



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 GAGLILOLO, 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 GAGLILOLO 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 : 50 - Zone d'Aménagement Concerté des Hauts-du-Chazal - Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) - Bilan au 31 décembre 2024

Délibération n° 008066

Zone d'Aménagement Concerté des Hauts-du-Chazal - Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) - Bilan au 31 décembre 2024

Rapporteur : M. Aurélien LAROPPE, Conseiller Municipal Délégué

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

Résumé :

La ZAC des Hauts du Chazal fait l'objet d'une concession d'aménagement. SEDIA, le concessionnaire, a obligation de faire le compte-rendu de son activité pour l'année écoulée. La présente délibération prend acte de ce compte-rendu et approuve le bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2024. Le bilan prévisionnel est marqué par une augmentation de 456 298 € par rapport au précédent bilan. Cette augmentation est essentiellement liée à la mise à jour de l'esquisse initiée par l'équipe de DEILLERS & Associés, retenu par les concédants en 2024. L'effort financier des collectivités reste constant. L'effort de la Ville de Besançon s'élève à hauteur de 4 873 833 € HT.

I. Présentation générale

A. Contexte

Le dossier de réalisation de la ZAC « Hauts du Chazal » a été adopté par le Conseil Municipal de Besançon le 15 mai 2000. Cette ZAC constituait un nouveau secteur du développement de l'ouest bisontin, regroupant logements et activités économiques, souhaité par la Ville et les partenaires du pôle Santé.

Au vu de l'enjeu économique de cette ZAC, le Grand Besançon a déclaré la zone d'intérêt communautaire, au titre de sa compétence économique par délibération du 14 septembre 2001. Les secteurs destinés à l'accueil d'activités économiques représentent 17 hectares cessibles. GBM a défini les modalités de ce transfert qui a pris effet au 14 septembre 2001.

Le Conseil Municipal de la Ville de Besançon a entériné ce transfert par délibération en date du 13 décembre 2001.

Ces décisions, ainsi que les évolutions législatives relatives au régime des contrats d'aménagement, ont conduit à transformer la convention de concession initiale en convention publique d'aménagement actant d'une autorité cocontractante constituée d'une part de la Ville de Besançon et d'autre part du Grand Besançon (délibération du Conseil Municipal du 23 novembre 2003 et du Conseil de Communauté du 19 décembre 2003).

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

Cette convention prévoyait notamment la création d'un comité de pilotage composé d'élus des deux collectivités et le financement global de l'opération assuré selon une clé de répartition : 57 % Grand Besançon et 43 % Ville de Besançon.

Toutefois, certains postes sont entièrement à la charge des collectivités en propre (par exemple : la réalisation des voies Bus et Tram pour le Grand Besançon et la participation à l'implantation de l'UFR Médecine-Pharmacie pour la Ville de Besançon).

Le Grand Besançon est devenu compétent en matière d'eau et assainissement au 1^{er} janvier 2018. Depuis cette date, les réseaux eau-assainissement de la ZAC sont financés par la Ville et le Grand Besançon sous forme de participations.

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

Le COPIL du 21 juin 2023 a validé l'engagement opérationnel du secteur nord-est (SNE) selon la variante 2 d'aménagement qui propose une urbanité améliorée (trame douce, espaces publics, morphologie urbaine). L'ateliers DEVILLERS ASSOCIE a été retenu début 2024 pour mettre à jour le plan guide de SNE.

Le dernier avenant n° 19, signé le 29 octobre 2024, a traduit l'ensemble des évolutions apportées au secteur nord-est et plus globalement à la ZAC des Haut-du-Chazal telles que décidées par les collectivités (programmation du secteur nord-est, prorogation de la concession jusqu'au 18 novembre 2030, modifications des participations des collectivités et des rémunérations de sedia).

B. Synthèse des faits marquants

- Attribution du marché de maîtrise d'œuvre à l'équipe emmenée par le cabinet Devillers & associés
- Fin de chantier de l'IFPS
- Livraison de la première tranche de travaux de l'espace service santé
- Dépôt de permis de construire tranche 2 BIOINNOVATION
- Démarrage des travaux « Natura 2 »

II. État d'avancement physique de l'opération

A. Acquisitions

1. Réalisées

Les terrains concernés par les projets en cours sont acquis.

2. Restant à réaliser

Le bilan financier intègre toutefois une petite provision pour une éventuelle acquisition en fonction de l'évolution du projet d'aménagement définie par les 2 collectivités.

B. Etudes

Sedia a procédé à une étude de capacité et de constructibilité sur le grand tènement d'1,5 ha surplombant le tramway rue Paré. A la demande des collectivités, Sedia a également livré un projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour les fonciers d'activité non encore construits.

C. Travaux 2023

Sous Maîtrise d'œuvre principale de la Direction Aménagement Espaces Publics et Grands Travaux, ont été réalisés en 2024 divers branchements et accès aux programmes immobiliers.

III. Etat de la commercialisation

A. Secteur habitat : « les Hauts du Chazal »

Sedia a commercialisé 19 programmes immobiliers privés.

1. Habitat privé

- 919 logements,
- 100 chambres en Résidence hôtelière (hôtel Zénitude),
- 600 m² de commerces et 600 m² de locaux d'activités associés à ces programmes.

L'opération Natura 2 de 41 logements est en cours de construction.

Le dernier secteur à aménager de la ZAC, dit secteur nord-est, correspond à une programmation imaginée d'environ 350 logements.

Hors secteur nord-est, seule une opération d'habitat serait encore à initier sur un tènement foncier au nord de la ZAC, représentant moins d'une douzaine de logements.

2. Habitat public

- 3 programmes immobiliers
- soit au total 135 logements publics locatifs correspondant à une partie de la compensation des logements démolis sur Planoise dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine.

B. Secteur activité : « Temis santé »

1. Point sur la commercialisation

PROJETS/ENTREPRISES	Emprise foncière en m ²	m ² SDP développée	Année
Ambulances Bonnet	3 300	1 000	2006
Laboratoire d'analyses LPA	4 500	1 500	2013
FCI Production	3 400	1 600	2014
RD Biotech 1	4 700	1 300	2021
RD Biotech 2	2 400	1 300	2022
Total	18 300	6 700	

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

2. Projet en cours

- RD Biotech : obtention PC pour un troisième bâtiment de 1 300 m² SDP le 23 janvier 2024,
- Laboratoire LPA : étude extension de plusieurs milliers de m² SDP sur le foncier de 4 000 m² connexe
- Santelys : projet de création d'un centre de dialyse rue Milleret. Dépôt PC prévu en 2025,
- Bio-innovation II : PC en cours d'instruction,
- Inauguration bâtiment A de 2000 m² de l'espace service santé en mars 2024.

C. Bilan foncier de commercialisation

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

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

- Pour les programmes d'habitat privé : 73 941 m², comprenant le foncier sous compromis avec ADIM (SSCV Kruger).
- Pour les programmes d'habitat public : 14 345 m²

Activités : 46 921 m²

- Pour les programmes d'accueil d'entreprises : 24 247 m² (Bonnet, LPA et Aktya pour FCI, RD Biotech I-II-III, Espace Services Santé)
- Pour les programmes immobiliers tertiaires ou apparentés : 5 782 m² (EUROMEDECINE, BIOPARC et BIOPARC 2)
- Pour l'EHPAD : 6 216 m²
- Pour l'IFPS : 10 676 m²

Environ 10,9 ha de terrains restent encore disponibles en commercialisation dont :

- **4,1 ha pour des programmes d'habitat**, soit tout le secteur Nord-Est de la zone
- **6,8 ha pour des programmes d'activité** (en jaune sur la carte ci-dessous). Différents projets sont actuellement à l'étude sur environ 1,9 hectare. Les surfaces nettes disponibles sont donc de 4,9 hectares.



IV. Bilan financier

Le bilan financier révisé de l'opération prend en compte les dépenses et les recettes constatées au 31 décembre 2024, ainsi que les dépenses et recettes prévisionnelles à engager jusqu'à la fin de la concession.

DEPENSES HT

MONTANT TOTAL DES DÉPENSES → 54 000 K€ HT
dont déjà réalisées au 31/12/2024 37 185 K€, soit 69 %

RECETTES HT

MONTANT TOTAL DES RECETTES → 54 000 K€ HT
dont déjà réalisées au 31/12/2024 37 041 K€, soit 69 %

Le montant du CRAC au 31 décembre 2023 s'élevait à 53 543 K € HT, soit un écart de 456 K €.

A. Analyse des dépenses en K€ HT

DEPENSES en K€	Bilan 31/12/23	Bilan 31/12/24	Ecart K€
Acquisitions	3 141	3 141	0
Études	1 526	1 549	23

Travaux et honoraires	38 292	38 617	325
Frais divers	795	865	70
Frais financiers	4 372	4 372	0
Rémunération Société	4 342	4 380	38
Fonds concours Temis	249	249	0
Participation en nature	827	827	0
Total dépenses HT	53 543	54 000	456

Le bilan prévisionnel des dépenses de l'opération évolue à la hausse par rapport à celui de l'année précédente d'environ 456 K €.

L'augmentation est due notamment à l'ajustement des montants de maîtrise d'œuvre pour intégrer le marché de Devillers sur le secteur nord-est. Les collectivités concédantes ont notamment fait le choix d'intégrer des missions complémentaires (traitement des espaces privés notamment) et de retenir une offre de grande qualité.

B. Analyse des recettes en K € HT

RECETTES en K€	Bilan 31/12/23	Bilan 31/12/24	Écart
Provenant des tiers	24 922	25 343	421
Provenant des concédants	21 957	21 957	0
Autres produits, produits financiers, subventions, produits de gestion et divers	5 837	5 874	35
Participations en nature MOE	827	827	0
Total recettes HT	53 543	54 000	456

V. Engagement des concédants

Le budget global des Hauts du Chazal est en hausse de + 456 298 € par rapport au CRAC au 31 décembre 2023. L'effort global de GBM et de la Ville est maintenu au même niveau que le précédent bilan approuvé, soit 21 957 K € HT (hors participation en nature liée à la mission de Maîtrise d'œuvre de la Direction Aménagement Espaces Publics et Grands Travaux).

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

L'engagement global de la Ville s'élève sur la totalité de l'opération à 4 872 833 € HT.

L'engagement des 2 collectivités concédantes reste identique par rapport au CRAC au 31 décembre 2023.

Le projet du SNE actuellement à l'étude projette la réalisation d'environ 350 logements ainsi que d'un parc permettant d'offrir aux usagers du secteur, habitants et salariés, un espace de détente qui manque fortement sur ce quartier.

Les études urbaines en cours sur le secteur nord-est vont permettre d'aboutir à un avant-projet (AVP) stabilisé pour le troisième trimestre de 2025. Ce travail d'AVP intègre en particulier la précision des estimatifs travaux, principal poste de dépenses sur cette opération d'aménagement.

En 2025, Sedia va engager un test opérateurs auprès de différents promoteurs afin d'analyser l'adéquation entre les cibles imaginées pour le secteur nord-est et le marché.

Ces deux éléments – conception AVP et test opérateurs – permettront de stabiliser le bilan du secteur nord-est.

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

VILLE DE BESANCON

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

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

A l'unanimité, le Conseil Municipal :

- approuve le bilan révisé au 31 décembre 2024, pour un montant de 53 999 K€ HT,
- approuve l'engagement des collectivités co-concédants, qui reste stable et ressort à 22 784 K € HT dont 21 957 K € HT en participations et vente d'ouvrages et 827 K € HT en participation en nature des Collectivités pour la mission de Maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 45

Contre : 0

Abstention* : 0

Conseillers intéressés : 8

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

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

Le Secrétaire de séance,

Pour extrait conforme,
La Maire,



Abdel GHEZALI
Adjoint



Anne VIGNOT



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DES HAUTS DU CHAZAL - TEMIS SANTÉ

COMpte RENDU ANNUEL AUX COLLECTIVITÉS
ÉTABLI AU 01/03/2025

BILAN FINANCIER ARRÊTÉ AU 31.12.2024



I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Le Conseil Municipal de la Ville de Besançon du 2 novembre 1998 a approuvé le dossier de création de la ZAC des Hauts du Chazal et a décidé de confier à la Société d'Equipement du Département du Doubs, devenue sedia fin 2017, la réalisation des aménagements de celle-ci dans le cadre de la convention de concession signée le 18 novembre et transmise à l'autorité de tutelle le 20 novembre 1998.

Cette opération a été lancée en vue de répondre aux besoins suscités par le développement d'un Pôle Santé à proximité immédiate de l'Hôpital Jean Minjoz. Le site, d'une surface totale d'environ 45 ha (dont 26 ha commercialisables), à vocation mixte, est destinée à l'accueil :

- des activités liées à la santé sur une surface totale commercialisable d'environ 11,5 ha.
- des logements sur une surface totale commercialisable d'environ 14,5 ha.

I.1) SYNTHÈSE DES FAITS MARQUANTS

Conformément aux décisions prises par les collectivités concédantes, la consultation d'une équipe de conception urbaine via un appel d'offre restreint a été menée en 2024, recueillant des candidatures de grandes qualités. A l'issue de la procédure, l'équipe emmenée par le cabinet Devillers & associés a remporté le marché qui lui a été notifié en novembre de la même année.

L'institut de Formation des Professionnels de Santé (IFPS) a été achevé en fin d'année 2024 et ouvrira ses portes en janvier 2025.

La première tranche de l'Espace Services Santé, nouveau bâtiment porté par Aktya, a été livrée au printemps 2024.

Reprise d'études par le porteur de projet Santelys pour la réalisation d'une clinique de dialyse rue Milleret.

La deuxième tranche du projet Bio-innovation a également fait l'objet d'une reprise d'étude qui s'est concrétisée par un dépôt de permis de construire en décembre 2024.

Le projet de logements « Natura 2 » a connu des avancées notables avec le dépôt puis l'obtention de son permis de construire et un démarrage des travaux en novembre 2024.

I.2) SITUATION JURIDIQUE :

Par délibération du 18 novembre 1998, le Conseil Municipal de la Ville de Besançon a créé la ZAC des Hauts du Chazal et transmis le dossier en Préfecture le 20 novembre 1998.

Par délibération du Conseil Municipal du 15 mai 2000 le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé et transmis en Préfecture le 13 juin 2000.

Par délibération du 26 mars 2009, reçue en Préfecture du Doubs le 3 avril 2009, le Conseil Municipal a approuvé la modification du dossier de création, le bilan de la concertation préalable et le nouveau périmètre.

Un avenant n°1 à la convention de concession précisant les conditions de rémunération pour la mission de prospection commerciale a été approuvé par le Conseil Municipal de la Ville de Besançon le 15 mai 2000, signé le 6 juin et transmis en préfecture le 13 juin 2000.

Un avenant n°2 à la convention de concession, transformant notamment cette dernière en Convention Publique d'Aménagement (CPA) a fait l'objet d'une délibération de la Ville de Besançon en date du 20/11/2003 (visa préfectoral 28/11/2003) et également de la CAGB, devenue désormais G.B.M. depuis le 1er juillet 2019, en date du 19/12/03.

Depuis 2003, la Convention Publique d'Aménagement (C.P.A.) a fait l'objet de nombreux avenants.

Le dernier en date, l'avenant n°19, signé le 29/10/2024 et reçu en préfecture le 4 novembre, a traduit l'ensemble des évolutions apportées au secteur nord-est et plus globalement à la ZAC des Haut-du-Chazal telles que décidées par les collectivités (programmation du secteur nord-est, prorogation de la concession jusqu'au 18/11/2030, modifications des participations des collectivités et des rémunérations de sedia).

Le contexte opérationnel d'intervention :

La partie Activité est une compétence de la Communauté urbaine du Grand Besançon, devenue GBM, tandis que la partie Habitat est une compétence de la Ville de Besançon.

De ce fait, GBM et la Ville de Besançon sont considérées comme les autorités co-concédantes de l'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts du Chazal.

Les engagements financiers des 2 collectivités en termes de participations d'équilibre à l'opération (engagements intégrant l'impact des subventions perçues au cours du C.P.E.R. État-Région entre 2007 et 2013), se répartissent initialement comme suit : 57 % pour GBM et 43 % pour Ville de Besançon.

Pour la lecture du présent document, il convient donc de préciser que le terme « concédant » désigne les deux collectivités co-concédantes concernées par l'opération au regard de leurs compétences respectives.

Le présent document précise successivement :

- L'état d'avancement physique de l'opération ;
- L'état de la commercialisation, y compris les perspectives de celle-ci ;
- Le bilan financier actualisé de l'opération d'aménagement y compris les échéanciers de dépenses et recettes établis à cette même date ;
- Les propositions aux collectivités concédantes.

II. ÉTAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPÉRATION

II.1) ACQUISITIONS :

I.1.1 Acquisitions réalisées

Les terrains concernés par les projets en cours sont acquis.

I.1.2 Acquisitions restant à réaliser

Le bilan financier intègre toutefois une petite provision pour une éventuelle acquisition en fonction de l'évolution du projet d'aménagement définie par les 2 collectivités.

II.2) ETUDES :

Sedia a procédé à une étude de capacité et de constructibilité sur le grand tènement d'1,5 ha surplombant le tramway rue Paré. A la demande des collectivités, sedia a également livré un projet d'OAP pour les fonciers d'activité non encore construits.

II.3) TRAVAUX :

Sous Maîtrise d'œuvre principale de la Direction Grands Travaux, ont été réalisés en 2024 divers branchements et accès aux programmes immobiliers.

III. ÉTAT DE LA COMMERCIALISATION

L'état d'avancement constaté au présent bilan comprend les volets suivants :

- Situation et perspectives de commercialisation à court terme
 - Habitats privés et publics
 - Accueil d'entreprises
 - Immobilier de bureaux et d'accueil d'activités
- Bilan foncier des surfaces cédées
- Programmation prévisionnelle pour le secteur Habitat
- Programmation prévisionnelle pour le secteur Activité

III.1) SECTEUR HABITAT : « LES HAUTS DU CHAZAL »

III.1.1 Situation

Au 31/12/2024, sedia a commercialisé 19 programmes immobiliers :

a) Habitat privé

- 16 programmes immobiliers privés
- 919 logements
- 100 chambres en Résidence hôtelière (hôtel Zénitude)
- 600 m² de commerces et 600 m² de locaux d'activités associés à ces programmes.

Ce sont près de 1 000 logements privés qui auront été livrés sur le quartier à fin 2024.

L'opération Natura 2 de 41 logements est en cours de construction.

Le dernier secteur à aménager de la ZAC, dit secteur nord-est, correspond à une programmation imaginée d'environ 300 - 350 logements.

Hors secteur nord-est, seule une opération d'habitat serait encore à initier sur un tènement foncier au nord de la ZAC, représentant moins d'une douzaine de logements.

b) Habitat public

- 3 programmes immobiliers
- Soit au total 135 logements publics locatifs correspondant à la compensation des logements démolis sur Planoise dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine.

III.1.2. Bilan global de commercialisation (logements privés et publics) :

GBH 1	Hauts de Chazal	60 logements	livré
GBH 2	Résidence Gaïa	35 logements	livré
ICADE	Orée de Chazal	82 logements	livré
ATIK	Résidence Belle vue	45 logements	livré
VILLA C	Clos Vesontio	26 logements	livré
CLOVIS	Villa Junon	12 logements	livré
Pierres et Territoires	Jardins des lys	57 logements	livré
SCCV UTOPIA	UTOPIA tranche 1	86 logements	livré
EDIFIPIERRE	Horizon nature	60 logements	livré
SCCV UTOPIA	UTOPIA tranche 2	106 logements	livré
ALTER IMMO	Résidence l'Epsilon	42 logements	livré
SCCV UTOPIA	Résidence Hélia	51 logements	livré
SCCV UTOPIA	Résidence Natura	161 logements	livré
Carré de l'habitat	Les Carrés K'Ducées	16 logements	livré
SCCV UTOPIA	Natura 2	41 logements	en cours de construction

TOTAL = 1054 logements et 100 chambres

Ces 1 054 logements représentent une surface développée globale de 63 800 m² SDP.

La programmation totale prévisionnelle représente environ 1350 logements.

III.2) SECTEUR ACTIVITÉ : "TEMIS SANTÉ"

III.2.1) Situation

a) Cession de terrains aux entreprises

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

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



Le premier bâtiment de RD Biotech

b) Immobilier de bureaux et accueil d'activités

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

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

Les agglomérations attractives sur le plan du développement économique cherchent à créer des écosystèmes d'innovation au sein desquels les entreprises et les établissements d'enseignement supérieur et de recherche puisent ensemble des idées et des ressources pour nourrir le développement d'activités de haute valeur ajoutée. Plusieurs études ont permis de confirmer l'opportunité de réaliser un équipement support de cet écosystème d'innovations. Cela s'est traduit par la réalisation du bâtiment Bio-Innovation livré en 2021.



Bio-innovation 1

c) Les équipements

L'EHPAD Residalya :



Sedia a signé en mars 2009, l'acte de vente d'un terrain de 4.536 m² pour la réalisation d'un EHPAD de 82 lits par la société RESIDALYA. L'équipement a été inauguré en juin 2011.

Depuis, l'établissement a ouvert fin 2018 une extension de son établissement pour une unité Alzheimer et pour un EHPA de 25 lits.

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

Sedia a signé avec la Région Bourgogne Franche-Comté en mars 2020 un acte de vente pour l'implantation de l'I.F.P.S. à l'angle des rues Paré et Dolto et sur un tènement foncier de 10.550 m².

Le bâtiment a été livré en 2024.



II.2.2 : Programmation activité :

6,8 hectares de foncier sont encore cessibles en activité (en jaune sur la carte ci-dessous). Différents projets sont actuellement à l'étude sur environ 1,9 hectares. Les surfaces nettes disponibles sont donc de 4,9 hectares.



Plusieurs projets d'implantation sont en cours :

La très forte croissance de RD Biotech les a conduits à travailler sur un troisième bâtiment de 1 300 m² SDP dont le permis de construire a été obtenu le 23.01.24.

Le laboratoire LPA étudie une extension de plusieurs milliers de m² SDP sur le foncier de 4 000 m² compris entre son bâtiment et RD Biotech.

Santelys a pour projet la création d'un centre de dialyse rue Milleret. Le dépôt d'un permis de construire est envisagé début 2025.

La deuxième tranche de Bio-innovation a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire en cours d'instruction.

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

III.3) : BILAN FONCIER DE COMMERCIALISATION :

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

Habitat : 88 286 m²

- pour les programmes d'habitat privé : 73.941 m²,
- pour les programmes d'habitat public : 14.345 m²

Activités : 46 921 m²

- pour les programmes d'accueil d'entreprises : 24247m² (Bonnet, LPA et Aktya pour FCI, RD Biotech 1 et 2, Espace Services Santé)
- pour les programmes immobiliers tertiaires ou apparentés : 5.782 m² (EUROMEDECINE, BIOPARC et BIOPARC 2)
- pour l'EHPAD : 6.216 m²
- pour l'IFPS : 10.676 m²

Environ 10,8ha de terrains restent encore disponibles en commercialisation dont :

- 4,1 ha pour des programmes d'habitat, soit tout le secteur Nord-Est de la zone
- 6,7 ha pour des programmes d'activité.

IV. BILAN FINANCIER DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Le bilan révisé de l'opération d'aménagement prend en compte les dépenses réglées et recettes perçues au 31.12.2024.

IV.1) BILAN ACTUALISÉ H.T. :

Le bilan révisé fait apparaître l'avancement financier suivant :

DEPENSES HT

MONTANT TOTAL DES DÉPENSES ----->	54 000 K€ HT
dont déjà réalisées ----->	37 185 K€ HT

RECETTES HT

MONTANT TOTAL DES RECETTES ----->	54 000 K€ HT
dont déjà réalisées ----->	37 041 K€ HT

Le montant du CRAC au 31.12.2023 s'élevait à 53 543K€ HT, soit un écart de 456K€.

COMPARAISONS AVEC LE DERNIER BILAN APPROUVÉ

IV.1.1 : évolution des dépenses : +456 K€ HT

BILAN GLOBAL HDC	Bilan du CRAC au 31/12/2023	Bilan global au 31/12/2024	Ecart
DEPENSES	53 543 K€	54 000 K€	456 K€
ACQUISITIONS	3 141 K€	3 141 K€	0 K€
ETUDES	1 526 K€	1 549 K€	23 K€
TRAVAUX	38 292 K€	38 617 K€	325 K€
FRAIS DIVERS	795 K€	865 K€	70 K€
FRAIS FINANCIERS	4 372 K€	4 372 K€	0 K€
REMUNERATIONS SOCIETE	4 342 K€	4 380 K€	38 K€
FONDS DE CONCOURS	249 K€	249 K€	0 K€
MAITRISE D'ŒUVRE COLLECTIVITE	827 K€	827 K€	0 K€

a) Acquisition : pas d'évolution

Pas de modification au vu du fait que l'intégralité des terrains nécessaires au projet d'aménagement ont été acquis par sedia.

b) Etudes : +23 K€

Réévaluation des besoins en géomètre au regard des travaux restant à réaliser.

c) Travaux et honoraires : +325 K€

Réévaluation de l'enveloppe consacrée aux travaux d'entretien au regard des travaux restant à réaliser : +36K€

Passation du nouveau marché de maîtrise d'œuvre réseaux secs et réévaluation des honoraires techniques (hors secteur nord-est) : +35K€ HT.

Ajustement des montants de maîtrise d'œuvre pour intégrer le marché de Devillers sur le secteur nord-est : +303K€. Les collectivités concédantes ont notamment fait le choix d'intégrer des missions complémentaires (traitement des espaces privés notamment) et de retenir une offre de grande qualité.

Ajustement des estimatifs travaux relatifs au secteur nord-est en fonction des estimatifs au ratio de Devillers issue de leur faisabilité de février 2025 : -49K€.

d) Frais divers : +70 K€

Actualisation de certains postes (frais de publicité, impôts fonciers, taxes) au regard des éléments consommés et des années restantes.

e) Frais financiers : pas d'évolution

f) Rémunération société : + 38 K€

L'application des conditions de rémunération du traité de concession, en particulier de la formule de rémunération sur dépenses, entraîne cette hausse.

g) Fonds de concours : pas d'évolution

Il s'agit d'un fonds de concours à verser à l'opération TEMIS microtechniques conformément à la décision du groupe de pilotage de TEMIS au titre de la globalisation et de la mutualisation des prestations de commercialisation et de la mission de prospection confiées à la sedia sur les 2 sites technopolitains.

La gestion financière de ce fonds de concours s'est achevée fin 2018.

h) Maîtrise d'œuvre collectivité : pas d'évolution

IV.1.2 : évolution des recettes : +4895 K€ HT

BILAN GLOBAL HDC	Bilan du CRAC au 31/12/2023	Bilan global au 31/12/2024	Ecart
RECETTES	53 543 K€	54 000 K€	456 K€
RECETTES TIERS	24 922 K€	25 343 K€	421 K€
RECETTES CONCEDANTS	21 957 K€	21 957 K€	0 K€
<i>Participations GBM</i>	6 029 K€	6 029 K€	0 K€
<i>Participations Ville de Besançon</i>	4 873 K€	4 873 K€	0 K€
<i>Cession d'ouvrages collectivité</i>	11 055 K€	11 055 K€	0 K€
SUBVENTIONS	5 311 K€	5 311 K€	0 K€
PARTICIPATION SMAIBO	177 K€	177 K€	0 K€
PRODUITS FINANCIERS	350 K€	386 K€	35 K€
APPORT EN NATURE COLLECTIVITE	827 K€	827 K€	0 K€

a) Cession aux tiers : +421 K€**Rubrique habitat : + 421K€**

- Une meilleure valorisation foncière sur le programme « Natura 2 » pour +135K€ (sedia a imposé à l'acquéreur des prix de cession au m² supérieurs au montant du bilan CRAC au 31/12/2023). En effet, le bilan intégrait de façon prudentielle une recette pour un programme social porté par le précédent prospect (ADIM). Le projet Natura 2 comprenant désormais un programme d'accession libre, la charge foncière a donc été réévaluée en conséquence.
- Ajustements programmatiques sur le secteur nord-est au regard de la faisabilité proposée par Devillers en février 2025 : +286K€

Rubrique activité : Pas d'évolution**Rubriques autres-produits : Pas d'évolution****b) Engagement des co-concédants : pas d'évolution**

L'effort global de GBM et de la Ville est maintenu au même niveau que le précédent bilan approuvé, soit 21.957K€ HT (hors participation en nature liée à la mission de Maîtrise d'œuvre de la Direction Grands Travaux).

c) Subventions : pas d'évolution**d) Participation du SMAIBO : pas d'évolution**

e) Autres produits : +35 K€

Perceptions de produits financiers complémentaires.

f) Apport en nature des collectivités : pas d'évolution**IV.3. TRESORERIE :**

Un seul emprunt est en cours, à savoir l'emprunt de 2.500.000 € pour une durée de 7 ans auprès de la CDC / Banque des Territoires. L'emprunt a été encaissé en janvier 2019.

V. PERSPECTIVES

Le projet du SNE actuellement à l'étude est ambitieux et projette la réalisation d'environ 300 à 350 logements ainsi que d'un parc des dolines permettant d'offrir aux usagers du secteur (habitants des Hauts-du-Chazal, salariés de Temis Santé et du CHU, etc.) un espace de détente qui manque fortement sur ce quartier.

Les études urbaines en cours sur le secteur nord-est vont permettre d'aboutir à un avant-projet (AVP) stabilisé pour le troisième trimestre de 2025. Ce travail d'AVP intègre en particulier la précision des estimatifs travaux, principal poste de dépenses sur cette opération d'aménagement.

La nature karstique du secteur est un point de vigilance pouvant potentiellement impacter la constructibilité du secteur qui sera levé lors des études en cours.

Dans le courant de 2025, sedia va engager un test opérateurs auprès de différents promoteurs afin d'analyser l'adéquation entre les cibles imaginées pour le secteur nord-est et le marché.

Ces deux éléments – conception AVP et test opérateurs – permettront de stabiliser le bilan du secteur nord-est.

Le calendrier de la mise en œuvre du secteur nord-est prévoit un démarrage des travaux en 2026 pour une ouverture des espaces publics en 2027 et l'installation des premiers habitants en 2028.

Dans le cadre de sa stratégie relative au développement économique et à la raréfaction du foncier, GBM devrait délibérer en juin 2025 en faveur d'une hausse des tarifs de cession des fonciers économiques sur la ZAC des Hauts-du-Chazal. Cette évolution aura une traduction positive quant à l'équilibre financier de la ZAC des Hauts-du-Chazal. Le présent document étant établi au 31 mai 2024, ces traductions financières seront intégrées au prochain CRAC.

VI. PROPOSITIONS

Il est proposé aux Collectivités concédantes :

- 1) d'approuver le présent bilan prévisionnel révisé au 31.12.2024 de l'opération d'aménagement pour un montant de 54 000 K€ HT.
- 2) d'approuver un engagement des co-concédants identique à celui du précédent CRAC validé, qui ressort à 22 784K€ HT dont 21 957 K€ HT en participations et vente d'ouvrages et 827 K€ HT en participation en nature des Collectivités pour la mission de Maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement.

ANNEXE : COMPARATIF DES BILANS FINANCIERS ENTRE LE CRAC au 31.12.2024 ET LE CRAC au 31.12.2004

	Bilan global au 31/12/2024	Bilan du CRAC au 31/12/2004	écart	%
DEPENSES	54 000 K€	42 942 K€	11 058 K€	26%
ACQUISITIONS	3 141 K€	3 341 K€	-200 K€	-6%
ETUDES	1 549 K€	337 K€	1 212 K€	360%
TRAVAUX	38 617 K€	29 003 K€	9 614 K€	33%
FRAIS DIVERS	865 K€	396 K€	469 K€	118%
FRAIS FINANCIERS	4 372 K€	5 823 K€	-1 451 K€	-25%
REMUNERATIONS SOCIETE	4 380 K€	3 019 K€	1 361 K€	45%
FONDS DE CONCOURS	249 K€	325 K€	-76 K€	-23%
MAITRISE D'ŒUVRE COLLECTIVITE	827 K€	697 K€	130 K€	19%

	Bilan global au 31/12/2024	Bilan du CRAC au 31/12/2004	écart	%
RECETTES	54 000 K€	42 942 K€	11 058 K€	26%
RECETTES TIERS	25 343 K€	3 341 K€	22 002 K€	659%
RECETTES CONCEDANTS	21 957 K€	337 K€	21 620 K€	6416%
<i>Participations GBM</i>	6 029 K€	29 003 K€	-22 974 K€	-79%
<i>Participations Ville de Besançon</i>	4 873 K€	396 K€	4 477 K€	1131%
<i>Cession d'ouvrages collectivité</i>	11 055 K€	5 823 K€	5 232 K€	90%
SUBVENTIONS	5 311 K€	3 019 K€	2 292 K€	76%
PARTICIPATION SMAIBO	177 K€	325 K€	-148 K€	-46%
PRODUITS FINANCIERS	386 K€	697 K€	-311 K€	-45%
APPORT EN NATURE COLLECTIVITE	827 K€	325 K€	502 K€	154%