géomètre	74 516	0	74 516	0	0	0	74 516	0	0	50 000	50 000	74 516	0	
Etudes de sols	130 000	0	122 411	5 000	2 589	0	130 000	0	0	50 000	50 000	130 000	0	
Autres études tiers	685 000	71 600	613 756	40 000	31 244	0	685 000	0	0	20 000	20 000	685 000	0	
Etudes préopérat. BIO INNOVATION	68 200	0	68 200	0	0	0	68 200	0	0	0	0	68 200	0	
Frais d'avocats et de contentieux	21 000	6 600	15 108	0	0	5 892	21 000	0	0	0	0	21 000	0	
Secteur Nord-Est	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TRAVAUX	34 738 393	191 097	26 166 170	151 400	328 200	2 693 947	29 339 718	1 325	5 400 000	8 618 435	3 218 435	37 958 153	3 219 760	
TX mise en état des sols	148 918	0	148 918	0	0	0	148 918	0	5 400 000	6 947 696	1 547 696			
TX mise en état des sols	148 918	0	148 918	0	0	0	148 918	0	5 400 000	6 947 696	1 547 696			
estimation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	92 250	92 250			
Imprévus (10%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	549 225	549 225			
Actualisation (15%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	906 221	906 221			
Travaux assainissement	3 315 000	0	2 615 038	20 000	20 000	59 962	2 715 000	0	0	920 000	920 000			
Hors secteur Nord-est	2 715 000	0	2 615 038	20 000	20 000	59 962	2 715 000	0	0	920 000	920 000			
Secteur Nord-Est	600 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Travaux eau	2 415 000	965	2 055 160	10 000	20 000	29 840	2 115 000	0	0	0	0			
Hors Secteur Nord-Est	2 115 000	965	2 055 160	10 000	20 000	29 840	2 115 000	0	0	0	0			
Secteur Nord-Est	300 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Travaux voirie	14 945 000	170 248	9 971 100	50 000	100 000	1 623 900	11 745 000	0	0	0	0			
Hors Secteur Nord-Est	11 745 000	170 248	9 971 100	50 000	100 000	1 623 900	11 745 000	0	0	0	0			
Secteur Nord-Est	3 200 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Travaux réseaux secs	3 135 000	5 436	2 270 937	20 000	40 000	254 063	2 585 000	0	0	0	0			
Hors Secteur Nord-Est	2 585 000	5 436	2 270 937	20 000	40 000	254 063	2 585 000	0	0	0	0			
Secteur Nord-Est	550 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Travaux chauffage collectif	6 985 000	10 622	6 360 791	20 000	100 000	504 209	6 985 000	0	0	0	0			
Hors Secteur Nord-Est	6 985 000	10 622	6 360 791	20 000	100 000	504 209	6 985 000	0	0	0	0			
Secteur Nord-Est	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Travaux paysagers et gestion urbaine	3 377 057	3 827	2 386 422	20 000	40 000	182 440	2 628 862	1 805	0	0	0			
Hors Secteur Nord-Est	2 627 057	3 827	2 386 422	20 000	40 000	182 440	2 628 862	1 805	0	0	0			
Secteur Nord-Est	750 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Honoraires techniques	417 418	0	357 805	11 400	8 200	39 532	416 937	-481	0	550 739	550 739			
SPS	90 481	0	57 458	1 400	3 200	27 942	90 000	-481	0	416 862	416 862			
Bureau de Contrôle	7 000	0	5 800	0	0	1 200	7 000	0	0	55 200	55 200			
Honoraires MOe passage inf et parvis	207 937	0	207 937	0	0	0	207 937	0	0	78 677	78 677			
Honoraires MOe réseaux élec	107 000	0	82 610	10 000	5 000	9 390	107 000	0	0	0	0			
Autres Honoraires de M.Oeuvre	5 000	0	4 000	0	0	1 000	5 000	0	0	0	0			
Secteur Nord-Est	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
FRAIS DIVERS	702 000	17 974	561 588	25 000	25 000	90 412	702 000	0	155 000	155 000	857 000	155 000		
Frais de géomètre	62 000	0	50 010	2 000	2 000	7 990	62 000	0	0	0	0			
Plan de communication	83 000	7 285	69 966	2 000	2 000	9 034	83 000	0	0	30 000	30 000			
Frais de promotion - publicité	190 000	3 534	154 141	8 000	8 000	19 859	190 000	0	0	60 000	60 000			
Impôts fonciers	121 000	3 688	108 189	4 000	4 000	4 811	121 000	0	0	20 000	20 000			
Frais divers	157 000	32	110 822	5 000	5 000	36 178	157 000	0	0	30 000	30 000			
Taxe sur participations non taxables	51 000	3 421	46 188	2 000	2 000	812	51 000	0	0	15 000	15 000			
Taxe ORGANIC	38 000	14	22 272	2 000	2 000	11 728	38 000	0	0	0	0			
Secteur Nord Est	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
FRAIS FINANCIERS	3 772 078	11 424	2 525 657	25 000	25 000	496 421	3 072 078	0	700 000	1 300 000	600 000	4 372 078	600 000	
Frais financiers court terme	1 040 000	11 424	381 734	25 000	25 000	208 266	640 000	0	0	1 300 000	1 300 000			
Frais financiers long terme	2 714 000	0	2 131 125	0	0	282 875	2 414 000	0	0	0	0			
Commissions bancaires	18 078	0	12 798	0	0	5 280	18 078	0	0	0	0			
REMUNERATIONS SOCIETE	3 965 245	64 442	3 207 655	74 720	75 720	75 312	3 433 406	162	532 000	908 554	376 554	4 341 961	376 716	
Rémunération sur acquisitions	197 529	0	196 174	0	0	1 356	197 529	0	0	0	0			
Rémunération sur dépenses	2 561 756	64 442	2 125 198	65 000	66 000	16 000	2 272 198	-9 558	280 000	465 849	185 849			
Rémunération sur recettes	1 115 070	0	845 394	9 720	9 720	7 956	872 790	9 720	252 000	322 705	70 705			
Rémunération de clôture	50 000	0	0	0	0	50 000	0	0	0	0	0			
Autres rémunérations	40 889	0	40 889	0	0	0	40 889	0	0	120 000	120 000			
FONDS DE CONCOURS	248 872	0	248 872	0	0	0	248 872	0	0	0	0	248 872	0	
Fonds concours versés	325 372	0	325 372	0	0	0	325 372	0	0	0	0			
Transferts fonciers	-76 500	0	-76 500	0	0	0	-76 500	0	0	0	0			
MAITRISE D'ŒUVRE COLLECTIVITE	826 632	0	0	0	0	0	0	0	826 632	826 632	0	826 632	0	
Honoraires de Maîtrise d'oeuvre	826 632	0	0	0	0	0	0	0	826 632	826 632	0	826 632	0	

	BILAN GLOBAL HDC		
	Bilan global au 31/12/2022	recettes 2023	réalisé au 31/12/2023
RECETTES	48 648 249	273 098	36 951 015
RECETTES TIERS	23 743 200	260 000	14 616 185
Cession terrains logements publics	906 539		906 539
Cessions logements privés	9 311 259		8 854 660
Cession terrains équipements (IFPS)	1 007 500		1 007 500
Cession terrains pour activité commerciale	206 388		167 388
Cession terrains activité de production	3 176 697		1 080 781
Cession bureaux et programmes tertiaires	3 106 107	260 000	770 607
Cession établissement spécialisé - EHPAD	1 409 460		1 409 460
Autres produits	419 252		419 252
Recettes prévisionnelles du secteur Nord-Est	4 200 000		0
RECETTES CONCEDANTS	18 414 185	11 612	16 669 110
Participations GBM	4 268 326	0	3 795 871
Autre participation /ouvrages	600 000	0	600 000
Participation / divers travaux rue Paré	600 000		600 000
Participation d'équilibre au bilan	3 668 326	0	3 195 871
Participation d'équilibre au bilan financier hors NE	2 508 943		2 508 943
Participation d'équilibre au bilan financier NE	1 159 383		686 928
Participations Ville de Besançon	3 942 490	11 612	2 669 870
Participations diverses	3 942 490	11 612	2 669 870
Participation d'équilibre au bilan financier hors NE	1 791 612	11 612	1 791 612
Participation d'équilibre au bilan financier NE	1 272 620		0
Participation aux équipements publics	878 258		878 258
Cession d'ouvrages collectivité	10 203 369	0	10 203 369
Cessions d'ouvrages / Assainissement	2 560 382		2 560 382
Cessions d'ouvrages / Eau potable	1 975 687		1 975 687
Cessions d'ouvrages / Chauffage collectif	5 667 300		5 667 300
SUBVENTIONS	5 138 739	0	5 138 739
Subvention SMAIBO	4 625		4 625
Subvention FEDER	1 645 236		1 645 236
Subvention FNADT	1 168 133		1 168 133
Subvention Région	936 209		936 209
Subvention CG25	125 000		125 000
Subvention ANRU	621 871		621 871
Subvention FEDER/Passage Inférieur	500 000		500 000
Subvention ADEME Réseau de chaleur	137 665		137 665
PARTICIPATION SMAIBO	176 592	0	176 592
PRODUITS FINANCIERS	348 903	1 486	350 389
Produits financiers	348 903	1 486	350 389
APPORT EN NATURE COLLECTIVITE	826 632	0	0
Moe. Direction Grands Travaux	471 314		0
Apport en nature Ville	355 318		0

RESULTAT D'EXPLOITATION = 0 -90 038 -36 642

HORS SECTEUR NORD-EST				
2024	2025	au-delà	Bilan actualisé hors secteur NE	Ecart hors secteur NE
42 212	608 712	4 276 091	41 191 103	1 486
42 212	608 712	4 276 091	19 543 200	0
32 400	291 600	132 599	906 539	0
0	0	0	9 311 259	0
0	0	0	1 007 500	0
0	0	0	167 388	-39 000
9 812	317 112	1 768 992	3 176 697	0
0	0	2 374 500	3 145 107	39 000
0	0	0	1 409 460	0
0	0	0	419 252	0
0	0	0	0	0
0	0	0	15 982 182	0
0	0	0	3 108 943	0
0	0	0	600 000	0
0	0	0	600 000	0
0	0	0	2 508 943	0
0	0	0	2 508 943	0
0	0	0	2 669 870	0
0	0	0	2 669 870	0
0	0	0	1 791 612	0
0	0	0	878 258	0
0	0	0	10 203 369	0
0	0	0	2 560 382	0
0	0	0	1 975 687	0
0	0	0	5 667 300	0
0	0	0	5 138 739	0
0	0	0	4 625	0
0	0	0	1 645 236	0
0	0	0	1 168 133	0
0	0	0	936 209	0
0	0	0	125 000	0
0	0	0	621 871	0
0	0	0	500 000	0
0	0	0	137 665	0
0	0	0	176 592	0
0	0	0	350 389	1 486
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0

-278 908 120 958 881 519 0

SECTEUR NORD EST			
	Bilan SNE au 31/12/2022	Bilan actualisé Secteur NE	Ecart Secteur NE
RECETTES	7 458 632	12 352 174	4 893 542
RECETTES TIERS	4 200 000	5 378 412	1 178 412
Cession terrains logements publics		757 768	757 768
Cessions logements privés		4 410 644	4 410 644
cession foncier Internat CHU		210 000	210 000
RECETTES CONCEDANTS	2 432 003	5 975 130	3 543 127
Participations GBM	1 159 383	2 920 207	1 760 824
Autre participation /ouvrages	0	0	0
Participation d'équilibre au bilan	1 159 383	2 920 207	1 760 824
Participation d'équilibre au bilan financier hors NE			0
Participation d'équilibre au bilan financier NE (57%)	1 159 383	2 920 207	1 760 824
Participations Ville de Besançon	1 272 620	2 202 963	930 343
Participations diverses	1 272 620	2 202 963	930 343
Participation d'équilibre au bilan financier hors NE			0
Participation d'équilibre au bilan financier NE (43%)	1 272 620	2 202 963	930 343
Participation aux équipements publics			0
Cession d'ouvrages collectivité	0	851 960	851 960
Cessions d'ouvrages / Assainissement	0	0	0
Cessions d'ouvrages / Eau potable	0	0	0
Cessions d'ouvrages / Chauffage collectif	0	851 960	851 960
SUBVENTIONS	0	172 000	172 000
Subvention SMAIBO			0
Subvention FEDER			0
Subvention FNADT			0
Subvention Région			0
Subvention CG25			0
Subvention ANRU			0
Subvention FEDER/Passage Inférieur			0
Subvention ADEME Réseau de chaleur		172 000	172 000
PARTICIPATION SMAIBO	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS	0	0	0
APPORT EN NATURE COLLECTIVITE	826 632	826 632	0
Moe. Direction Grands Travaux	471 314	471 314	0
Apport en nature Ville	355 318	355 318	0

0 0

BILAN GLOBAL HDC	
Bilan global au 31/12/2023	Ecart global
53 543 277	4 895 028
24 921 612	1 178 412
21 957 312	3 543 127
6 029 150	1 760 824
600 000	0
600 000	0
5 429 150	1 760 824
2 508 943	0
2 920 207	1 760 824
4 872 833	930 343
4 872 833	930 343
1 791 612	0
2 202 963	930 343
878 258	0
11 055 329	851 960
2 560 382	0
1 975 687	0
6 519 260	851 960
5 310 739	172 000
4 625	0
1 645 236	0
1 168 133	0
936 209	0
125 000	0
621 871	0
500 000	0
309 665	172 000
176 592	0
350 389	1 486
826 632	0
471 314	0
355 318	0

0

TABLEAU DE TRÉSORERIE		global HDC	
		2023	réalisé au 31/12/2023
DÉCAISSEMENTS =	TOTAL =	861 371	40 378 003
dépenses d'opération =		363 136	36 987 657
remboursements des avances GBM =		2 151 245	2 151 245
remboursements des emprunts vivants =		498 235	1 239 101
remboursement des cautions reçues			
ENCAISSEMENTS =	TOTAL =	273 098	41 612 260
recettes d'opération =		273 098	36 951 015
encaissement des avances GBM =			2 151 245
encaissements des emprunts vivants =			2 500 000
dépôts et cautionnements reçus			10 000
TRÉSORERIE PÉRIODE =			1 234 258
TRÉSORERIE CUMULÉE =			1 234 258

hors secteur Nord-Est				
2024	2025	au-delà	Bilan actualisé hors secteur NE	
832 843	992 988	3 648 515	45 852 348	
321 120	487 753	3 394 573	41 191 103	
0	0	0	2 151 245	
501 723	505 235	253 942	2 500 000	
10 000			10 000	
42 212	608 712	3 589 164	45 852 348	
42 212	608 712	3 589 164	41 191 103	
0	0	0	2 151 245	
0	0	0	2 500 000	
0	0	0	10 000	
-790 630	-384 276	-59 351		
443 627	59 351	0	0	

secteur Nord-Est	
Bilan actualisé Secteur NE	
12 352 174	
12 352 174	
0	
0	
12 352 174	
12 352 174	
0	
0	
0	

global HDC	
Bilan global au 31/12/2023	
58 204 522	
53 543 277	
2 151 245	
2 500 000	
10 000	
58 204 522	
53 543 277	
2 151 245	
2 500 000	
10 000	
0	



**CONVENTION PUBLIQUE
D'AMÉNAGEMENT
DES HAUTS DU CHAZAL – TEMIS SANTÉ**

AVENANT N° 19

Transmis au représentant de l'Etat le :

Notifié à sedia le :

ENTRE D'UNE PART :

- Grand Besançon Métropole représentée par, agissant en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du

ET :

- la Ville de Besançon représentée par, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du

constituant ensemble, la « Collectivité publique cocontractante » et ci-après dénommée « les collectivités publiques cocontractantes » ou « l'autorité cocontractante ».

ET D'AUTRE PART :

sedia, Société Anonyme d'économie mixte au capital de 15 026 816 Euros, dont le siège social est situé 6, rue Louis Garnier BP 1513 à 25008 BESANCON CEDEX, inscrite au Registre du Commerce de Besançon sous le numéro 775 665 359, représentée par Monsieur Bernard BLETTON, son Directeur Général, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 4 octobre 2023, ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur ».

IL A ETE EXPOSÉ PUIS CONVENU CE QUI SUIT :

Aux termes d'une convention reçue en Préfecture du Doubs le 27 août 2004, la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon et la Ville de Besançon, constituant ensemble l'Autorité Publique cocontractante, ont chargé sedia de poursuivre dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement, les actions d'aménagement de la ZAC des Hauts du Chazal, précédemment engagées à l'initiative de la Ville de Besançon dans le cadre d'une convention de concession.

La commercialisation des fonciers cessibles en habitat s'est traduite par la production de plus de 1000 logements sur les Hauts du Chazal.

En activité, de nombreuses entreprises se sont implantées au sein du pôle Temis Santé.

Environ 6,9 hectares de foncier cessible en activité sont encore disponibles dont 5,1 ha n'ont pas encore fait l'objet de manifestation d'intérêt. Ces tènements sont répartis sur les différents secteurs de la ZAC et leur configuration ne permet pas d'accueillir de nouveaux programmes significatifs, ce qui induira de fait un morcellement et un échelonnement de la commercialisation dans le temps sur plusieurs années au-delà de novembre 2025 (A titre indicatif, entre la détection du prospect et la signature de l'acte de vente, les calendriers les plus resserrés en présence d'un entrepreneur très réactif sont de l'ordre de 18 mois, avec un délai moyen autour de 30 mois).

En habitat, 2 lots cessibles sont actuellement disponibles au sein des emprises déjà viabilisées.

En outre, le dernier secteur de la ZAC des Hauts du Chazal, identifié comme « secteurs 3 et 4 » ou encore comme « secteur nord-est », n'a pas encore été mis en œuvre. En effet, les collectivités ont longuement étudié la programmation à retenir sur cette emprise, conduisant à un report dans le temps de sa mise en œuvre. Ainsi, dès 2014, le plan guide a été retravaillé pour l'ensemble du secteur nord-est accompagné d'une approche des coûts d'aménagement à un stade avancé (phase PRO). En 2015-2016, les collectivités ont mobilisé sedia pour préciser la programmation imaginée pour ce secteur par une vaste étude. Les collectivités se sont basées sur celle-ci pour valider le principe d'une programmation logements de type "campus ouvert". Cette programmation, fondée sur les besoins en habitat des étudiants de l'UFR de médecine pharmacie et du personnel du CHRU, se traduisait en priorité par la production de petits logements. Depuis lors, les collectivités ont mobilisé sedia à plusieurs reprises pour retravailler la programmation du secteur nord-est ainsi que d'autres éléments transverses à l'échelle de la ZAC.

La programmation retenue pour le secteur nord-est par les collectivités lors du comité de pilotage du 21 juin 2023 va nécessiter la reprise des autorisations de la ZAC ainsi qu'une modification du PLU avant de pouvoir mettre en œuvre les travaux de viabilisation puis de construction. Une nouvelle équipe de conception est également à aller chercher. La livraison de ce secteur interviendra donc dans plusieurs années. La conduite des différentes études de reprogrammation du secteur nord-est et les adaptations nécessaires induisent des rémunérations complémentaires à percevoir par sedia.

Outre le secteur nord-est, le programme des équipements publics n'est pas entièrement réalisé. Environ 3,35M€ HT de travaux inscrits au bilan financier du CRAC au 31 décembre 2022 sont ainsi à mettre en œuvre.

Le bilan prévisionnel du CRAC au 31 décembre 2023, annexé au présent avenant, intègre l'ensemble de ces évolutions.

Tels sont les objets du présent avenant n° 19 à la Convention Publique d'Aménagement susvisée.

ARTICLE 1 - PROGRAMMATION DU SECTEUR NORD-EST (SECTEURS 3 ET 4)

A l'issue du comité de pilotage du 21 juin 2023, les collectivités concédantes ont arrêté les éléments programmatiques suivants pour le secteur nord-est :

- la trame viaire comprendra une voie principale de desserte et deux voies secondaires,
- des espaces publics (parc des dolines et parc des hauteurs),
- l'accueil d'un internat du CHU,
- une programmation d'environ 300 logements qui intégrera 4 lots dits « réversibles ». La programmation intégrera des logements individuels, intermédiaires et collectifs. Les lots réversibles pourront accueillir soit des logements collectifs, soit des programmes d'activité,
- le réseau de chaleur urbain sera déployé sous maîtrise d'ouvrage sedita le long des voies desservant les lots collectifs et intermédiaires. En revanche il ne desservira pas les logements individuels.

ARTICLE 2 – DUREE DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

Prenant en considération l'avancement des investissements et de l'anticipation des tâches restant à accomplir tant en commercialisation qu'en adaptation des autorisations d'urbanisme de l'opération d'aménagement, il a été convenu entre les parties de prolonger de 5 ans la durée de la Convention Publique d'Aménagement. En effet, sa conduite a été interceptée par différents événements qui ont influé sur l'exécution contractuelle. Par conséquent, l'article 5 de l'avenant 2 à la Convention Publique d'aménagement, traitant de sa prise d'effet et de sa durée est abrogé et remplacé par ce qui suit :

« La Convention Publique d'Aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Sa durée est portée à 32 années à compter de la date de prise d'effet de la convention initiale, soit jusqu'au 18 novembre 2030. En cas d'inachèvement de l'opération à cette échéance, elle pourra être prorogée par un avenant conclu entre les parties et exécutoire dans les conditions ci-dessus.

Au cas où l'ensemble des missions de l'Autorité Publique et de l'aménageur aurait été accompli avant le terme normal de la Convention Publique d'Aménagement, celle-ci expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement ».

ARTICLE 3 – REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

Article 3.1 : rémunération complémentaire relative aux études de reprogrammation de la ZAC et du secteur nord-est

A la demande des collectivités concédantes, l'aménageur sedia a réalisé ou repris de nombreuses études permettant d'éclairer le choix des services et des élus, que ce soit sur la densification, l'accompagnement du CHU, la mobilité et le stationnement ou le devenir du dernier secteur à aménager de la ZAC des Hauts du Chazal (secteur 3 et 4 en habitat, également dit «secteur Nord-Est » ou « SNE »). Ces éléments de mission, non prévus au traité de concession et à ses avenants, sont les suivants :

PDMIE et mission indigo

sedia accompagne la collectivité sur les questions de mobilité et de stationnement et a notamment engagé un Plan de Mobilité Inter Employeurs **pour 10 jours correspondant à 8500 € HT.**

Etudes de marché et de positionnement programmatique du secteur Nord Est et missions Hank et Grecam

Les collectivités ont à nouveau mobilisé sedia pour conduire deux nouvelles études de marché parallèles, la première portant sur l'activité et la deuxième sur le logement. Il s'agissait alors de questionner la pertinence de la programmation habitat envisagée jusqu'ici pour le secteur nord-est. A l'issue de cette étude, la collectivité a fait le choix de retenir une programmation majoritairement orientée vers de l'habitat comprenant cette fois de grands logements ainsi que quelques parcelles réservées à de l'activité. Ces études ont été présentées en COPIL. Le pilotage de ces éléments représente **25 jours correspondant à 21 250 € HT.**

Analyse de la densité constructive du Nord Est et prescriptions urbaines, études B Rauch

En 2022, les collectivités ont sollicité sedia pour la production d'études visant à questionner les objectifs et règles de hauteur et d'implantation des futures constructions qui seront desservies en bordure de ZAC pour répondre à la nécessité de densifier les constructions et d'intensifier l'usage du sol, de structurer et d'harmoniser l'image de la ZAC depuis les routes de Dole et Franois.

En 2023, les collectivités ont demandé un complément d'analyse portant cette fois sur la question des emprises au sol. Ces réflexions se sont notamment traduites par une proposition de travailler sur une notion de volume minimal à construire afin de densifier les programmes de construction. Deux analyses ont été rendues et présentées aux services de GBM. Ces deux études ont nécessité

5 jours correspondant à 4250 HT.

Suivi du schéma directeur immobilier du CHU Minjoz

Sedia a également accompagné les collectivités sur la réflexion qu'elle porte avec la direction du CHU autour du schéma immobilier du CHU dans sa globalité lors des deux dernières années. Ces échanges ont permis d'anticiper le développement à moyen terme de l'hôpital par l'identification de ses besoins fonciers pour l'implantation d'activités ou d'équipements de stationnement. Cela s'est notamment traduit par la réservation d'une emprise foncière pour un internat au sein de la ZAC et la coordination d'une étude sur un parking silo du CHU en lien avec la direction des mobilités. Cet accompagnement a mobilisé

5 jours de travail par sedia correspondant à 4 250€ HT.

Programmation et plan guide, étude de l'atelier LD

Les concédants ayant écarté l'hypothèse de l'implantation d'un groupe scolaire sur les Hauts du Chazal, ont sollicité sedia pour la production d'une nouvelle faisabilité urbaine sur la base d'un programme retravaillé. Ce programme comprenait une programmation logements n'intégrant plus que 10% de logements individuels, un internat pour le CHU et quatre parcelles « réversibles » permettant d'accueillir soit des logements, soit de l'activité. Deux variantes d'aménagement devaient être présentées avec pour chacune les nouvelles approches

financières. La collectivité a retenu la deuxième variante. Une étude urbaine a été livrée et a été soumise à deux COPIL. Mobilisation de sedia pour
20 jours de travail correspondant à 17 000€HT.

Pilotage et appui de l'étude réseau de chaleur secteur Nord Est, étude Betem

Afin de consolider l'approche financière de l'étude précédente, sedia a également été mobilisée en 2023 pour conduire une étude d'opportunité sur le déploiement du réseau de chaleur sur le secteur nord-est. Cette étude a permis d'éclairer le choix des collectivités sur les équipements à mettre en œuvre. A l'issue, les collectivités ont fait le choix de retenir une desserte par le réseau de chaleur pour les lots collectifs et intermédiaires mais de ne pas alimenter les logements individuels, ce qui a permis de dégager une économie d'investissement pour les collectivités de l'ordre de 960K€ HT. Une étude d'opportunité a été restituée et soumise à arbitrage en COPIL pour
4 jours sedia, correspondant à 3 400€ HT.

Pour la conduite de l'ensemble de ces études, **sedia percevra une rémunération forfaitaire de 58 650€HT.** Cette rémunération sera révisable à la date de facturation en fonction de l'indice Ingénierie. L'indice de référence sera l'indice connu au 1^{er} janvier 2023 (indice octobre 2022, soit 129,5).

Les dispositions de l'article 21 de la Convention Publique d'Aménagement, adaptées par l'avenant 15, sont ainsi complétées par ce qui suit :

« **Article 21.II.6**

Pour la conduite des études programmatiques et des schémas d'aménagement relatifs au secteur « nord-est », sedia percevra une rémunération forfaitaire de 58 650€HT

Cette rémunération sera révisable à date de facturation en fonction de l'indice Ingénierie. L'indice de référence sera l'indice connu au 1^{er} janvier 2023 (indice octobre 2022, soit 129,5) »

Article 3.2 : rémunération complémentaire relative à la mise en œuvre opérationnelle de la nouvelle programmation du « secteur nord-est »

En conséquence des modifications opérationnelles et contractuelles, les adaptations programmatiques souhaitées et retenues par les collectivités concédantes pour le secteur nord-est induisent une reprise de l'ensemble des documents cadres de la ZAC.

Les collectivités souhaitent également inscrire l'aménagement du secteur nord-est dans une méthodologie d'urbanisme négociée.

Etudes préliminaires et pré-opérationnelles de programmation

Dans ce cadre, sedia a également diligenté une étude faune-flore 4 saisons sur le secteur nord-est. Sedia a également piloté une étude sur le potentiel agronomique des parcelles concernées

10 jours sedia correspondant à 8 500€ HT.

Consultation d'une nouvelle équipe de conception et de maîtrise d'œuvre

Une nouvelle équipe de conception sera consultée par sedia dans le cadre d'un appel d'offres. De nouvelles compétences seront à rechercher pour le secteur nord-est, notamment afin de permettre la mise en œuvre d'un urbanisme négocié et de répondre aux nouveaux enjeux de sobriété foncière, d'usages urbains, de mobilité, de limitation des ilots de chaleur ou encore de densification

15 jours sedia correspondant à 12 750€ HT.

Pilotage des autorisations administratives relatives à la nouvelle programmation du secteur Nord Est

Sedia aura pour mission de mettre en œuvre les adaptations des autorisations rendues nécessaires par les nouveaux choix programmatiques retenus par les collectivités (dossier de réalisation du dossier de ZAC modificatif, porté à connaissance du Dossier Loi sur l'Eau, étude d'impact, etc.).

30 jours sedia correspondant à 25 500€ HT.

Appui à la modification du document d'urbanisme/OAP de la ZAC/CPAUPE

Sedia accompagnera les collectivités pour la modification du PLU également nécessaire

5 jours sedia correspondant à 4250€ HT.

Les collectivités souhaitant mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), sedia pilotera une analyse du règlement du PLU à l'œuvre sur les autres secteurs des Hauts du Chazal afin d'identifier les aspects et règles nécessitant d'être adaptés. Sedia accompagnera les collectivités dans le cadre de l'élaboration de l'OAP

5 jours sedia correspondant à 4250€ HT.

Sedia pilotera également l'adaptation du CPAUPE afin d'intégrer les principes retenus par les collectivités dans l'OAP

5 jours sedia correspondant à 4 250€ HT.

Pour la conduite de l'ensemble de ces missions, **sedia percevra une rémunération forfaitaire de 59 500€ HT.** Cette rémunération sera révisable à la date de facturation en fonction de l'indice Ingénierie. L'indice de référence sera l'indice connu au 1er janvier 2023 (indice octobre 2022, soit 129,5).

Les dispositions de l'article 21 de la Convention Publique d'Aménagement, adaptées par l'avenant 15, sont ainsi complétées par ce qui suit :

« **Article 21.II.7**

Pour la mise en œuvre opérationnelle de la nouvelle programmation du « secteur nord-est », sedia percevra une rémunération forfaitaire de 59 500€ HT.

Cette rémunération sera révisable à date de facturation en fonction de l'indice Ingénierie. L'indice de référence sera l'indice connu au 1^{er} janvier 2023 (indice octobre 2022, soit 129,5) »

Article 3.3 : rémunération complémentaire relative à un mode de consultation particulier (AMI / API) pour la commercialisation du foncier

La commercialisation des fonciers telle que définie au traité de concession ne prévoit pas de mode de consultation particulier pour les opérateurs. Dans l'hypothèse où les collectivités souhaiteraient recourir à un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), un Appel à Projets Innovants (API) ou autre forme de consultation, sedia bénéficiera d'une rémunération complémentaire de 38 250€ HT par consultation (45 jours sedia). sedia recourra pour cela à un Assistant à Maîtrise d'ouvrage (AMO). Les honoraires de ce prestataire seront pris en charge par la concession d'aménagement et ne sont pas compris dans la rémunération de sedia.

Cette rémunération sera révisable à la date de facturation en fonction de l'indice Ingénierie. L'indice de référence sera l'indice connu au 1er janvier 2023 (indice octobre 2022, soit 129,5).

Les dispositions de l'article 21 de la Convention Publique d'Aménagement, adaptées par l'avenant 15, sont ainsi complétées par ce qui suit :

« **Article 21.II.8**

La mise en œuvre d'une consultation d'opérateurs via un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), un Appel à Projets Innovants (API) ou autre forme de consultation ouvrira droit à sedia à une rémunération de 38 250€ HT par consultation. sedia recourra pour cela à un Assistant à Maîtrise d'ouvrage (AMO). Les honoraires de ce prestataire seront pris en charge par la concession d'aménagement et ne sont pas compris dans la rémunération de sedia.

Cette rémunération sera révisable à date de facturation en fonction de l'indice Ingénierie. L'indice de référence sera l'indice connu au 1^{er} janvier 2023 (indice octobre 2022, soit 129,5) »

Article 3.4 : autres rémunérations de la convention publique d'aménagement

Les autres rémunérations inscrites à la convention publique d'aménagement sont maintenues et leurs dispositions sont prolongées jusqu'à l'échéance de la concession.

ARTICLE 4 – FINANCEMENT DE L'OPERATION

Les modifications programmatiques du secteur nord-est validées par le comité de pilotage du 21 juin 2023 nécessitent des compléments de participation également validés par ce même COPIL. Le CRAC au 31 décembre 2023 reprend ces éléments.

La participation d'équilibre de l'opération est ainsi portée à 10 901 983€, en hausse de 2 691 167€ (+1 760 824€ pour GBM et +930 343€ pour la ville de Besançon).

Les échéanciers de versement de ces compléments de participation seront arrêtés ultérieurement avec les deux collectivités concédantes.

Le déploiement du réseau de chaleur urbain au sein du secteur nord-est selon les modalités décrites plus avant se traduira par des rachats d'ouvrage complémentaires par GBM à hauteur de 851 960€.

Les modifications programmatiques retenues par la collectivité pour le secteur nord-est nécessitent des adaptations des financements par les collectivités. L'article 17 alinéa VI –1er paragraphe – de la Convention Publique d'Aménagement est abrogé et remplacé par ce qui suit :

En application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, l'effort global des Collectivités Publiques cocontractantes au coût de l'Opération, décomposé en participations, achat d'ouvrages et apport en nature comme indiqué ci-après, est destiné à couvrir l'ensemble des charges de l'Opération non couvertes par les produits de l'Opération.

Son montant, dont le fractionnement en tranches annuelles figure au bilan prévisionnel annexé au présent avenant, constitue un effort global, en valeur au 1^{er} janvier 2023, de 22 783 944€ HT, TVA en sus, (dans les conditions légales en vigueur au moment de leurs versements) est décomposé comme indiqué entre les co-concédants dans le tableau ci-dessous :

VILLE DE BESANCON									
en € HT	AVANCES		PARTICIPATIONS			CESSIONS D'OUVRAGES			Participation en nature
	Vers. Ts	Remb.ts	divers travaux et implant. UFR	rue Paré	équilibre d'opération	Assainis.t	Eau	Chauff. Collectif	
au 31/12/2023	0	0	878 258	0	1 791 612	2 560 382	1 975 687	5 667 300	0
2024					0				
2025					440 593				
2026					440 593				
2027					440 593				
2028					440 593				
2029					440 591				
Au-delà	0	0	0	0	0	0	0	0	355 318
SOUS TOTAUX	0	0	878 258	0	3 994 575	2 560 382	1 975 687	5 667 300	355 318
	0		4 872 833			10 203 369			355 318
						15 076 202			355 318
TOTAL GENERAL :		15 431 520							

GBM									
en € HT	AVANCES		PARTICIPATIONS			CESSIONS D'OUVRAGES			Participation en nature
	Vers. Ts	Remb.ts	divers travaux et implant. UFR	rue Paré	équilibre d'opération	Assainis.t	Eau	Chauff. Collectif	
au 31/12/2023	2 151 245	-2 151 245	0	600 000	3 195 871	0	0	0	0
2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2025					450 000				
2026					450 000				
2027					450 000				
2028					450 000				
2029					433 279				
Au-delà	0	0	0	0	0	0	0	851 960	471 314
SOUS TOTAUX	2 151 245	-2 151 245	0	600 000	5 429 150	0	0	851 960	471 314
	0		6 029 150			851 960			471 314
						6 881 110			471 314
TOTAL GENERAL :		7 352 424							

VILLE DE BESANCON ET GBM									
en € HT	AVANCES		PARTICIPATIONS			CESSIONS D'OUVRAGES			Participation en nature
	Vers. Ts	Remb.ts	divers travaux et implant. UFR	rue Paré	équilibre d'opération	Assainis.t	Eau	Chauff. Collectif	
au 31/12/2023	2 151 245	-2 151 245	878 258	600 000	4 987 483	2 560 382	1 975 687	5 667 300	0
2024					0				0
2025					890 593				0
2026					890 593				0
2027					890 593				0
2028					890 593				0
2029					873 870				0
Au-delà					0			851 960	
	0		10 901 983			11 055 329			826 632
						21 957 312			826 632
TOTAL GENERAL :		22 783 944							

ARTICLE 5 – NOUVELLE ANNEXE

Le bilan prévisionnel du CRAC au 31 décembre 2023 intégrant l'ensemble des évolutions décrites dans les articles précédents est annexé au présent avenant.

ARTICLE 6 – AUTRES DISPOSITIONS DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

Les clauses de la convention publique d'aménagement susvisée et de ses avenants successifs non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et applicables en tant qu'elles ne sont pas contraires au présent avenant.

Le présent avenant prend effet à compter de sa notification.

Fait à Besançon, le

Pour sedia,

Pour l'autorité publique cocontractante,

Le Directeur Général

Grand Besançon Métropole

Ville de Besançon

Bernard BLETTON