



**EXTRAIT DU REGISTRE
des Délibérations du Conseil Municipal**

Séance du 18 septembre 2025

Le Conseil Municipal, convoqué le 11 septembre 2025, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Ordre de passage des rapports en séance : 1, 2, 6, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64

Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO (à compter de la question n° 7), Mme Nathalie BOUVET, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 2), M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 6), M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 19), M. Damien HUGUET (à compter de la question n° 19), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n° 18 incluse), M. Aurélien LAROPPE (à compter de la question n° 2), Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN (à compter de la question n° 2), M. Saïd MECHAI (à compter de la question n° 2), Mme Carine MICHEL, Mme Laurence MULOT (à compter de la question n° 2), M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (à compter de la question n° 2), M. Jean-Hugues ROUX (jusqu'à la question n° 40 incluse), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n° 19 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Christine WERTHE

Secrétaire :

M. Abdel GHEZALI

Étaient absents :

Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Karine DENIS-LAMIT, Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Nadia GARNIER, Mme Sadia GHARET, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Juliette SORLIN, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF

Procurations de vote :

M. François BOUSSO à M. Nathan SOURISSEAU (jusqu'à la question n° 5 incluse), Mme Fabienne BRAUCHLI à M. Benoît CYPRIANI, Mme Annaïck CHAUVET à Mme Claudine CAULET, Mme Lorine GAGLIOLO à M. Aurélien LAROPPE (à compter de la question n° 2), Mme Nadia GARNIER à M. Anthony POULIN, Mme Sadia GHARET à M. Christophe LIME, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 18 incluse), M. Damien HUGUET à Mme Françoise PRESSE (jusqu'à la question n° 18 incluse), Mme Marie LAMBERT à M. Ludovic FAGAUT (à compter de la question n° 19), Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Jean-Hugues ROUX à M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 41), Mme Juliette SORLIN à M. Yannick POUJET, Mme Claude VARET à M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 20), Mme Sylvie WANLIN à M. Jean-Hugues ROUX (jusqu'à la question n° 40 incluse) et à Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 41), Mme Marie ZEHAF à Mme Frédérique BAEHR

OBJET : 41 - Eco-quartier des Vaîtes - Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) - Bilan financier au 31 décembre 2024 - Avenant n° 5 de prolongation et participation d'équilibre

Délibération n° 008057

Eco-quartier des Vaïtes - Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) - Bilan financier au 31 décembre 2024 - Avenant n° 5 de prolongation et participation d'équilibre

Rapporteur : M. Aurélien LAROPPE, Conseiller Municipal Délégué

	Date	Avis
Commission n° 2	02/09/2025	Favorable unanime

Résumé :

La ZAC des Vaïtes fait l'objet d'une concession d'aménagement.

T25, 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 2024.

Le bilan prévisionnel est marqué par une augmentation de 7 172 K € par rapport au précédent bilan. Cette augmentation est liée à la refonte du projet et de sa programmation en logements avec un passage de 1200 logements à 600 logements, ce qui entraîne les modifications significatives suivantes :

- Augmentation du coût des études,
- Augmentation du coût 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 des mesures de protection et de développement de la biodiversité,
- Baisse des recettes de commercialisation en raison de la diminution de moitié du nombre de logements, de la baisse du coût des charges foncières afin de permettre la production de logements abordables et de logements sociaux.

Le bilan actualisé au 31 décembre 2024 présente une participation de la Ville à hauteur de 16 081 K € dont 7 523 K € correspondent au rachat des ouvrages (espaces de nature et parking).

La mise en œuvre du projet revisité, la réalisation du programme des équipements publics de la ZAC et la hausse du bilan font l'objet de l'avenant n° 5 à la Convention Publique d'Aménagement.

I. Contexte

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.

Outre l'ensemble des espaces publics qui seront réalisés à travers l'élaboration d'une trame viaire nécessaire à la viabilisation des lots, un Programme d'Equipements Publics propose un niveau d'équipement important, avec notamment la réalisation d'un nouveau groupe scolaire, une salle polyvalente de quartier ainsi qu'un établissement d'accueil du jeune enfant.

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

La Ville de Besançon a désigné la SPL Territoire 25 en qualité d'aménageur. Ainsi, 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.

A la suite de nombreuses oppositions au projet initial portées devant les juridictions administratives, la nécessité de repenser le projet s'est imposée.

Ainsi, parallèlement au contentieux, la municipalité a engagé en 2021 :

- la consultation d'un Groupe d'Experts pour l'Environnement et le Climat (GEEC) qui 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 GEEC avec un programme de 600 logements environ et la réalisation d'un grand parc urbain réduisant les impacts sur les espèces protégées.

II. Evolutions du projet au cours des années 2023 et 2024

A. Contentieux administratif

Le 21 février 2023, le Tribunal Administratif a annulé l'arrêté du préfet du Doubs du 18 mars 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 déposée à la ville de Besançon à laquelle Madame la Maire a répondu par un courrier en date du 17 mai 2023. Par suite, une nouvelle requête est 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 sa version issue de la modification approuvée par délibération du 07 novembre 2016.

Le 11 avril 2024, la requête déposée par l'Association du Jardin des Vaites est rejetée par le Tribunal Administratif.

B. Nouvelles études

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 maraîchère. Cette décision est également motivée par la nécessité de produire des logements à prix maîtrisés (30 % de logements sociaux et 15 % de logements abordables) 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 projet traduit désormais davantage ses ambitions environnementales, sociales et d'adaptation aux évolutions démographiques.

Dans ce deuxième acte du 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 le milieu naturel des Vaites comme objet de pédagogie.
- pérenniser et développer le jardinage et l'agriculture maraîchère.

Le projet d'écoquartier revisité a fait l'objet de nouvelles études en 2023 L'avenant n° 5 à la concession d'aménagement intègre l'évolution du projet et les impacts sur la concession.

III. Bilan physique (état d'avancement au 31 décembre 2024)

Le dernier CRAC présenté en Conseil Municipal était celui arrêté au 31 décembre 2022. En l'absence d'éléments chiffrés, aucun CRAC n'a été présenté au 31 décembre 2023.

Ce chapitre fait donc état de l'ensemble des actions réalisées au cours des exercices 2023 et 2024 sur la ZAC des Vaites.

A. Dépenses

Malgré la suspension temporaire de l'opération, le portage de l'opération a généré des dépenses annuelles.

1. Acquisitions

Territoire 25 a procédé à l'acquisition d'une maison d'habitation, ses dépendances et son terrain (16 ares), dans le cadre d'une préemption, située entre le chemin du Vernois et la rue George Oudot (voie de tramway). Cette dépense d'acquisition représente 315 K € sur l'exercice 2024, auxquels s'ajoutent environ 6,8 K € de frais de notaire.

En 2023, Territoire 25 a procédé à l'échange de deux garages du parking Dauphine, un tiers de ce parking étant voué à être reconfiguré pour requalifier la centralité de quartier autour du carrefour des rues Vaïte / Charigney / Schweitzer. Ces échanges ont généré des frais de notaire à hauteur de 3 K €.

En 2024, Territoire 25 a procédé à l'acquisition d'un garage dans le cadre d'une préemption et à l'échange d'un autre garage. Ces dépenses d'acquisition représentent 8 K € sur l'exercice 2024, auxquels s'ajoutent les frais de notaire de 3 K €.

L'acquisition des garages en zone UC-Schweitzer, se poursuit, dans l'objectif d'obtenir la maîtrise foncière du premier tiers de la copropriété.

Au 31 décembre 2024, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 3 429 K € au titre du poste Acquisition foncier.

2. Etudes et honoraires

Au 31 décembre 2024, le montant des dépenses d'études et honoraires cumulées s'élève à 633 K €, dont 49 K € sur les exercices 2023 et 2024.

Il couvre les dernières étapes d'études complémentaires liées à la reprise du projet (accompagnement des études d'impacts et reprise de l'étude hydraulique et loi sur l'eau), les premières dépenses liées à la mise à jour des relevés topographiques et à la prestation communication de projet, portée par l'agence A Vrai Dire La Ville retenue après consultation et audition en avril 2024.

Les contrats de maîtrise d'œuvre engagés lors du projet initial ne correspondent plus au projet revisité. Ainsi le contrat de MOE paysage (dont Territoires Landscape Architects était mandataire) a été résilié. Le marché de MOE de réalisation VRD, avec Grands Travaux, a également été clôturé.

3. Travaux d'aménagement, viabilisation et constructions

Au 31 décembre 2024, les dépenses cumulées au titre des travaux de viabilisation et de construction s'élèvent à 1 013 K € HT.

Sur les exercices 2023 et 2024 aucune dépense n'a été constatée, en conséquence de l'interruption de l'opération prononcée par le juge administratif et de la reprise des études en cours.

4. Frais divers

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

Le montant des dépenses cumulées au 31 décembre 2024 pour ce poste de frais divers atteint 673 K €.

Sur les exercices 2023 et 2024 les dépenses s'élèvent à 63 K € et correspondent en partie à des honoraires de frais juridiques (liés aux recours de l'association du Jardin des Vaites), des travaux d'entretien du site et des honoraires de charges locatives sur les garages.

5. Impôts et taxes

Les dépenses cumulées au titre des impôts et taxes s'élèvent à 24 k € HT.

Environ 9 K € HT d'impôts fonciers et taxes ont été réglés sur les exercices 2023 et 2024.

6. 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.

La rémunération de l'aménageur s'élève au 31 décembre 2024 à 817 K € HT.

Au titre des exercices 2023 et 2024 l'aménageur a perçu 157 K €, soit environ 78 K € par an, conformément au contrat de concession.

Durant les années 2023 et 2024, l'aménageur a conduit la stratégie de reprise du projet, suite à la définition d'un nouveau programme. Territoire 25 a notamment procédé aux consultations d'une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre, d'une agence accompagnant à la communication de projet et d'un prestataire pour l'accompagnement à la participation citoyenne.

Dans le cadre de ses missions, l'aménageur pilote les études de chacun de ces prestataires. Il a également procédé à plusieurs acquisitions et transactions foncières.

Territoire 25 a piloté et suivi de la mise en œuvre de la stratégie de participation citoyenne, ainsi que les actions de concertations. Le plan d'actions s'est engagé à partir d'une réunion publique en décembre 2024 puis s'est poursuivi avec la réalisation de balades commentées en mars 2025, deux webinaires de présentation du projet et ses principes de conception, et enfin deux ateliers de participation numériques (en avril et mai 2025).

En parallèle la communication de projet fait l'objet d'un travail régulier dont Territoire 25 assure le suivi sous le contrôle de la Ville qui nécessite une collaboration étroite avec le prestataire pour que la communication du projet des Vaites s'inscrive dans le cadre d'une stratégie de communication des projets urbains de la ville de Besançon.

L'aménageur poursuit ses démarches en parallèle pour assurer le dépôt des autorisations administratives et environnementales nécessaires à la bonne réalisation du projet.

Au-delà des missions ordinaires d'aménageur, durant l'année 2024, Territoire 25 a entamé de la démarche de régularisation des jardiniers, occupants illicites du foncier dont il est propriétaire, notamment par une phase de recensement au moyen de rencontres individuelles.

En 2025, la démarche se poursuivra au contact des jardiniers pour organiser la mise en place de structures de gestion collective et la réorganisation des jardins.

7. Frais financiers

Environ 288 K € HT de frais financiers ont été comptabilisés au 31 décembre 2024, dont 24 K € sur les années 2023 et 2024. Les frais financiers considérés émanent des deux financements bancaires mobilisés pour l'opération depuis l'origine.

Territoire 25 a souscrit deux emprunts de 3 000 K € chacun auprès de deux opérateurs bancaires permettant de mobiliser 6 000 K €. Ces emprunts arrivent à échéance en 2025.

Territoire 25 envisage la souscription de nouveaux prêts, pour financer le projet revisité qui s'inscrivent dans le cadre d'une prorogation de la concession.

B. Recettes en provenance des tiers

1. Cessions

Au 31 décembre 2024, les recettes de cession s'établissent toujours à 40 K €, puisqu'aucune cession n'a été enregistrée sur les exercices 2023 et 2024.

2. Participations

Le montant des participations cumulées au 31 décembre 2024 s'établit à 4 586 K €.

Participation 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 décembre 2024 s'élève à 4 018 K € HT.

Subventions

Le montant des subventions perçues au 31 décembre 2024 s'établit à 568 K € réparti essentiellement entre la Région BFC (362 K €), l'Agence de l'Eau (190 K €), et des subventions diverses (16 K €).

Un complément de la subvention accordée par l'Agence de l'Eau a été versé en 2024, au titre de l'appel à projets 2014 « Réduire la pollution pluviale ». 117 K € avaient été versés dans un premier temps. 73 K € complémentaires ont été obtenus et versés en 2024, relatifs (en proportions) aux travaux réalisés pour la création de la noue. Ce montant complémentaire a été accordé à la condition que l'Agence de l'Eau soit associée et consultée régulièrement lors de la conception du projet, en lien avec l'équipe de maîtrise d'œuvre, afin d'apporter son expertise sur le volet gestion des eaux pluviales.

3. Autres produits

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

Les recettes de produits divers perçues s'élèvent à 225 K € HT, soit 28 K € au titre des années 2023 et 2024.

Les seules recettes de l'opération sur les années 2023 et 2024 correspondent essentiellement à des loyers de garages, aux baux de publicités et à des produits financiers.

IV. Bilan financier prévisionnel du projet revisité

Le bilan financier au 31 décembre 2024 prend en compte les dépenses réglées et les recettes perçues, ainsi que les dépenses et recettes restant à réaliser jusqu'à l'aboutissement du programme de la ZAC.

En synthèse, le montant du bilan s'établit à 32 734 K €, en hausse de 7 172 K € par rapport au dernier bilan approuvé au 31 décembre 2022, celui-ci était fixé à 25 562 K €.

La mise en œuvre du projet revisité dans toutes ses composantes tant programmatiques qu'opérationnelles (calendrier), et financières impacte le bilan au travers de chaque ligne de dépenses

comme de recettes. Le présent bilan porte donc sur ce projet revisité à 600 logements et est soumis à la prorogation de la concession par voie d'avenant.

A. Analyse des dépenses

Dépenses en K€	Bilan validé au 31/12/2022	Présent bilan au 31/12/2024	Ecarts Arrondis
Acquisitions	4 748	4 549	- 199
Etudes et honoraires	1 747	2 656	909
Travaux de viabilisation et constructions	14 870	19 077	4 207
Frais de gestion, commercialisation, divers	1 332	1 207	- 125
Impôts et taxes	143	149	6
Rémunération Aménageur Territoire 25	1 822	3 189	1367
Frais financiers	900	1 907	1007
Total dépenses HT	25 562	32 734	+ 7 172

Au 31 décembre 2024, le montant prévisionnel actualisé des dépenses s'élève à 32 734 K €.

1. Acquisitions

La maîtrise foncière des terrains est *a priori* complète, si l'on considère les acquisitions cumulées de Territoire 25, de l'Etablissement Public Foncier du Doubs et de la Ville de Besançon. Néanmoins, Territoire 25 conserve la délégation du droit de préemption dans le périmètre de la ZAC, et étudiera les opportunités d'acquisitions amiables ou de préemption qui pourront se présenter, sur le périmètre de la ZAC. Certaines d'entre elles s'inscrivent dans l'assiette foncière destinée à la réalisation du programme de construction des 600 logements.

Ce poste peut donc légèrement être revu à la baisse de -199 K€, passant de 4 748 K € à 4 549 K €.

2. Etudes et honoraires

Ce poste est en hausse, et évolue de 909 K €, passant de 1 747 K € en 2022 à 2 656 K € au 31 décembre 2024.

Cette évolution s'explique d'une part, par les études opérationnelles nécessaires à la réussite du projet revisité :

- la prestation de communication de projet, (marché pour l'accompagnement à la communication de projet, avec A Vrai Dire la Ville : montant de 92 K €),
- l'accompagnement pour la participation citoyenne, (marché pour l'accompagnement à la participation citoyenne de projet, avec Res Publica : montant de 64 K €),
- la réalisation d'une étude de mobilités,
- les études nécessaires à la mise à jour de l'étude d'impact.

Ce poste étude phase opérationnelle augmente de 239 K € à ce titre.

D'autre part, elle s'explique par le recrutement d'une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pour un projet exemplaire et soucieux des enjeux du climat et de biodiversité avec des compétences spécifiques attendues en écologie et en sociologie notamment.

La mission comprend en plus de la mission de maîtrise d'œuvre complète (depuis l'esquisse-AVP), une mission d'architecte conseil globale et par îlots, un accompagnement des différentes phases administratives (modification PLU, modification du dossier de réalisation de ZAC, dossier loi sur l'eau,

accompagnement des actions de participation citoyenne) et enfin une mission de prise en charges et suivi des espaces libres à l'échelle de chaque ilot.

Ainsi, un marché de maîtrise d'œuvre urbaine (paysage, architecture-urbanisme, sociologie et écologie du paysage) a été contractualisé avec un groupement dont Ville Ouverte est mandataire, pour un montant de 1 233 K €.

Ce poste Maîtrise d'œuvre augmente de 670 K € à ce titre.

3. Travaux de viabilisation et de construction

Ce poste augmente de 4 207 K €, passant de 14 870 K € à 19 077 K € au 31 décembre 2024.

Cette évolution s'explique par une évolution du programme d'aménagement.

Si l'aménagement des espaces publics est réduit par rapport au premier programme (qui envisageait la création de voiries), il se déploie dorénavant sur les espaces de nature (aménagement d'espaces divers, de cheminements, apports de mobiliers, enrichissement du milieu, réorganisation des jardins, etc.). Cela se traduit par une hausse de 222 K € sur ce poste.

Les biens acquis, ou restant à acquérir, ainsi que divers équipements présents sur le site (serres), nécessiteront des démolitions, non prévues dans le précédent CRAC. Ce poste est valorisé à 150 K €.

La part la plus importante de cette nette augmentation revient au poste « construction et superstructure » qui évolue de 2 120 K € à 7 718 K €, soit + 5 598 K €, qui correspond à la construction d'un parking silo et autres équipements nécessaires à la ZAC.

La ZAC prévoit la construction de 600 logements dont 254 logements disposent de parking sous ouvrages (en pied de bâtiments), et 346 logements répartis sur un rayon de 300 m doivent rejoindre leur stationnement dans un parking silo en partie centrale à créer pour un minimum de 200 places.

La valorisation de ce parking silo s'élève à 5 278 K €, or 1 880 K € était prévus initialement à cet effet dans le bilan au 31 décembre 2022, et ne répondait pas à ces mêmes besoins. Ce poste évolue de 3 398 K €.

A cela s'ajoute le coût pour la mise en œuvre d'équipement publics et de services, soit en rez-de-chaussée du silo, soit en lien avec l'espace de nature ou autre. Ce poste est évalué à 2 350 K € soit 2 200 K € en hausse.

La prolongation de la concession conduira à une poursuite des dépenses d'entretien et de petits travaux sur le site durant les 10 années supplémentaires de la concession. L'augmentation de ce poste est estimée à 377 K €.

A cela s'ajoute une provision pour les imprévus, actualisation et prévision, de +10 K €.

Enfin, les fonds de concours versés de la ZAC aux équipements public de la ville ont été réévalués. Au 31 décembre 2024, ce poste baisse de - 2 150 K € et s'établit désormais à 1 520 K € répartis comme suit :

- fonds de concours pour l'école Tristan Bernard : 800 K €,
- fonds de concours pour la salle de quartier : 250 K €,
- fonds de concours pour la crèche : 470 K €.

4. Frais de gestion, commercialisation et divers

Ce poste de dépense observe une baisse de 125 K € par rapport au précédent CRAC, le portant de 1 332 K € à 1 207 K €.

En effet, plusieurs dépenses récurrentes seront ainsi prolongées sur la durée de la concession comme les frais de gestion des garages en location ou encore les frais juridiques pour couvrir d'éventuels prochains, recours ou contentieux.

Mais, le poste frais de communication et commercialisation affiche une baisse de 245 K € qui est déporté dans le poste « étude phase opérationnelle » avec les prestations communication de projet.

5. Impôts et taxes

Ce poste de dépense augmente légèrement, de 6 K €, passant de 143 K € à 149 K €.

La prolongation de la concession et donc de la période durant laquelle le concessionnaire porte la propriété des fonciers augmente le nombre d'années durant lesquelles il sera imposé sur les derniers fonciers en sa possession au rythme des cessions de terrains.

6. Rémunération société

Ce poste augmente de 1 367 K €, passant de 1 822 K € à 3 189 K € au 31 décembre 2024.

Cette augmentation s'explique d'abord par la prorogation de la concession, qui prolonge la rémunération de l'aménageur durant 10 années, et d'un réajustement des conditions et modalités de rémunération.

En raison de la refonte du projet, une revalorisation de la rémunération de Territoire 25 se justifie pour les raisons suivantes :

- suivi du travail de programme, ambitions et orientations du projet revisité (équipe Grether),
- consultation de nouvelles équipes (maitrise d'œuvre, communication de projet et participation citoyenne),
- processus de régularisation des jardiniers (travail de rencontre et de recensement des jardiniers, puis mise en œuvre de la réorganisation des jardins),
- suivi des différentes missions : nouveau plan guide, nouvel AVP, communication et de participation citoyenne,
- accompagnement de gestion des temps de crise.

A ce titre il est proposé le détail de la rémunération comme suit :

Conduite d'opération et d'aménagement

COP forfaitaire : + 120 K € en 2025 en cohérence avec les missions de reprise du projet, puis 100 K € / an jusqu'en 2035 et 50 K € en 2036.

COP sur investissement : + 5 % des dépenses travaux dans la limite d'un plafond de rémunération opérationnelle (COP forfait + COP Investissement) à 150 K € par an. Le contrat initial ne prévoyait pas de rémunération au pourcentage sur investissement.

Mission de commercialisation et suivi des ventes

Rémunération sur commercialisation : 5 % des ventes (conformément au contrat initial)

Rémunération forfaitaire sur commercialisation : + 10 K € HT / an jusqu'en 2036.

Cette rémunération doit être formalisée par un avenant au contrat de concession.

Il est conclu avec le concédant que le concessionnaire facturera le solde de la rémunération prévue au contrat initial sur l'exercice 2025.

7. Frais financiers

Ce poste augmente de 1 007 K €, portant son montant global à 1 907 K €.

La trésorerie de l'opération, après emprunt, fait apparaître une trésorerie cumulée de - 1 140 K € HT.

L'engagement de « L'Acte 2 » de l'opération nécessitera de nouvelles dépenses en nombres dans les années à venir, pour poursuivre les études et réaliser les premiers aménagements. Les premières cessions permettant d'améliorer la trésorerie, n'interviendront pas avant 2027. Et il reste encore les annuités de remboursement des prêts contractés en 2016.

En l'absence de versement significatif de la participation du concédant à l'opération, il est donc impératif pour poursuivre l'opération, dans le cadre de la prorogation de la concession, de souscrire à deux nouveaux emprunts, pour un montant de 10 500 K €.

Pour permettre la réalisation et le financement de l'opération, il est prévu le recours à un emprunt bancaire en 2025 de 5 M € sur 10 ans et un second emprunt en 2027 de 5,5 M € sur 3 ans avec un différé de 1 an.

La souscription de ces deux prêts dès 2025 jusqu'à 2035 génère de nouveaux frais financiers d'un montant d'environ 1,4 M €, ce qui explique l'augmentation de + 1 007 K € par rapport au montant prévisionnel inscrit au CRAC du 31 décembre 2022 d'un montant de 900 K €.

B. Analyse des recettes

Recettes en K€	Bilan validé au 31/12/2022	Présent bilan au 31/12/2024	Ecart
Cessions	18 979	15 682	- 3 297
<i>Cessions terrains</i>	17 226	11 989	- 5 237
<i>Cessions immobilières</i>	1 753	3 693	1 940
Participations	6 380	16 799	+ 10 419
<i>Participation d'équilibre du concédant</i>	5 611	8 558	2 947
<i>Participation au rachat des espaces de nature</i>		4 800	4 800
<i>Participation au rachat du parking</i>		2 723	2 723
<i>Subventions</i>	769	718	- 51
Autres produits	203	252	+ 49
Total recettes HT	25 562	32 734	+ 7 172

Au 31 décembre 2024 le montant prévisionnel actualisé des recettes s'élève à 32 734 K €, après une augmentation de 7 172 K € par rapport au précédent CRAC (31 décembre 2022).

1. Cessions

Le poste des cessions connaît une baisse importante, de 3 296 K €, passant de 18 979 K € à 15 682 K € au 31 décembre 2024.

En effet, la réduction du programme de construction de logements conduit nécessairement à une baisse de recettes de cession, environ 600 logements en moins.

La programmation de la ZAC est valorisée à hauteur d'environ 39 000 m² de SDP, représentant un potentiel d'environ 600 logements.

11 989 K € de recettes correspondent à la vente de SDP logement à des prix de cession réactualisés selon le type de logements (libre, social ou abordable) et à la cession des places de stationnement en silo et sous ouvrage.

A cela s'ajoute la cession de places de stationnement à la SPL dédiée pour un montant de 1 218 K €.

2 225 K € de recettes proviennent de cessions immobilières : revente de surfaces de commerces, de service, d'équipement... qui se retrouveraient en rez-de-chaussée de bâtiment ou au cœur de l'espace de nature.

Enfin, il a été décidé en 2024 que le foncier de l'école sera cédé à la ville en 2026 pour la réalisation de l'école Tristan Bernard et de la salle de quartier, pour un montant de 250 K €. Ce montant se neutralise avec le fonds de concours du même montant dédié à la salle de quartier en dépenses.

2. Participations

La participation augmente de 10 419 K €, portant ce poste à 16 799 K € au bilan du 31 décembre 2024.

Le poste « participation du concédant » à l'équilibre de l'opération du projet revisité augmente à 16 081 K €. Elle a été anticipée et inscrite dans le PPI de la ville en 2024 répartie de la façon suivante :

- concession aménagement : 8 558 K € ht,
- rachat espaces de nature : 4 800 K € ht,
- rachat parking silo: 2 723 K € ht.

Le poste « subventions » observe une légère baisse de 51 K € passant de 769 K € à 718 K €, correspondant à une part non perçue de subventions portant sur des travaux non réalisés sur la première phase d'intervention (noue). Devant l'incertitude de cette donnée aucune nouvelle subvention n'est provisionnée, toutefois Territoire 25 étudiera toutes les possibilités d'obtenir des subventions pour la suite de la réalisation de cette opération. Sur les 718 K € attendus au total, 568 K € sont déjà perçus.

3. Autres produits

Ce poste observe une augmentation de 49 K €, passant ainsi à 252 K € au bilan du 31 décembre 2024.

Celui-ci porte notamment sur les recettes de loyers des garages, et les produits divers et financiers pour lesquels des recettes pourront être perçues au gré des situations, durant les prochaines années de la concession.

4. 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 :

L'échéancier de versement de la participation de la ville prévoit de verser à Territoire 25 : 100 K € en 2025 et 100 K € en 2026, puis 750 K € en 2027. La décomposition qui s'en suit sera réétudiée et précisée dans les délibérations ultérieures.

	Cumulé au 31/12/22	2025	2026	2027
Versement en K€ HT	4 018	100	100	750

V. Perspectives

La reprise du projet implique la modification du dossier de réalisation de la ZAC, dont l'actualisation de l'étude d'impact.

Une modification du PLU est également nécessaire afin de mettre en compatibilité l'Orientation Aménagement et de Programmation (OAP). L'enquête publique est prévue en septembre pour une approbation fin d'année en Conseil Communautaire.

A l'unanimité des suffrages exprimés, 9 abstentions, le Conseil Municipal :

- **approuve le présent compte-rendu au 31 décembre 2024 présentant des dépenses et des recettes équilibrées pour l'opération d'aménagement de la ZAC des Vaîtes pour un montant de 32 734 K € HT, dont une participation de 16 081 K € de la ville,**
- **autorise Mme la Maire, ou son représentant, à signer l'avenant n° 5 à la Convention Publique d'Aménagement pour prendre en compte l'évolution du projet et notamment :**

- o la prorogation de la durée de la concession, pour une durée de 10 ans, la hausse de la participation de la Ville et la modification des conditions de rémunération du concessionnaire.

Rapport adopté à l'unanimité des suffrages exprimés

Pour : 44

Contre : 0

Abstentions*: 9

Conseiller intéressé : 0

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

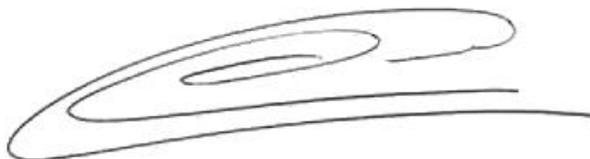
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

Le Secrétaire de séance,

Pour extrait conforme,
La Maire,



Abdel GHEZALI
Adjoint



Anne VIGNOT

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

DES VAITES A BESANÇON

Les vaïtes **BESANÇON**
nos projets

Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

Arrêté comptable au 31 décembre 2024

Septembre 2025



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 mois de juin 2025 sur la base de l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2024. Il répond aux dispositions prévues à :

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

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

SOMMAIRE

1. CONTEXTE	5
1.1. HISTORIQUE	5
1.2. EVOLUTIONS NOTABLES DU PROJET	8
1.3. DONNEES SYNTHETIQUES AU 31 DECEMBRE 2024.....	10
2. AVANCEMENT - REALISE AU 31/12/2024.....	11
2.1. DEPENSES.....	11
2.2 RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS	14
2.3 FINANCEMENT DE L'OPERATION	15
2.4. TRESORERIE DE L'OPERATION	15
3. BILAN FINANCIER (PREVISIONNEL) DU PROJET REVISITE	16
3.1. COMMENTAIRES SUR LE CADRE DE LA CONCESSION	16
3.2. COMMENTAIRES SUR LES DEPENSES	17
3.3. COMMENTAIRES SUR LES RECETTES	20
3.4. TRESORERIE	21
4. ANALYSE ET PERSPECTIVES AU 31 DECEMBRE 2024	22
5. PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE	24

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 » privilégiées...) 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 GEEC 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 sa version issue de la modification approuvée par délibération du 07/11/2016.

Le 11/04/2024, la requête de l'association est rejetée par le Tribunal Administratif.

1.2. EVOLUTIONS NOTABLES DU PROJET

A l'issue de la Conférence citoyenne et du GEEC, le programme de production de logements a été réduit, passant de 1 150 à 600 logements, sur une emprise également réduite à environ 5ha ouverts à l'urbanisation (surfaces cessibles). Les espaces à bâtir sont donc réduits et se concentrent en lisière du tissu bâtis existant, le long des voiries actuelles, en préservant davantage d'espaces de nature. La programmation de logements sociaux a également évolué, comprenant 30% de logements sociaux (contre 20% inscrits dans le projet initial) et 15% de logements « abordables » (inchangé), les 55% restant fléchés sur l'accès libre.



Le projet, complètement revisité, repart du début. L'apport essentiel de l'investissement des 10 premières années de concession est le foncier, le reste des dépenses (environ 3M€ht) est « perdu ».

Le choix a été fait en 2021 de poursuivre le projet au regard, en plus de la nécessité de produire du logement aux Vaites, du coût que représenterait l'abandon du projet pour la collectivité, évalué à 12M€ht.

L'évolution de la dimension du projet a nécessité de repenser l'approche de la conception du projet, et ses ambitions pour :

- **Concevoir un urbanisme qui prend soin de ses habitants, du sol, de la nature, des paysages**
- **Répondre aux enjeux du climat et de biodiversité, actuels et à venir,**
- **Produire du logement durable ciblé familles,**
- **Affirmer une identité de quartier insérée dans une stratégie urbaine globale.**

Une nouvelle équipe de Maîtrise d'œuvre a été engagée pour adapter la conception du projet et le réaliser.

En parallèle, un prestataire chargé de la communication de projet et un autre en charge de la participation citoyenne complètent les compétences nécessaires pour accompagner territoire 25 et la ville dans l'élaboration du projet revisité.

Le label Ecoquartier n'est plus à l'ordre du jour. La première démarche relative à la demande du label datant de 2015, celle-ci est désormais obsolète. Elle pourrait toutefois être reconsidérée sur la base du nouveau projet, et ferait alors l'objet d'une démarche renouvelée.

1.3. DONNEES SYNTHETIQUES AU 31 DECEMBRE 2024

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

2. Avancement - réalisé au 31/12/2024

Le dernier CRAC présenté en Conseil Municipal était celui arrêté au 31/12/2022. En l'absence d'éléments chiffrés, et à la demande du concédant, il n'a pas été présenté de CRAC au 31/12/2023.

Ce chapitre fait état de l'ensemble des actions réalisées au cours des exercices 2023 et 2024 sur la ZAC des Vaites.

Tous les coûts affichés dans la présente note s'entendent hors taxe.

2.1. DEPENSES

Le montant des dépenses au 31/12/2024 s'élèvent à 6 876 k€. Il augmente de 651 k€ par rapport au bilan du CRAC au 31/12/2022.

2.1.1 ACQUISITIONS

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Territoire 25 a procédé à l'acquisition d'une maison d'habitation, ses dépendances et son terrain (16 ares), dans le cadre d'une préemption, située entre le chemin du Vernois et la rue George Oudot (voie de tramway). **Cette dépense d'acquisition représente 315k€ sur l'exercice 2024**, auxquels s'ajoutent environ **6,8k€ de frais de notaire**.

En 2023, Territoire 25 a procédé à l'échange de deux garages du parking Dauphine, un tiers de ce parking étant voué à être reconfiguré pour requalifier la centralité de quartier autour du carrefour des rues Vaite/Charigney/Schweitzer. **Ces échanges ont généré des frais de notaire à hauteur de 3k€.**

En 2024, Territoire 25 a procédé à l'acquisition d'un garage dans le cadre d'une préemption et à l'échange d'un autre garage. **Ces dépenses d'acquisition représentent 8k€ sur l'exercice 2024**, auxquels s'ajoutent les frais de notaire de 3k€.

L'acquisition des garages en zone UC-Schweitzer, se poursuit, dans l'objectif d'obtenir la maîtrise foncière du premier tiers de la copropriété.

La maîtrise foncière des terrains est *a priori* complète, si l'on considère les acquisitions cumulées de Territoire 25, de l'Etablissement Public Foncier du Doubs et de la Ville de Besançon. Néanmoins, Territoire 25 conserve la délégation du droit de préemption dans le périmètre de la ZAC, et étudiera les opportunités de maîtrises foncières complémentaires qui résulteraient des Déclaration d'Intention d'Aliéner ou d'opportunités d'acquisitions amiables en zone 1AU dans le périmètre de la ZAC. Certaines d'entre elles s'inscrivent dans l'assiette foncière nécessaire pour réaliser le programme de construction des 600 logements.

Au 31 décembre 2024, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 3 429K€ au titre du poste Acquisition foncier.

2.1.2 ETUDES & HONORAIRES

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, le montant des dépenses d'études et honoraires cumulées s'élève à 633 k€, dont 49k€ sur les exercices 2023 et 2024. Il couvre les dernières étapes d'études complémentaires liées à la reprise du projet (accompagnement des études d'impacts et reprise de l'étude hydraulique et loi sur l'eau), et les premières dépenses liées à la mise à jour des relevés topographiques et à la prestation communication de projet, portée par l'agence A Vrai Dire La Ville retenue après consultation et audition en avril 2024.

Les contrats de maîtrise d'œuvre engagés lors du projet initial ne correspondent plus au projet revisité. Ainsi le contrat de MOE paysage (dont Territoires Landscape Architects était mandataire) a été résilié. Le marché de MOE de réalisation VRD, avec Grands Travaux, a également été clôturé.

2.1.3 TRAVAUX DE VIABILISATION ET DE CONSTRUCTION

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Les dépenses cumulées au titre des travaux de viabilisation et de construction s'élèvent à 1 013k€ HT. Sur les exercices 2023 et 2024 aucune dépense n'a été constatée.

Territoire 25 n'a engagé aucune dépense de travaux réels sur les exercices 2023 et 2024 toujours en conséquence de l'interruption de l'opération prononcée par le juge administratif et de la reprise des études en cours.

2.1.4 FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION ET FRAIS DIVERS

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

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

Le montant des dépenses cumulées au 31/12/2024 pour ce poste de frais divers atteint 673k€. Sur les exercices 2023 et 2024 les dépenses s'élèvent à 63k€ et correspondent en partie à des honoraires de frais juridiques (liés aux recours de l'association du Jardin des Vaites), des travaux d'entretien du site et des honoraires de charges locatives sur les garages.

2.1.5 IMPOTS ET TAXES

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Les dépenses cumulées au titre des impôts et taxes s'élèvent à 24k€ HT. Environ 9k€ HT d'impôts fonciers et taxes ont été réglés sur les exercices 2023 et 2024.

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 2024

La rémunération de l'aménageur s'élève au 31/12/2024 à 817 k€ HT.

Au titre des exercices 2023 et 2024 l'aménageur a perçu 157k€, soit environ 78k€ par an, conformément au contrat de concession.

Durant les années 2023 et 2024, l'aménageur a conduit la stratégie de reprise du projet, suite à la définition d'un nouveau programme. Territoire 25 a notamment procédé aux consultations d'une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre, d'une agence accompagnant à la communication de projet et d'un prestataire pour l'accompagnement à la participation citoyenne.

Dans le cadre de ses missions, l'aménageur pilote les études de chacun de ces prestataires. Il a également procédé à plusieurs acquisitions et transactions foncières.

Territoire 25 a piloté et suivi de la mise en œuvre de la stratégie de participation citoyenne, ainsi que les actions de concertations. Le plan d'actions s'est engagé à partir d'une réunion publique en décembre 2024 puis s'est poursuivi avec la réalisation de balades commentées en mars 2025, deux webinaires de présentation du projet et ses principes de conception, et enfin deux ateliers de participation numériques (en avril et mai 2025).

En parallèle la communication de projet fait l'objet d'un travail régulier dont Territoire 25 assure le suivi sous le contrôle de la ville qui nécessite une collaboration étroite avec le prestataire pour que la communication du projet des Vaites s'inscrive dans le cadre d'une stratégie de communication des projets urbains de la ville de Besançon.

L'aménageur poursuit ses démarches en parallèle pour assurer le dépôt des autorisations administratives et environnementales nécessaires à la bonne réalisation du projet.

Au-delà des missions ordinaires d'aménageur, durant l'année 2024, Territoire 25 a entamé de la démarche de régularisation des jardiniers, occupants illicites du foncier dont il est propriétaire, notamment par une phase de recensement au moyen de rencontres individuelles.

En 2025, la démarche se poursuivra au contact des jardiniers pour organiser la mise en place de structures de gestion collective et la réorganisation des jardins.

2.1.7 FRAIS FINANCIERS

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Environ 288k€ HT de frais financiers ont été comptabilisés au 31 décembre 2024, dont 24k€ sur les années 2023 et 2024. Les frais financiers considérés émanent des deux financements bancaires mobilisés pour l'opération depuis l'origine.

Territoire 25 a souscrit deux emprunts de 3 000k€ chacun auprès de deux opérateurs bancaires permettant de mobiliser 6 000k€. Ces emprunts arrivent à échéance en 2025.

Territoire 25 envisage la souscription de nouveaux prêts, pour financer le projet revisité qui s'inscriront dans le cadre d'une prorogation de la concession.

2.2 RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS

Le montant des recettes cumulées au 31/12/2024 s'élèvent à 4 852k€.

La somme de 101k€ a été perçue sur les exercices 2023 et 2024.

2.2.1 CESSIONS

Depuis 2019, les échanges avec les prospects identifiés en vue de l'engagement opérationnel de premiers programmes immobiliers avaient été suspendus, dans l'attente des décisions quant à l'évolution du parti d'aménager.

La réévaluation des emprises cessibles à la suite de la reprise de la programmation du projet a été conduite sur l'année 2024 et se poursuit en 2025.

Au 31 décembre 2024, **les recettes de cession s'établissent toujours à 40k€.**

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Aucune cession n'a été enregistrée sur l'année 2024.

2.2.2 PARTICIPATIONS

Le montant des participations cumulées au 31/12/2024 s'établit à 4 586k€.

Le détail est le suivant :

Participation 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 31/12/2024 s'élève à 4 018K € HT.

Subventions

Le montant des subventions perçues au 31/12/2024 s'établit à 568k€ réparti essentiellement entre le FRAU (362k€), l'Agence de l'Eau (190k€), et des subventions diverses (16k€).

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Un complément de la subvention accordée par l'Agence de l'Eau a été versé en 2024, au titre de l'appel à projets 2014 « Réduire la pollution pluviale ». 117k€ avaient été versés dans un premier temps. **73k€**

complémentaires ont été obtenus et versés en 2024, relatifs (en proportions) aux travaux réalisés pour la création de la noue. Ce montant complémentaire a été accordé à la condition que l'Agence de l'Eau soit associée et consultée régulièrement lors de la conception du projet, en lien avec l'équipe de maîtrise d'œuvre, afin d'apporter son expertise sur le volet gestion des eaux pluviales.

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 2024

Les recettes de produits divers perçues s'élèvent à 225k€ HT, soit 28k€ au titre des années 2023 et 2024.

Les seules recettes de l'opération sur les années 2023 et 2024 correspondent essentiellement à des loyers de garages, aux baux de publicités et à des produits financiers.

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 2024

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

Territoire 25 envisage la souscription de nouveaux prêts, pour financer le projet révisé qui s'inscrivent dans le cadre d'une prorogation de la concession.

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 2024

La trésorerie de l'opération, après emprunt, fait apparaître un solde débiteur de -1140 k€ HT.

Le recours à un nouvel emprunt est prévu sur l'année 2025.

3. Bilan financier (prévisionnel) du projet revisité

Le bilan financier au 31/12/2024 prend en compte les dépenses réglées et les recettes perçues, ainsi que les dépenses et recettes restant à réaliser jusqu'à l'aboutissement du programme de la ZAC.

En synthèse, le **montant du bilan s'établit à 32 734k€, en hausse de 7 172k€** par rapport au dernier bilan approuvé au 31/12/2022, celui-ci étant fixé à 25 561k€.

La mise en œuvre du projet revisité dans toutes ses composantes tant programmatiques qu'opérationnelles (calendrier), et financières impacte le bilan au travers de chaque ligne de dépenses comme de recettes. Le présent bilan porte donc sur ce projet revisité à 600 logements et est soumis à la prorogation de la concession par voie d'avenant.

Par grands postes, le bilan financier de l'opération se décompose comme suit (en € HT) :

Intitulés	Montant Bilan CRAC 2022 (CM Décembre 2023)	Montant Bilan (CRAC 2024 - CM Septembre 2025)	Ecart
DEPENSES	25 562 K€	32 734 K€	7 172 K€
Acquisitions	4 748 K€	4 549 K€	-198 K€
Etudes et honoraires	1 747 K€	2 656 K€	908 K€
Travaux viabilisation et construction	14 870 K€	19 077 K€	4 207 K€
Frais de gestion, Commercialisation, Divers	1 332 K€	1 207 K€	-126 K€
Impôts et taxes	143 K€	149 K€	6 K€
Rémunération société	1 822 K€	3 189 K€	1 367 K€
Frais financiers	900 K€	1 907 K€	1 007 K€
Résultat d'exploitation		0 K€	
RECETTES	25 562 K€	32 734 K€	7 172 K€
Cessions	18 979 K€	15 682 K€	-3 296 K€
Participations	6 380 K€	16 799 K€	10 419 K€
Autres produits	203 K€	252 K€	49 K€

3.1. COMMENTAIRES SUR LE CADRE DE LA CONCESSION

L'actuelle concession d'aménagement confiée à la SPL Territoire 25 a été établie en 2013 pour une durée de 12 ans, son échéance sera ainsi en janvier 2026.

Le projet, complètement revisité, repart du début.

L'apport essentiel de l'investissement des 10 premières années de concession est le foncier, le reste des dépenses (environ 3M€ht) est « perdu ».

Le choix a été fait en 2021 de poursuivre le projet au regard, en plus de la nécessité de produire du logement aux Vaites, du coût que représenterait l'abandon du projet pour la collectivité, évalué à 12M€ht.

La mise en œuvre du projet revisité dans toutes ses composantes tant opérationnelles, qu'administratives et financières implique une prorogation de la concession pour une durée de 10 ans afin de conduire à son terme la réalisation du programme.

Il est proposé de reporter l'échéance de concession à janvier 2036.

3.2. COMMENTAIRES SUR LES DEPENSES

Au 31/12/2024, le montant prévisionnel actualisé des dépenses s'élève à 37 734k€.

3.2.1. ACQUISITIONS

Ce poste reste stable et ne fait l'objet d'aucun mouvement.

Durant les exercices suivants, Territoire 25 prévoit de poursuivre les acquisitions suivants les opportunités d'acquisitions amiables ou de préemption qui pourront se présenter, sur le périmètre de la ZAC.

Il reste 650k€ pour valoriser de futures acquisitions. A ce jour les négociations sont en cours pour acquérir la parcelle Gavirey rue de Charigney au prix de 400k€.

3.2.2. ETUDES ET HONORAIRES

Ce poste est en hausse, et évolue de 908k€, passant de 1 747k€ en 2022 à 2 656k€ au 31/12/2024.

Cette évolution s'explique d'une part, par les études opérationnelles nécessaires à la réussite du projet révisité : la prestation de communication de projet, l'accompagnement pour la participation citoyenne, la réalisation d'une étude de mobilités, les études nécessaires à la mise à jour de l'étude d'impact.

Ce poste étude phase opérationnelle augmente de 238k€ à ce titre.

D'autre part, par le recrutement d'une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine en vertu d'un projet exemplaire et soucieux des enjeux du climat et de biodiversité, au travers de laquelle des compétences spécifiques étaient attendues en écologie et en sociologie notamment. La mission comprend en plus de la mission de maîtrise d'œuvre complète depuis l'esquisse-AVP, une mission d'architecte conseil globale et par ilots, un accompagnement des différentes phases administratives (modification PLU, modification du dossier de réalisation de ZAC, dossier loi sur l'eau, accompagnement des actions de participation citoyenne) et enfin une mission de prise en charges et suivi des espaces libres à l'échelle de chaque ilot.

Ce poste Maîtrise d'œuvre augmente de 670k€ à ce titre.

Durant l'année 2024, 3 nouveaux marchés d'études et de maîtrise d'œuvre ont été contractualisés :

- Un **marché de maîtrise d'œuvre urbaine** (paysage, architecture-urbanisme, sociologie et écologie du paysage) a été contractualisé avec un groupement dont **Ville Ouverte** est mandataire, pour un montant de **1 233k€**.
- Un marché pour **l'accompagnement à la communication de projet**, avec A Vrai Dire la Ville, pour un montant de **92k€**.
- Un marché pour **l'accompagnement à la participation citoyenne de projet**, avec **Res Publica**, pour un montant de **64k€**.

3.2.3. TRAVAUX DE VIABILISATION ET DE CONSTRUCTION

Ce poste **augmente de 4 207k€**, passant de 14 870k€ à **19 077k€ au 31/12/2024**.

Cette évolution s'explique par une importante évolution du programme d'aménagement.

Si l'aménagement des espaces publics est réduit par rapport au premier programme (qui envisageait la création de voiries), il est cependant largement déployé sur les espaces de nature (aménagement d'espaces divers, de cheminements, apports de mobiliers, enrichissement du milieu, réorganisation des jardins, etc.). **Cela se traduit par une hausse de 222k€ sur ce poste.**

Les biens acquis, ou restant à acquérir, ainsi que divers équipements présents sur le site (serres), nécessiteront des démolitions, non prévues dans le précédent CRAC. Ce poste est valorisé à **150k€**.

La part responsable de cette nette augmentation revient au **poste « construction et superstructure » qui évolue de 2120k€ à 7 718k€, soit + 5 598k€, qui correspond à la construction d'un parking silo et autres équipements nécessaires à la ZAC.**

La ZAC prévoit la construction de 600 logements dont 254 logements disposent de parking sous ouvrages (en pied de bâtiments), et 346 logements répartis sur un rayon de 600m doivent rejoindre leur stationnement dans **un parking silo** en partie centrale à créer pour un minimum de 200 places.

La valorisation de ce parking silo s'élève à 5278k€, or seulement 1880 k€ était prévu à cet effet dans le bilan au 31/12/2022, et ne répondait pas à ces mêmes besoins.

A cela s'ajoute le coût pour la mise en œuvre d'équipement publics et de services, soit en rez-de-chaussée du silo, soit en lien avec l'espace de nature ou autre. Ce poste est évalué à 2 350 k€.

La prolongation de la concession conduira à une poursuite des dépenses d'entretien et de petits travaux sur le site durant les 10 années supplémentaires de la concession. **L'augmentation de ce poste est estimée à 377k€.**

Enfin, **les fonds de concours versés de la ZAC aux équipements public de la ville ont été réévalués. Ce poste baisse de 2 150k€ et s'établit désormais à 1520k€** répartis comme suit :

- Fonds de concours pour l'école Tristan Bernard : 800k€
- Fonds de concours pour la salle de quartier : 250k€
- Fonds de concours pour la crèche : 470k€

3.2.4. FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION ET DIVERS

Ce poste de dépense observe une **baisse de 126k€** par rapport au précédent CRAC, le portant à 1 207k€.

En effet, plusieurs dépenses récurrentes seront ainsi prolongées sur la durée de la concession comme les frais de gestion des garages en location ou encore les juridiques pour couvrir d'éventuels prochains, recours ou contentieux.

Le poste frais de communication et commercialisation affiche une baisse de 245 k€ qui est déporté dans le poste « étude phase opérationnelle » avec les prestations communication de projet.

3.2.5. IMPOTS ET TAXES

Ce poste de dépense augmente légèrement, de 6k€, passant de 143k€ à 149k€.

La prolongation de la concession et donc de la période durant laquelle le concessionnaire porte la propriété des fonciers augmente le nombre d'années durant lesquelles il sera imposé sur les derniers fonciers en sa possession au rythme des cessions de terrains.

3.2.6. REMUNERATION SOCIETE

Ce poste augmente de 1 367k€, jusqu'à 3 189k€ au 31/12/2024.

Cette augmentation s'explique d'abord par la prorogation de la concession, qui prolonge la rémunération de l'aménageur durant 10 années, et d'un réajustement des conditions et modalités de rémunération.

En raison de la refonte du projet, une revalorisation de la rémunération de Territoire 25 se justifie pour les raisons suivantes :

- Suivi du travail de programme, ambitions et orientations du projet revisité (équipe Grether)
- Consultation de nouvelles équipes (maitrise d'œuvre, communication de projet et participation citoyenne)
- Processus de régularisation des jardiniers (travail de rencontre et de recensement des jardiniers, puis mise en œuvre de la réorganisation des jardins)
- Suivi des différentes missions : nouveau plan guide, nouvel AVP, communication et de participation citoyenne
- Accompagnement de gestion des temps de crise

A ce titre il est proposé le détail de la rémunération comme suit :

Conduite d'opération et d'aménagement

COP forfaitaire : +120k€ en 2025 en cohérence avec les missions de reprise du projet, puis 100k€ /an jusqu'en 2035 et 50 k€ en 2036.

COP sur investissement : +5% des dépenses travaux dans la limite d'un plafond de rémunération opérationnelle (COP forfait + COP Investissement) à 150k€ par an. Le contrat initial ne prévoyait pas de rémunération au pourcentage sur investissement.

Mission de commercialisation et suivi des ventes

Rémunération sur commercialisation : 5% des ventes (conformément au contrat initial)

Rémunération forfaitaire sur commercialisation : +10k€/an jusqu'en 2036.

Ces montants relèvent d'une proposition qui doit être formalisée par un avenant au contrat de concession.

Il est conclu avec le concédant que le concessionnaire facturera le solde de la rémunération prévue au contrat initial sur l'exercice 2025.

3.2.7. FRAIS FINANCIERS

Ce poste augmente de 1007k€, portant son montant global à 1 907k€.

Pour permettre la réalisation et le financement de l'opération, il est prévu le recours à un emprunt bancaire en 2025 de 5 M€ sur 10 ans et un second emprunt en 2027 de 5,5M€ sur 3 ans avec un différé de 1 an.

La souscription de ces deux prêts dès 2025 jusqu'à 2035 génère de nouveaux frais financiers d'un montant d'environ 1,4M€, ce qui explique l'augmentation de + 1007k€ par rapport au montant prévisionnel inscrit au CRAC du 31/12/2022 d'un montant de 900k€.

3.3. COMMENTAIRES SUR LES RECETTES

Au 31/12/2024 le montant prévisionnel actualisé des recettes s'élève à 32 734k€, après une augmentation de 7172k€ par rapport au précédent CRAC (31/12/2022).

3.3.1. CESSIONS

Le poste des cessions connaît une baisse importante, de 3 296k€, passant de 18 979k€ à 15 682k€ au 31/12/2024.

En effet, la réduction du programme de construction de logements conduit nécessairement à une baisse de recettes de cession, environ 600 logements en moins.

La programmation de la ZAC est valorisée à hauteur d'environ **39 000 m²** de SDP, représentant un potentiel d'environ 600 logements, décomposés comme suit :

- Environ **21 500m² SDP** au titre des logements privés en accession libre,
- Environ **5 900m² SDP** ciblés en tant que logements privés en accession abordable,
- Environ **11 700m² SDP** en tant que logements publics,

Néanmoins, les prix de cession ont été actualisés de la façon suivante :

- Logements en accession libre : 240 € ht / m² de SPD
- Logements abordables : 180 € ht / m² de SDP
- Logement locatif social : 140 € ht / m² de SDP

Dans le poste « Cessions immobilières », le bilan neutralise l'investissement des surfaces de commerces, services ou équipement qui se retrouveraient en rez-de-chaussée de bâtiment ou au cœur de l'espace de nature avec des cession au prix de l'investissement.

S'agissant du stationnement, qu'il soit sous ouvrage ou en silo, il est valorisé :

- à hauteur de 10k€ ht/ place dans le cadre de la cession de terrain au promoteur ;
- à hauteur de 6k€ ht / place à la SPL dédiée au stationnement en cours de montage à l'échelle de la ville de Besançon.
- à hauteur de 10k€ ht / place dns le cadre de la participation du concédant à l'opération.

Enfin, il a été décidé en 2024 que le foncier de l'école sera cédé à la ville en 2026 pour la réalisation de l'école Tristan Bernard et de la salle de quartier, pour un montant de 250k€. Ce montant se neutralise avec le fonds de concours du même montant dédié à la salle de quartier en dépenses.

3.3.2. PARTICIPATIONS

La participation augmente de 10 419k€, portant ce poste à **16 799k€** au bilan du 31/12/2024.

Le poste « participation du concédant » à l'équilibre de l'opération du projet revisité augmente à 16 081€. Elle a été anticipée et inscrite dans le PPI de la ville en 2024 répartie de la façon suivante :

Concession aménagement : 8 558 k€ht	}	= PPI ville 2024 16 081€ Soit +12 063 k€ (4018 k€ déjà versés)
Rachat espaces de nature : 4 800 k€ht		
Rachat parking silo: 2 723 k€ht		

L'échéancier de versement de la participation de la ville prévoit de verser à Territoire 25 : 100k€ en 2025 et 100k€ en 2026, puis 750k€ en 2027. La décomposition qui s'en suit sera réétudiée.

Le poste « subventions » observe une légère baisse de 51k€ passant de 769k€ à **718k€**, correspondant à une part non perçue de subventions portant sur des travaux non réalisés sur la première phase d'intervention (noue). Devant l'incertitude de cette donnée aucune nouvelle subvention n'est provisionnée, toutefois Territoire 25 étudiera toutes les possibilités d'obtenir des subventions pour la suite de la réalisation de cette opération. Sur les 718k€ attendus au total, 568k€ sont déjà perçus.

3.3.3. AUTRES PRODUITS

Ce poste observe une augmentation de 49k€, passant ainsi à 252k€ au bilan du 31/12/2024.

Celui-ci porte notamment sur les recettes de loyers des garages, et les produits divers et financiers pour lesquels des recettes pourront être perçues au gré des situations, durant les prochaines années de la concession.

3.4. TRESORERIE

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 2024

La trésorerie de l'opération, après emprunt, fait apparaître une trésorerie cumulée de -1 140 k€ HT.

L'engagement de « L'Acte 2 » de l'opération nécessitera de nouvelles dépenses en nombres dans les années à venir, pour poursuivre les études et réaliser les premiers aménagements. Les premières cessions permettant d'améliorer la trésorerie, n'interviendront pas avant 2027. Et il reste encore les annuités de remboursement des prêts contractés en 2016.

En l'absence de versement significatif de la participation du concédant à l'opération, il est donc impératif pour poursuivre l'opération, dans le cadre de la prorogation de la concession, de souscrire

à deux nouveaux emprunts, pour un montant de 10 500k€. Ces emprunts seraient respectivement de 5 000k€, en 2025 amorti sur 10 ans, et 5 500k€ en 2027 amortis sur 3 ans à compter de l'année 2028.

4. Analyse et perspectives au 31 décembre 2024

Analyse

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

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 maraîchère. 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 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.

Le projet traduit désormais davantage ses ambitions environnementales, sociales et d'adaptation aux évolutions démographiques.

Dans ce deuxième acte du 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 le milieu naturel des Vaites comme objet de pédagogie.
- **Pérenniser et développer le jardinage et l'agriculture maraîchère**

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

La reprise du projet impliquera nécessairement la modification du dossier de réalisation de la ZAC, dont la mise à jour de l'étude d'impact.

Territoire 25 a sollicité l'autorité environnementale (MRAE) pour une note de pré-cadrage qui confirme les modalités prévisionnelles du dépôt du dossier dans le contexte du projet. La MRAE a confirmé le recours à une mise à jour de l'étude d'impact. Et la mise en œuvre du principe d'évitement maximum

favorise la préservation des espèces protégées, par conséquent l'absence de recours à une demande de dérogation à la destruction des espèces protégées.

En parallèle, une sollicitation préalable des services de la DDT a permis de définir le régime auquel est soumis le projet révisé. Il est donc soumis au régime de déclaration loi sur l'eau.

L'ensemble du dossier sera déposé à la MRAE à l'été 2025, pour une validation en Conseil Municipal avant mars 2026

La modification du PLU est nécessaire afin de mettre en compatibilité l'OAP avec le nouveau projet et réserver les espaces non bâtis de la zone 1AU en zone naturelle de sorte à ne permettre aucune construction. Après enquête publique prévue en septembre, elle sera approuvée en Conseil Municipal de décembre 2025.

5. Propositions à la collectivité

Il est proposé à la collectivité :

- D'approuver le présent compte-rendu au 31 décembre 2024 **présentant des dépenses et des recettes équilibrées pour l'opération d'aménagement de la ZAC des Vaïtes pour un montant de 32 734k € HT.**
- De prolonger la durée de la concession de 10 ans
- De formaliser par un avenant à la concession :
 - la modification du projet et sa programmation,
 - la prorogation de la durée de la concession,
 - la modification des conditions de rémunération du concessionnaire.

Annexe 1 : Bilan financier de l'opération

Synthèse CRAC 2024 VAITES sur 10 ans

Postes GO7	Intitulés	Montant Bilan CRAC 2022 (CM Décembre 2023)	Réglé au 31/12/2024	Montant Bilan (CRAC 2024 - CM Septembre 2025)	Ecart
	DEPENSES	25 562 K€	6 878 K€	32 734 K€	7 172 K€
A	Acquisitions	4 748 K€	3 429 K€	4 549 K€	-198 K€
A01	Terrains, Immeubles	3 852 K€	2 928 K€	3 852 K€	0 K€
A02	Acquisition au concédant	606 K€	408 K€	408 K€	-198 K€
A04	Frais acquisition et expropriation	290 K€	94 K€	290 K€	0 K€
A06	Autres frais sur acquisitions		0 K€	0 K€	0 K€
B	Etudes et honoraires	1 747 K€	633 K€	2 656 K€	908 K€
B02	Etudes phase opérationnelle	549 K€	327 K€	787 K€	238 K€
B03	Maitrise d'œuvre	1 027 K€	303 K€	1 696 K€	670 K€
B04	Autres honoraires de réalisation	153 K€	4 K€	153 K€	0 K€
B10	Imprévus, actualisation et révision (PREVISIONS uniquement)	19 K€	0 K€	19 K€	0 K€
C	Travaux viabilisation et construction	14 870 K€	1 013 K€	19 077 K€	4 207 K€
C01	Archéologie	70 K€	70 K€	70 K€	0 K€
C02	Démolition/Désamiantage	160 K€	21 K€	310 K€	150 K€
C03	Dépollution	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
C04	VRD et Espaces verts	7 400 K€	723 K€	7 622 K€	222 K€
	Travaux VRD et espaces nature projet initial			723 K€	
	Travaux VRD et espaces nature projet révisité			6 899 K€	
C05	Construction / Superstructure	2 120 K€	90 K€	7 718 K€	5 598 K€
	Maison du projet initial	90 K€		90 K€	
	Silo stationnement 203 places	1 880 K€		5 278 K€	
	Autres équipements et services	150 K€		2 350 K€	
C06	Autres travaux	167 K€	108 K€	543 K€	377 K€
C07	Fonds de concours	3 670 K€	0 K€	1 520 K€	-2 150 K€
C10	Imprévus, actualisation et révision (PREVISIONS uniquement)	1 284 K€	0 K€	1 294 K€	10 K€
D	Frais de gestion, Commercialisation, Divers	1 332 K€	673 K€	1 207 K€	-126 K€
D01	Frais de communication et de commercialisation	523 K€	114 K€	278 K€	-245 K€
D02	Tirages, reprographies, annonces légales	56 K€	12 K€	56 K€	0 K€
D03	Assurances	100 K€	40 K€	120 K€	20 K€
D04	Frais juridiques	212 K€	197 K€	282 K€	70 K€
D06	Entretiens espaces publics et divers	255 K€	156 K€	247 K€	-8 K€
D07	Syndic et charges locatives	27 K€	22 K€	57 K€	30 K€
D08	Autres dépenses de gestion	160 K€	133 K€	168 K€	8 K€
H	Impôts et taxes	143 K€	24 K€	149 K€	6 K€
H01	Impôts fonciers	90 K€	23 K€	100 K€	10 K€
H02	Taxes d'urbanisme	1 K€	1 K€	1 K€	0 K€
H03	Autres taxes	52 K€	0 K€	49 K€	-3 K€
I	Rémunération société	1 822 K€	817 K€	3 189 K€	1 367 K€
I01	Rémunérations forfaitaires	717 K€	546 K€	1 767 K€	1 050 K€
I02	Rémunérations sur investissements	0 K€	0 K€	368 K€	368 K€
I03	Rémunération de commercialisation	865 K€	85 K€	814 K€	-51 K€
I04	Rémunérations autres et liquidation	240 K€	186 K€	240 K€	0 K€
J	Frais financiers	900 K€	288 K€	1 907 K€	1 007 K€
J01	Frais financiers court terme	200 K€	92 K€	200 K€	0 K€
J02	Frais financiers s/emprunts	600 K€	180 K€	1 607 K€	1 007 K€
J03	Commissions et frais bancaires	100 K€	16 K€	100 K€	0 K€
J04	Garantie et cautionnement				0 K€
O	Résultat d'exploitation			0 K€	
	RECETTES	25 562 K€	4 852 K€	32 734 K€	7 172 K€
N	Cessions	18 979 K€	40 K€	15 682 K€	-3 296 K€
N01	Cessions terrains	17 226 K€	40 K€	11 989 K€	-5 236 K€
N02	Cessions immobilières	1 753 K€	0 K€	2 225 K€	472 K€
N03	Cessions d'ouvrages SPL dédiée stationnement	0 K€	0 K€	1 218 K€	1 218 K€
N04	Cessions aux collectivités	0 K€	0 K€	250 K€	250 K€
P	Participations	6 380 K€	4 586 K€	16 799 K€	10 419 K€
P01	Participations concédant	5 611 K€	4 018 K€	8 558 K€	2 947 K€
	Participations rachat espaces de nature			4 800 K€	4 800 K€
	Participations rachat parking			2 723 K€	2 723 K€
P07	Subventions	769 K€	568 K€	718 K€	-51 K€
Q	Autres produits	203 K€	225 K€	252 K€	49 K€
Q01	Loyers	42 K€	45 K€	72 K€	30 K€
Q03	Produits divers	155 K€	156 K€	156 K€	0 K€
Q05	Produits financiers	6 K€	25 K€	25 K€	19 K€

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DES VAÎTES A BESANÇON



Illustration Felix Illustrate – Juin 2025
Image non contractuelle

Avenant n°5 à la concession d'aménagement

Transmis au représentant de l'Etat par la Ville de Besançon le

Notifié par la Ville de Besançon à la Territoire 25 le



Concédant



Concessionnaire

ENTRE D'UNE PART :

La Ville de BESANCON, sise au 2 rue Mégevand à Besançon, représentée par Madame Anne VIGNOT, sa Maire, habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 03 juillet 2020.

Ci-après dénommé « la Ville » ou la « Collectivité concédante ».

ET D'AUTRE PART :

La Société Publique Locale **Territoire 25**, société anonyme au capital de 2 027 600 € dont le siège social est 6 rue Louis Garnier à Besançon, représentée par Bernard BLETON, Directeur Général, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 15 septembre 2020.

Ci-après dénommée « Territoire 25 » ou « la SPL » ou « le concessionnaire » ou « l'aménageur ».

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Aux termes d'une concession d'aménagement signée en date du 21 janvier 2014, reçue en Préfecture du Doubs le 22 janvier 2014 et notifiée le 24 janvier 2014, la Ville de Besançon a chargé Territoire 25 de réaliser l'opération de la ZAC des Vaîtes sur une superficie d'environ 23 hectares et pour une durée fixée à 12 ans à compter de la date de notification.

La convention prévoit une intervention de Territoire 25 en deux phases :

- Une première phase correspondant à la réalisation des études d'approfondissement du projet et à la poursuite des procédures foncières à compter de la notification de la concession,
- Une deuxième phase portant sur la mise en œuvre opérationnelle du projet après décision d'engagement par les parties. Cet engagement opérationnel a fait l'objet d'un avenant à la concession d'aménagement signé et reçu en Préfecture le 28 juillet 2016 puis notifié le 29 juillet 2016.

Un avenant n°1 signé le 28 juillet 2016 et reçu en Préfecture du Doubs le même jour avait pour objet :

- De décider de l'engagement de la phase opérationnelle d'aménagement de la ZAC des Vaîtes,
- D'arrêter les nouveaux objectifs du bilan prévisionnel de l'opération intégré dans le compte rendu annuel au concédant au 31 décembre 2015,
- De contractualiser l'échéancier prévisionnel de versement de la participation de la collectivité à la concession.

Un avenant n°2 signé le 19 octobre 2017 et transmis en Préfecture du Doubs le même jour avait pour objet de contractualiser la rémunération de Territoire 25 au titre d'une nouvelle mission (coordination du groupement de commandes Ville / Territoire 25).

Un avenant n°3 signé le 10 septembre 2019 et transmis le jour même en préfecture du Doubs avait pour objet d'arrêter les nouveaux objectifs du bilan prévisionnel de l'opération intégré dans le compte-rendu annuel au concédant au 31 décembre 2018 et de contractualiser le nouvel échéancier prévisionnel du versement du fonds de concours de la concession à la collectivité.

Un avenant n°4 signé le 17 décembre 2020 et transmis le jour même en préfecture avait pour objet d'arrêter les nouveaux objectifs du bilan prévisionnel de l'opération intégré dans le compte-rendu annuel au concédant au 31 décembre 2019 qui acte une hausse de la participation de la ville de Besançon de 218 000€ HT générée par les dépenses imprévues de 2019 (gardiennage, occupation illicite, etc.).

Le présent avenant n°5 a pour objet la mise à jour du contrat de concession au regard du nouveau programme de l'opération à la suite de la délibération prise en 2021 par le Conseil Municipal de la ville de Besançon, la prorogation de la durée de la concession, la hausse de la participation de ville de Besançon et la modification des conditions de rémunération du concessionnaire.

Le présent avenant opère une modification du traité de concession initial afin de permettre la poursuite de l'opération dans ses nouvelles conditions politiques, économiques et techniques, validées par délibération de la collectivité concédante.

ARTICLE 1 – EVOLUTION DU PROJET

Le 6 mai 2019, le Tribunal Administratif de Besançon, a suspendu l'arrêté préfectoral du 18 mars 2019 portant dérogation à l'interdiction de détruire, altérer, dégrader des sites de reproduction ou des aires de repos d'espèces animales protégées.

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

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

Le Conseil d'Etat renvoie cependant la décision sur la légalité de l'arrêté du Préfet du Doubs du 18 mars 2019 autorisant les travaux d'aménagement au Tribunal Administratif de Besançon, devant lequel le Conseil d'Etat demande à Territoire 25, aménageur de l'écoquartier des Vaïtes, 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 de Besançon 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.

A l'issue de ces deux instances, le programme de production de logements a été réduit, passant de 1 150 à 600 logements, sur une emprise également réduite à environ 5ha ouverts à l'urbanisation (surfaces cessibles). Les espaces à bâtir sont donc réduits et se concentrent en lisière du tissu bâtis existant, le long des voiries actuelles, en préservant davantage d'espaces de nature. La programmation de logements sociaux a également évolué, comprenant 30% de logements sociaux (contre 20% inscrits

dans le projet initial) et 15% de logements « abordables » (inchangé), les 55% restant fléchés sur l'accession libre.

Le choix a été fait en 2021 de poursuivre le projet au regard, en plus de la nécessité de produire du logement aux Vaites, du coût que représenterait l'abandon du projet pour la collectivité, évalué à 12M€ht.

Le projet revisité se donne pour ambitions de :

- Concevoir un urbanisme qui prend soin de ses habitants, du sol, de la nature, des paysages
- Répondre aux enjeux du climat et de biodiversité, actuels et à venir,
- Produire du logement durable ciblé familles,
- Affirmer une identité de quartier insérée dans une stratégie urbaine globale.

Une nouvelle équipe de Maîtrise d'œuvre a été engagée pour adapter la conception du projet et le réaliser.

En parallèle, un prestataire chargé de la communication de projet et un autre en charge de la participation citoyenne complètent les compétences nécessaires pour accompagner Territoire 25 et la ville dans l'élaboration du projet revisité.

Le projet doit pouvoir également régulariser l'occupation illicite du foncier par des jardiniers, présents pour certains depuis de nombreuses années. Ils se sont aménagés, sans autorisation de Territoire 25, des espaces de culture et de convivialité privatif et des cabanes de toutes sortes, dont certaines à usage d'hébergement. L'objectif poursuivi, à la demande de la ville de Besançon, est de préserver ces activités de jardins, associées au maraichage, témoins de l'histoire du site et caractéristique de son paysage, dans un cadre d'occupations et d'usages bien défini.

Ces jardins existent également en continuité du périmètre de la ZAC. La collectivité entend mener ce processus de régularisation sur l'ensemble du secteur des Vaites pour une égalité de traitement à l'échelle du quartier.

Ainsi, depuis la signature du traité de concession initial en 2014, l'opération d'aménagement de la ZAC des Vaites a connu des évolutions sur le plan programmatique, calendaire et opérationnel.

Pour tenir compte des nouvelles missions, la rémunération de l'aménageur a été révisée en particulier pour la participation citoyenne, la régularisation foncière, la reprise des études et l'accompagnement de la communication du projet dans un contexte sensible.

En parallèle, la baisse des recettes issues des cessions foncières et l'augmentation des charges liées à la prolongation du projet justifient une réévaluation de la participation de la Ville, afin d'assurer l'équilibre global de l'opération.

Le présent avenant acte ainsi l'ensemble de ces évolutions pour permettre la poursuite du projet

L'article 1 – Objet de l'opération du traité de concession est modifié comme suit :

« En application de la réglementation en vigueur et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité concède au concessionnaire qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC des Vaites, telle que définie par les dossiers de création et de réalisation de ZAC.

La zone à aménager s'étend sur une superficie d'environ 23 hectares correspondant au périmètre de la ZAC, augmentée d'une emprise complémentaire située en continuité immédiate de celle-ci, comprenant des espaces de jardins existants hors périmètre de ZAC, comme précisé en annexe 1 du présent avenant.

Sur cette emprise hors ZAC, le Concessionnaire n'est pas chargé de réaliser d'aménagements urbains au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, mais a pour mission limitée de réorganiser l'usage du sol afin de préserver et encadrer les activités existantes de jardinage, dans les mêmes conditions que celles prévues pour les jardins situés dans le périmètre de la ZAC. Cette intervention a pour objet de favoriser une régularisation progressive des occupations actuelles, dans le respect des objectifs de préservation paysagère, agricole et sociale du site, en lien avec la Collectivité.

La surface totale du périmètre de la concession d'aménagement est ainsi augmentée de 2,20 hectares.

La mission confiée au Concessionnaire sur l'emprise hors ZAC de 2,20 ha, définie à l'article 1, donne lieu à une intervention limitée consistant en la définition et la mise en œuvre d'un cadre d'usage encadré pour les occupations existantes (diagnostic, concertation, plan d'organisation, conventions d'occupation).

Cette mission est financée sur les ressources de l'opération d'aménagement, sans modification du plan de financement global à ce stade. Son coût sera affermi sur la base des études préalables en cours et sera validé dans le prochain CRAC 2025. Les dépenses afférentes à cette mission feront l'objet d'un suivi spécifique dans le cadre des documents de reddition des comptes transmis à la Collectivité. Toute évolution de ces dépenses pourra donner lieu, le cas échéant, à une adaptation du programme d'aménagement ou à un réexamen des équilibres financiers, dans les conditions prévues au traité de concession.

Cet aménagement comprend notamment l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

La programmation urbaine prévoit un potentiel d'environ 600 logements répondant aux besoins d'un habitat diversifié, imposant la réalisation des équipements et des services d'accompagnement suscités par ce développement maîtrisé.

Par ailleurs, l'opération d'aménagement contribuera à la réalisation du Programme des Equipements Publics en infra et superstructure, tel que défini et décrit dans le dossier de réalisation de ZAC modifié en conséquence.

A cet effet, ces évolutions feront l'objet d'une mise à jour du dossier de réalisation de la ZAC »

ARTICLE II – PROROGATION DE LA CONCESSION

Au vu de l'évolution du projet décrite à l'Article 1, la mise en œuvre du projet revisité impacte le calendrier de l'opération. La concession arrivant à son terme le 21 janvier 2026, il est nécessaire de prolonger la concession d'aménagement de 10 ans. Cette prorogation exceptionnelle de 10 ans est justifiée par la suspension prolongée du projet, sa réorientation et la nécessité de garantir sa bonne exécution.

Ainsi **l'article 4 - Date d'effet et durée de la concession d'aménagement** est modifié comme suit :

« La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de cette notification par lettre recommandée et accusé de réception.

*Sa durée **court jusqu'au 21 janvier 2036**, à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties par avenant exécutoire en cas de report de délais inhabituels de validation et d'approbation des dossiers administratifs, de délais recours sur les permis de construire, d'aléas dans la commercialisation des îlots, d'inachèvement de l'opération.*

La concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de constatation de l'accomplissement de l'ensemble des missions du concessionnaire et de l'achèvement de l'opération. Si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus, un avenant constatera cet achèvement.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction. »

ARTICLE III – APPROBATION DU BILAN FINANCIER AU 31 DECEMBRE 2024 ET DE LA HAUSSE DE LA PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

Le projet revisité des Vaïtes implique une baisse des recettes de cession en raison du nombre de logements réduit et une augmentation des dépenses correspondantes à des nouvelles missions d'études et de maîtrise d'œuvre, à la construction d'un parking silo, les frais liés à la prolongation de la concession de 10 ans (rémunération de l'aménageur et gestion du site notamment) ainsi que les frais financiers générés par la nécessité de recourir à deux nouveaux emprunts pour financer l'opération.

Ainsi **l'article 19.2 – Participation de la collectivité** est modifié comme suit :

*« Sur la base du bilan du CRAC au 31/12/2024 de l'opération, la participation financière de la Ville de Besançon est arrêtée à un montant prévisionnel de **16 081 K€ HT** (seize millions quatre-vingt-un mille euros), qui se décompose de la manière suivante :*

- **8 558 K€ HT** au titre de la participation de la collectivité concédante à la concession ;*
- **4 800 K€ HT** au titre du rachat d'équipements publics (espaces de nature) ;*
- **2 723 K€ HT** au titre du rachat du parking silo ;*

Ces montants qui s'entendent hors taxe, pourront être assujettis à la TVA, en fonction de la réglementation en vigueur au moment de leur exigibilité.

L'échéancier prévisionnel approuvé PPI de la ville en 2024 pourra être adapté en tant que de besoin selon l'état d'avancement de l'opération et les besoins en trésorerie identifiés et justifiés par le concessionnaire. Il sera en tout état de cause revisité au plus tard à l'issue des études qui définiront les modalités d'engagement et la planification opérationnelle du projet revisité. »

ARTICLE IV – APPROBATION DU BILAN FINANCIER AU 31 DECEMBRE 2024 ET DE L'EVOLUTION DE LA REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

Le projet revisité implique à la fois un recalibrage de la rémunération et une évolution des conditions de la rémunération de l'aménageur, sans incidences sur les participations telles que votées au PPI 2024 de la ville de Besançon.

Le projet, avec une nouvelle programmation et de nouvelles ambitions, implique l'engagement de nouvelles missions prises en charges par Territoire 25 en raison du contexte sensible du projet et des choix établis en conséquence par sa collectivité concédante :

- Suivi du travail de reprogrammation, ambitions et orientations du projet revisité sur environ 1 an (équipe Grether)
- Consultation d'une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre sur la base du travail de reprogrammation
- Consultation d'un prestataire en communication de projet et un autre en participation citoyenne
- Assistance dans les procédures juridiques des contentieux qui opposaient la ville au Jardin des Vaïtes
- Conduite du processus de régularisation des jardiniers (travail de rencontre et de recensement des jardiniers, puis mise en œuvre de la réorganisation des jardins)
- Reprise des études de conception des études et maîtrise d'œuvre depuis le début (nouveau plan guide, nouvel AVP, PRO et Dossier de consultation des entreprises travaux)
- Suivi des différentes missions de communication et de participation citoyenne
- Accompagnement de gestion des temps de crise

Ainsi **l'article 23 – Modalités de rémunération du concessionnaire** est modifié comme suit :

« 23.3 POUR LES MISSIONS INHERENTES A L'AMENAGEMENT DE L'OPERATION

Pour la mission de pilotage général, de coordination et de suivi opérationnel telle que définie dans les missions de l'aménageur, la société Territoire 25 aura droit à :

1. *Une rémunération forfaitaire globale de 1 170.000 € HT sur la durée de la concession à compter de 2025. Elle sera versée à raison d'un forfait de 120 000 € HT en 2025, puis 100 000 € HT par annuité constante entre 2026 et 2035, et enfin 50 000 € HT en 2036. Ce montant ne sera pas reconduit en cas de prolongation de l'opération au-delà des dix années prorogées. Ce forfait sera indexé sur l'indice ingénierie « ING ». Pour la facturation, l'indice de référence retenu sera celui du mois d'émission de la facture, l'indice de base celui de la date de prise d'effet du présent avenant à la concession (t0).*

2. *La rémunération variable en fonction du niveau de performance est supprimée.*
3. *Une rémunération variable sur investissement égale à 5% HT du montant des dépenses de travaux uniquement dans la limite d'un plafond de rémunération opérationnelle (rémunération forfaitaire + rémunération variable) égale à 150 000 € HT par an.*
Cette rémunération variable sera indexée sur l'indice ingénierie « ING ». Pour la facturation, l'indice de référence retenu sera celui du mois d'émission de la facture, l'indice de base celui de la date de prise d'effet du présent avenant à la concession (t0). Le t₀ s'entend de la date de réception de la notification de l'avenant par le concessionnaire.

23.4 POUR LES MISSIONS DE COMMERCIALISATION ET DE SUIVI DES VENTES :

La commercialisation telle que définie à l'article 2 constitue le socle des missions à la charge de l'Aménageur. Par la présente convention, la Collectivité Concedante confie au concessionnaire un rôle majeur dans la réussite de cette mission.

A ce titre, le Concessionnaire aura droit à une rémunération définie comme suit :

1. *Une rémunération forfaitaire globale de 110 000 € HT sur la durée de la concession prolongé jusqu'en 2036. Elle sera versée par annuités constantes à compter de 2026. Ce montant ne sera pas reconduit en cas de prolongation de l'opération au-delà des dix années déjà prorogées.*
Ce forfait sera indexé sur l'indice ingénierie « ING ». Pour la facturation, l'indice de référence retenu sera celui du mois d'émission de la facture, l'indice de base celui de la date de prise d'effet du présent avenant à la concession (t0).
2. *En remplacement du 23.4.2, une rémunération variable calculée par application d'un pourcentage 5% HT des recettes de cession HT issues des compromis signés dans l'année. Le rythme moyen défini par la ville est de 50 logements/an sur les Vaïtes en accord avec les autres projets urbains en cours de développement sur la ville de Besançon.*

Les modalités de rémunération attachées à cette mission sont les suivantes :

- *pour la part forfaitaire, facturation annuelle par la société Territoire 25 ;*
- *pour la part proportionnelle, facturation de 50% à la signature des compromis de vente et du solde à la réitération des actes authentiques. »*

ARTICLE V – AUTRES DISPOSITIONS DE LA CONCESSION

Les clauses de la Convention de concession non modifiées par le présent avenant et ses précédents avenants demeurent inchangées et s'appliquent 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 le concessionnaire
Le Directeur Général,

Bernard BLETTON

Pour la Collectivité concédante,
La Maire,

Anne VIGNOT

Annexe 1 : Plan périmètre de la concession

Plan guide ZAC des Vaïtes

