

Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du jeudi 27 septembre 2012

Conseillers communautaires en exercice : 140

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des séances de la CCIT du Doubs - 46 avenue Villarceau - 25000 Besançon, sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET.

Le rapport 1.2.2 a été retiré de l'ordre du jour. Ordre de passage des rapports : 0.1, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.2.1, 1.2.3, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 8.1, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 10.1, 10.2.

La séance est ouverte à 18h10 et levée à 20h30.

Etaient présents : **Amagney :** M. Thomas JAVAUX (à partir du rapport 1.1.1) **Arguel :** M. André AVIS **Audeux :** Mme Françoise GALLIOU **Auxon-Dessous :** M. Jacques CANAL **Auxon-Dessus :** M. Serge RUTKOWSKI, Mme Geneviève VERRO **Avanne-Aveney :** M. Laurent DELMOTTE, M. Jean-Pierre TAILLARD (à partir du rapport 1.1.1) **Besançon :** M. Eric ALAUZET (à partir du rapport 2.5), M. Nicolas BODIN (à partir du rapport 1.1.1), M. Pascal BONNET (à partir du rapport 1.1.1), Mme Marie-Odile CRABBÉ-DIAWARA, M. Benoît CYPRIANI, M. Jean-Jacques DEMONET, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT (à partir du rapport 1.1.3), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, Mme Béatrice FALCINELLA, Mme Françoise FELLMANN, M. Jean-Louis FOUSSERET, Mme Catherine GELIN, M. Didier GENDRAUD, Mme Fanny GERDIL-DJAOUAT, M. Jean-Marie GIRERD, M. Philippe GONON, M. Jean-Pierre GOVIGNAUX, M. Nicolas GUILLEMET, Mme Valérie HINCELIN, Mme Solange JOLY, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Christophe LIME, Mme Carine MICHEL, M. Frank MONNEUR, Mme Nohzat MOUNTASSIR, Mme Jacqueline PANIER, Mme Elisabeth PEQUIGNOT (à partir du rapport 1.1.1), Mme Françoise PRESSE, Mme Béatrice RONZI, Mme Monique ROPERS, Mme Joëlle SCHIRRER, Mme Marie-Noëlle SCHOELLER, Mme Catherine THIEBAUT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Nicole WEINMAN **Boussières :** M. Roland DEMESMAY (jusqu'au rapport 2.7) **Brillans :** M. Alain BLESSEMAILLE (à partir du rapport 1.1.1) **Busy :** M. Philippe SIMONIN **Chalèze :** M. Christophe CURTY **Chalezeule :** M. Christian MAGNIN-FEYSOT **Champagny :** M. Claude VOIDEY **Châtillon-le-Duc :** Mme Catherine BOTTERON (représentée par Mme Annie POIGNAND), M. Philippe GUILLAUME (représenté par M. Denis GALLET jusqu'au rapport 7.3) **Chaucey :** M. Bernard VOUGNON **Chaufontaine :** M. Jacky LOUISON (à partir du rapport 7.3) **Chemaudin :** M. Bruno COSTANTINI (à partir du rapport 7.5) **Dannemarie-sur-Crète :** M. Gérard GALLIOT (à partir du rapport 1.1.1 et jusqu'au rapport 8.1) **Deluz :** Mme Sylvaine BARASSI (représentée par M. Fabrice TAILLARD) **Ecole-Valentin :** M. Yves GUYEN. (représenté par Mme Brigitte ANDREOSSO) **Fontain :** M. Jean-Paul DILLSCHNEIDER (représenté par M. Jean-Pierre VAGNE) **François :** M. Claude PREIONI **Gennes :** Mme Maryse MILLET (représentée par M. Gilles DUMAS) **Grandfontaine :** M. François LOPEZ **La Chevillotte :** M. Jean PIQUARD **La Vèze :** M. Jacques CURTY **Mamirolle :** M. Daniel HUOT, M. Robert POURCELOT (à partir du rapport 1.1.1) **Marchaux :** M. Bernard BECOULET, Mme Brigitte VIONNET **Mazerolles-le-Salin :** M. Daniel PARIS **Miserey-Salines :** M. Marcel FELT, M. Denis JOLY **Montfaucon :** M. Michel CARTERON, M. Pierre CONTOZ **Montferrand-le-Château :** M. Marcel COTTINY, Mme Séverine MONLLOR **Morre :** M. Jean-Michel CAYUELA, M. Gérard VALLET (à partir du rapport 1.1.1) **Nancray :** M. Daniel ROLET **Noironte :** M. Bernard MADOUX **Pelousey :** Mme Catherine BARTHELET, M. Claude OYTANA **Pirey :** M. Robert STEPOURJINE **Pouilley-les-Vignes :** M. Jean-Marc BOUSSET (à partir du rapport 1.1.1) **Rancenay :** M. Michel LETHIER **Roche-lez-Beaupré :** M. Stéphane COURBET (à partir du rapport 1.1.2), M. Jean-Pierre ISSARTEL (représenté par M. Joël JOSSO) **Routelle :** M. Claude SIMONIN (à partir du rapport 1.1.1) **Saône :** Mme Maryse BILLOT, M. Alain VIENNET (à partir du rapport 1.1.1) **Serre-les-Sapins :** M. Gabriel BAULIEU, M. Christian BOILLEY **Tallenay :** M. Jean-Yves PRALON (à partir du rapport 1.2.3) **Thise :** M. Bernard MOYSE, M. Jean TARBOURIECH **Torpes :** M. Dominique GRUBER **Vaire-Arcier :** M. Patrick RACINE **Vaire-le-Petit :** Mme Michèle DE WILDE **Vaux-les-Prés :** M. Bernard GAVIGNET (représenté par Mme Anne GROSJEAN à partir du rapport 2.7)

Etaient absents : **Auxon-Dessous :** M. Jean-Pierre BASSELIN **Besançon :** Mme Hayatte AKODAD, M. Frédéric ALLEMANN, M. Teddy BENEDEAU DE LAPRAIRIE, M. Patrick BONTEMPS, M. Yves-Michel DAHOUI, M. Abdel GHEZALI, M. Jean-François GIRARD, M. Lazhar HAKKAR, Mme Martine JEANNIN, Mme Sylvie JEANNIN, M. Michel LOYAT, M. Jacques MARIOT, Mme Annie MENETRIER, M. Michel OMOURI, Mme Danièle POISSENOT, M. Jean RosseLOT, M. Jean-Claude ROY, Mme Corinne TISSIER, Mme Zahira YASSIR-COUVAL **Beure :** M. Philippe CHANEY, M. Auguste KOELLER **Boussières :** M. Bertrand ASTRIC **Chalezeule :** M. Raymond REYLE **Champoux :** M. Thierry CHATOT **Champvans-les-Moulins :** M. Jean-Marie ROTH **Chemaudin :** M. Gilbert GAVIGNET **Dannemarie-sur-Crète :** M. Jean-Pierre PROST **Ecole-Valentin :** M. André BAVEREL **François :** Mme Françoise GILLET **Grandfontaine :** M. Laurent SANSEIGNE **Larnod :** Mme Gisèle ARDIET **Le Gratteris :** M. Cédric LINDECKER **Nancray :** M. Jean-Pierre MARTIN **Novillars :** M. Philippe BELUCHE, M. Bernard BOURDAIS **Osselle :** M. Jacques MENIGOZ **Pirey :** M. Jacques COINTET **Pouilley-les-Vignes :** M. Jean-Michel FAIVRE **Pugey :** Mme Marie-Noëlle LATHUILIERE **Thoraise :** M. Jean-Michel MAY **Vorges-les-Pins :** M. Patrick VERDIER

Secrétaire de séance : M. Claude PREIONI

Procurations de vote :

Mandants : JP. BASSELIN, H. AKODAD, E. ALAUZET (jusqu'au rapport 2.4), T. BENEDEAU DE LAPRAIRIE, P. BONTEMPS (à partir du rapport 1.1.3), Y.M. DAHOUI, A. GHEZALI, L. HAKKAR, S. JEANNIN, M. LOYAT, J. MARIOT (à partir du rapport 1.1.1), M. OMOURI (à partir du rapport 1.1.1), D. POISSENOT, J. ROSSELOT, J.C. ROY, C. TISSIER, Z. YASSIR-COUVAL, B. ASTRIC (jusqu'au 2.7), F. GILLET, J.P. MARTIN.

Mandataires : J. CANAL, B. RONZI, N. GUILLEMET (jusqu'au rapport 2.4), C. MICHEL, E. DUMONT (à partir du rapport 1.1.3), J.L. FOUSSERET, F. MONNEUR, J.P. GOVIGNAUX, M.N. SCHOELLER, D. GENDRAUD, N. BODIN (à partir du rapport 1.1.1), P. BONNET (à partir du rapport 1.1.1), F. GERDIL-DJAOUAT, J.M. GIRERD, J.J. DEMONET, B. CYPRIANI, C. THIEBAUT, R. DEMESMAY (jusqu'au 2.7), C. PREIONI, D. ROLET.

Délibération n°2012/001866

Rapport n°3.6 - ZAC Parc Tertiaire Gare Besançon Franche-Comté TGV - Compte-rendu annuel à la Collectivité - Bilan au 31/12/11 - Avenant n°1

**ZAC Parc Tertiaire Gare Besançon Franche-Comté TGV -
Compte-rendu annuel à la Collectivité - Bilan au 31/12/11 - Avenant n°1**

Rapporteur : Marcel FELT, Vice-Président
Commission : Economie, Emploi et Insertion

Inscription budgétaire	
BP 2012 et PPIF 2012-2016 « Pôle TGV Gare Nouvelle Auxon »	Montant BP 2012 : 2 945 000 €, dont :
	- 930 000 € en investissement - 2 015 000 € en fonctionnement
	Montant de l'opération : 2 945 000 €
	Montant de la participation d'équilibre CAGB sur la durée de ce traité de concession (2011-2026) : 4 621 118 €

Résumé :

L'opération d'aménagement de la ZAC Parc Tertiaire Gare Besançon Franche-Comté TGV fait l'objet d'une concession signée entre la CAGB et la sedD le 7 mars 2011. Celle-ci porte, d'une part sur la réalisation des études pré-opérationnelles en vue de l'approbation du dossier de réalisation et, d'autre part sur la mise en œuvre opérationnelle d'une 1^{ère} phase d'aménagement.

La sedD 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 actualisé au 31 décembre 2011.

Le bilan prévisionnel affiche une hausse par rapport au bilan initial annexé au traité de concession en raison de l'évolution du projet et de l'actualisation des estimations.

Globalement, le bilan prévisionnel est porté à environ 15 842 K€ HT, soit une augmentation d'environ 2 208 K€ HT due à l'évolution du parking mutualisé en silo et du bilan d'aménagement.

Environ 1 585 K€ HT sont absorbés par les produits / recettes divers et 623 K€ HT sont absorbés par une augmentation de la participation de la CAGB.

L'avenant n°1 traite des modifications de l'effort financier de l'autorité publique contractante de l'opération, porté à 4 621 118 € HT.

I. Contexte

Le dossier de création de la ZAC Parc Tertiaire Gare Besançon Franche-Comté TGV, approuvé le 20 mai 2010 par le Conseil de Communauté, porte sur la constitution d'un parc d'activités non thématiques à vocation principalement tertiaire pour un programme global de construction d'environ 90 000 m² de surface hors œuvre nette d'activités à créer. Cette ZAC accueillera également quelques activités industrielles légères et artisanales. Elle s'inscrit dans une emprise d'environ 24 hectares située au Sud de la LGV Rhin-Rhône à proximité de la gare Besançon Franche-Comté TGV sur le territoire de la commune d'Auxon-Dessus. Cette ZAC intègre à l'Est la zone d'activités existante de la rue des Essarts afin d'inscrire cette dernière dans une démarche qualitative d'aménagement d'entrée d'opération.

Par une délibération du Conseil de Communauté du 21 décembre 2009, le Grand Besançon a décidé de mettre en œuvre ce projet d'aménagement dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme et de lancer la procédure de désignation du Concessionnaire pour réaliser la 1^{ère} tranche de cette ZAC pour un programme global de construction d'environ 56 000 m² HON d'activités économiques à créer. Le parking mutualisé en silo constitue un équipement collectif de la ZAC indépendant des programmes immobiliers d'activités.

Par délibération du 17 février 2011, le Conseil de Communauté a désigné la sedD en qualité de Concessionnaire de l'aménagement de la 1^{ère} tranche de cette ZAC.

Un traité de concession d'aménagement a été signé le 7 mars 2011 entre le Grand Besançon et la sedD. La durée de la concession a été fixée à 15 ans. Elle arrivera donc à échéance le 22 mars 2026.

Ce traité prévoit une intervention de l'aménageur en deux phases :

- une 1^{ère} phase correspondant à la réalisation des études pré-opérationnelles en vue de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC dans son intégralité (1^{ère} et 2^{ème} tranches) prévue initialement au 1^{er} trimestre 2012,
- une 2^{de} phase portant sur la mise en œuvre opérationnelle de la 1^{ère} tranche de la ZAC avec l'achèvement des études de projet, sa réalisation et sa commercialisation.

A ce jour, la complexité des études pré-opérationnelles inhérentes au projet au regard des caractéristiques du site et de son environnement (expertises complémentaires des zones humides, actualisation de l'étude d'impact, demande d'autorisation de dérogation à la suppression des espèces protégées, Mise En Compatibilité (MEC) du POS d'Auxon-Dessus, autorisation au titre de la « Loi sur l'eau », modalités de mise en œuvre du parking mutualisé...), les interactions entre les différentes procédures imposant des temps de validation interne et les modifications réglementaires récentes en matière d'étude d'impact et d'enquête publique ont :

- contraint à reporter l'approbation du dossier de réalisation de ZAC au 1^{er} trimestre 2013 et, par conséquent à allonger le délai global de la 1^{ère} phase de la concession d'un an.
- permis d'approfondir et de faire évoluer le plan d'aménagement de la ZAC.

A/ Evénements marquants en 2011

Les événements principaux de l'année 2011 sont :

- l'actualisation de l'étude d'impact avec études complémentaires zone humides,
- la définition et l'identification des pistes de mesures compensatoires,
- la définition du modèle économique du parking silo via la mise en place d'un groupe de travail parking silo (cabinet RR&A, le programme POLYPROGRAMME et la SCET),
- l'étude de faisabilité d'approvisionnement en énergie de la ZAC menée par le GIE des SEM de Franche-Comté,
- la définition de l'articulation des procédures, notamment MEC / DP, mission d'assistance juridique,
- les décrets d'application de la Loi Grenelle 2 portant réforme de l'étude d'impact et de l'enquête publique, ce qui contraint les procédures et le calendrier,
- l'audit du promoteur pour la réalisation du premier bâtiment de la ZAC sur la clairière gare.

B/ Prévisions pour 2012

L'année 2012 sera marquée par :

- l'enclenchement des différentes procédures inhérentes à la ZAC,
- la mise en enquête publique des dossiers de mise en compatibilité du POS et « Loi sur l'eau »,
- les procédures d'acquisitions foncières et notamment la définition des modalités de transfert des biens immobiliers de la commune à la CAGB,
- la signature du protocole de réservation de terrains avec la société De Joannes et l'établissement du dossier de PC,
- la rétrocession à la sedD des terrains nécessaires à la première phase d'aménagement,
- la consultation d'urbaniste-architecte couplée avec une consultation de maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement,
- la mission d'expertise pour la mise au point du modèle économique et d'exploitation du parking (cabinet SARECO),
- la validation de l'AVP Voiries et Réseaux Divers (VRD),
- la déclaration de projet,
- le montage du dossier de réalisation de ZAC.

II. Bilan physique

A/ Etudes

Les études de biodiversité ont confirmé la valeur écologique du site nécessitant :

- la mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet (densification de l'urbanisation, parkings mutualisés en silo, couloir écologique...),
- la mise en œuvre de mesures compensatoires à privilégier localement et dans la vallée de l'Ognon selon trois axes :
 - défrichement selon les volets « biodiversité » et « exploitation » : environ 11 ha,
 - zones humides : environ 22 ha (coefficient x 2 imposé par le SDAGE),
 - espèces et habitats protégés (approche exclusivement qualitative selon les pistes recherchées).

B/ Foncier

Le Grand Besançon se porte acquéreur de l'ensemble des terrains nécessaires à l'opération. Ceux-ci se répartissent entre 3 propriétaires fonciers, la commune d'Auxon-Dessus, RFF et le Conseil Général du Doubs et feront l'objet d'acquisitions à l'amiable. Les terrains communaux sont des emprises forestières soumises au régime forestier. De ce fait, l'estimation des Domaines prend en compte l'estimation de la valeur des bois établie par l'ONF et une procédure de distraction du régime forestier devra être engagée par la commune au préalable à la vente.

Une mission d'assistance a été confiée à l'Agence Foncière.

Les terrains nécessaires à la première phase d'aménagement feront l'objet d'un apport en nature de la CAGB dans le cadre de la concession.

Concernant les terrains de la ZA des Essarts, ceux-ci pourront faire l'objet d'acquisition d'opportunité.

C/ Travaux

Au cours de l'exercice 2011, environ 120 380 € HT de travaux et d'honoraires techniques ont été réalisés.

Les travaux d'aménagement de la voie de liaison piétonne entre la commune d'Auxon-Dessous, la gare TGV et à terme la ZAC ont été confiés à l'entreprise BONNEFOY pour un montant d'environ 104 K€ HT. Cette voie a été achevée pour la mise en service de la LGV Rhin-Rhône le 11 décembre 2011.

D/ Prévisions 2012 -2013

Au cours de l'exercice 2012, les études pré-opérationnelles seront poursuivies pour la mise au point du modèle économique et d'exploitation du parking.

III. Commercialisation

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'année 2011.

Cependant, le Grand Besançon a engagé une consultation pour la commercialisation d'un bâtiment signal au niveau de l'îlot B du secteur gare. La proposition du promoteur De Joannes a été retenue pour un programme global de l'ordre de 5 000 m² HON (4 600 m² SP) en deux tranches d'environ 2 500 m² HON (2 300 m² SP) chacune. Il est à noter que ce promoteur a mené plusieurs projets d'envergure dans le cadre du parc d'activités de la gare TGV Rovaltain (Valence). La valeur du terrain vendu est estimée à 901 K€ HT.

IV. Bilan financier

Le bilan financier révisé de l'opération prend en compte les dépenses réglées et les recettes perçues au 31/12/2011, ainsi que les dépenses et recettes à engager jusqu'en 2020 et + (évaluation).

A/ Analyse des dépenses en € HT

	Bilan initial Traité de Concession mars 2011	Nouveau bilan mai 2012	Ecart	Ecart en %
Études	355 905	348 137	- 7 768	
Acquisitions	405 956	209 133	- 196 823	
Travaux (infra + remise en état des sols)	4 614 714	5 286 093	671 379	
Honoraires techniques VRD	282 708	320 308	37 600	
Réalisation parking silo	5 135 251	6 609 250	1 474 399	
Participation financière au titre des équipements spécifiques externes	500 000	650 000	+ 150 000	
Frais financiers	655 000	670 604	15 604	
Frais annexes	1 425 221	1 464 983	39 762	
Aléas et imprévus (hors réalisation et gestion parking)	259 371	284 171	24 800	
Total dépenses HT	13 634 126	15 842 679	2 208 553	+ 16 %

Le bilan prévisionnel de l'opération augmente par rapport au bilan initial annexé au traité de concession de 2 208 553 € HT, soit 16 % environ.

B/ Principaux commentaires sur l'évolution des dépenses

En termes d'études, l'évolution est stable.

Concernant les acquisitions, l'évolution est consécutive à l'estimation de France Domaine. Pour mémoire, les emprunts valorisés au bilan correspondent aux emprunts nécessaires à la première phase d'aménagement qui feront l'objet d'un apport en nature à la SEDD et sont de ce fait inférieures à celles dont le Grand Besançon se porte acquéreur.

En termes de travaux, les principales évolutions concernent :

- la non réalisation du giratoire de la voie de retour : - 250 K€ HT,
- le décalage en 2^{ème} tranche de la ZAC de la finition de la liaison piétonne inter secteurs le long de la voie routière RFF : 100 K€ HT,
- l'intégration optionnelle de la voie de bouclage avec la rue des Essarts : 100 K€ HT,
- la réalisation du parking transitoire de 100 places (hors finitions) : 250 K€ HT,
- l'intégration de deux parkings mutualisés aériens au niveau de la clairière « entrée » : 300 K€ HT,
- le confortement paysager des lisières : 200 K€ HT,
- l'optimisation générale des travaux de viabilisation : - 150 K€ HT,
- la mise en œuvre des mesures compensatoires : 52 K€ HT.

Le poste « honoraires techniques » augmente de 37 K€ HT imputables à l'application proportionnelle des taux sur l'augmentation des travaux.

Initialement le parking mutualisé en silo avait été estimé au bilan annexé au traité de concession à environ 5 135 K€ HT (9 500 € HT / place) soit une augmentation d'environ 1 474 K€ HT imputable à :

- un affinement du modèle technique dans le cadre des études complémentaires,
- un taux moyen annuel plus important pris en compte pour les actualisations (2,25 % / an au lieu de 1 % / an) correspondant au niveau des indexations enregistrées ces dernières années,
- l'actualisation du coût de l'ouvrage en valeur 2012.

Le calcul sur la base des résultats des études techniques portées par le Syndicat Intercommunal Auxon Chatillon-le-Duc (SIAC) et menées par le cabinet PÖYRY pour la révision générale du schéma d'assainissement du secteur nord a été affiné.

Les frais financiers ont été réévalués à environ 670 K€, ce qui représente une augmentation limitée d'environ 15 K€ HT, au regard des besoins en financements globaux et de l'augmentation globale des dépenses.

Initialement, les frais annexes avaient été estimés à environ 1 425 K€ HT, soit une augmentation d'environ 40 K€ HT, dont 37 K€ HT pour la rémunération de l'aménageur et 3 K€ pour des frais complémentaires de communication (panneaux d'information).

Initialement les aléas et imprévus avaient été estimés au bilan à environ 259 K€ HT. Compte tenu de l'évolution de la base d'application par son taux de couverture (4 %), ce poste a été porté à environ 284 K€ HT, ce qui représente une augmentation d'environ 25 K€ HT.

C/ Analyse des recettes en € HT

RECETTES	Bilan initial Traite de Concession mars 2011	Nouveau bilan mai 2012	Ecart	Ecart en %
Cession de terrains	6 179 439	8 724 380	2 544 941	
Cession places stationnement mutualisé secteur « entrée »	0	358 830	358 830	
Contribution à la réalisation du parking mutualisé en silo	3 456 734	0	- 3 456 734	
Acquisition parking par exploitant	0	1 844 076	1 844 076	
Cession bois coupé	0	67 243	67 243	
Cession terrain à concédant (terrain RFF pour reprise chemin piéton provisoire)	0	5 300	5 300	
Fonds de concours clairière « forêt » pour les mesures compensatoires	0	86 733	86 733	
Fonds de concours clairière « forêt » pour reprise plateforme parking provisoire	0	250 000	250 000	
Incertitudes sur recettes / cession	0	- 150 000	- 150 000	
Produits financiers	0	35 000	35 000	
Participations Collectivité Concédante	3 997 951	4 621 118	623 167	15 %
Total recettes HT	13 634 124	15 842 677	2 208 553	16 %

Les recettes augmentent au global de 2 208 553 €, soit 16 % environ.

D/ Principaux commentaires sur l'évolution des recettes

Au bilan initial annexé au traité de concession, la commercialisation des terrains avait été estimée à environ 6 179 K€ HT, actualisation comprise, soit une augmentation d'environ 2 545 K€ HT imputable au modèle économique des places mutualisées en silo.

Concernant la cession des places de stationnement mutualisé secteur « entrée », on ne note pas d'évolution significative.

Les mesures compensatoires engagées dans le cadre de la concession concernent aussi les impacts de la 2^{ème} tranche de la ZAC. Un principe de fonds de concours est à mettre en place pour faire participer la 2^{nde} tranche opérationnelle de la ZAC au prorata des m² impactés (environ 1/3 du foncier de la ZAC), soit 87 K€ HT.

Le fonds de concours secteur « forêt » pour la reprise de la plateforme du parking provisoire pourra être réutilisé le cas échéant en tant que parking transitoire pour la construction et l'exploitation du parking silo de la clairière « forêt » selon le même principe modulaire tandis que sa plateforme pourra ensuite être valorisée pour la construction d'un programme immobilier. Un principe de fonds de concours est à mettre en place pour faire abonder la 2^{nde} tranche opérationnelle de la ZAC à hauteur de la valeur de l'ouvrage, soit 250 K€ HT.

Il subsiste des incertitudes sur les recettes de commercialisation liées au caractère innovant du produit et permettant de conserver une marge de sécurité.

On observe une augmentation des produits financiers liée à la révision du montant du 2^{ème} versement de la participation du Grand Besançon.

La participation globale du Grand Besançon a été réévaluée à hauteur de 4 621 117 € HT, ce qui représente une augmentation d'environ 623 166 € HT (15 %) par rapport à la participation initiale figurant au traité de concession.

V. Avenant n°1 au Traité de concession

Afin de mettre en compatibilité le traité de concession avec le CRAC arrêté au 31 décembre 2011 et de prendre en compte l'ensemble des évolutions du projet d'aménagement précédemment identifiées, un avenant n°1 au traité de concession de la ZAC du Parc Tertiaire de la gare Besançon Franche-Comté TGV est soumis à la validation des délégués communautaires.

Les modifications à apporter au traité portent sur les points principaux suivants :

- modification des missions de l'aménageur au niveau des études pré-opérationnelles et des travaux d'aménagement,
- mise en compatibilité avec les éléments financiers du CRAC (notamment au niveau du coût des études réalisées par des tiers),
- modification du calendrier de réalisation des études pré-opérationnelles,
- augmentation de la participation globale de la collectivité à la concession à hauteur de 4 621 117 € au lieu de 3 997 951 € (+ 623 166 € HT) et modification de l'échéancier de versement de la participation.

MM. FOUSSERET et MARTIN ne prennent pas part au vote.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- se prononce favorablement sur le compte rendu financier, notamment le bilan prévisionnel actualisé et révisé au 31 décembre 2011, pour un montant de 15 842 679 € HT au lieu de 13 634 126 € HT (+ 2 208 553 €),
- se prononce favorablement sur l'avenant n°1 au traité de concession prévoyant notamment l'augmentation de la participation globale de la collectivité à la concession à 4 621 117 € au lieu de 3 997 951 € (+ 623 166 € HT) et un nouvel échéancier de versement de la participation, dont 2 015 000 € pour l'exercice 2012,
- autorise Monsieur le 1^{er} Vice-Président à signer l'avenant n°1 au traité de concession.

Pour extrait conforme,

Le Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 109

Contre : 0

Abstention : 0

Préfecture de la Région Franche Comté



Préfecture du Doubs

Contrôle de légalité

Reçu le - 5 OCT. 2012



ZAC Parc tertiaire de la gare TGV de Besançon Franche-Comté
Aménagement de la 1^{ère} tranche

Avenant n°1 à la convention de concession

Transmis au représentant de l'Etat par la Collectivité le

Notifié par la Collectivité à l'Aménageur le

Entre :

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, représentée par Monsieur Gabriel BAULIEU, 1^{er} Vice-Président du Grand Besançon, agissant en vertu d'une délibération en date du 27/09/12, ci-après dénommée « le Grand Besançon », « la Collectivité », « le Concédant » ou « la Collectivité concédante »,
d'une part,

Et :

La Société d'Équipement du Département du Doubs (sedD), Société Anonyme d'économie mixte au capital de 5 432 080 €, dont le siège social et la Direction sont situés 6 Rue Louis Garnier - BP 1513 à 25008 BESANCON CEDEX, inscrite au Registre du Commerce de Besançon sous le numéro 775 665 359, représentée par Monsieur Vincent FUSTER, son Président Directeur Général, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du, ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur »,
d'autre part.

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit :

La convention de concession a été signée entre la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon et la sedD le 7 mars 2011.

Elle prévoit une intervention de la sedD en deux phases :

- une 1^{ère} phase, correspondant à la réalisation des études pré-opérationnelles en vue de l'approbation du dossier de réalisation initialement prévue au 1^{er} trimestre 2012,
- la 2nde phase, portant sur la mise en œuvre opérationnelle du projet avec l'achèvement des études de projet et sa réalisation.

A l'issue des premiers résultats des études pré-opérationnelles, il convient de prendre acte :

- de l'allongement de la durée des études pré-opérationnelles (de 1 à 2 ans) avec une adaptation du contenu des études (parking notamment) et ses incidences sur les rémunérations des tiers et de la société,
- d'une augmentation du bilan global d'aménagement,
- d'une augmentation de la participation d'équilibre du Grand Besançon, de sa globalisation et de son nouvel échéancier de versement.

Le présent avenant a pour objet de contractualiser l'ensemble de ces évolutions. Les modifications apportées à la convention initiale apparaissent en gras dans le document.

Article 1 - Modification des prestations du concessionnaire en matière d'études pré-opérationnelles

L'article 7 « Prestations du concessionnaire au stade des études » du traité de concession est modifié dans son paragraphe intitulé : « ETUDES PRE-OPERATIONNELLES »

Alinéa 1 :

Etudes AVP et élaboration du dossier de réalisation :

- ♦ animation des études pré-opérationnelles,
- ♦ recueil et actualisation des données en présence : archéologie préventive, état des acquisitions réalisées, programme d'aménagement,
- ♦ désignation des prestataires d'études (architecte-urbaniste, BET VRD, BET environnement, CSPS),
- ♦ réalisation des études de sol complémentaires,
- ♦ suivi spatial du plan de masse, plan de composition architecturale intégrant le programme des constructions,
- ♦ établissement du dossier Loi sur l'Eau et consultation des organismes compétents,
- ♦ diagnostic archéologique phase I,
- ♦ assistance à la mise au point du PLU,
- ♦ remise de l'AVP global de la ZAC (VRD) et **de l'étude d'Esquisse d'un parking mutualisé en silo** avec, sur la partie de la ZAC non concédée, une prestation et des documents simplifiés ainsi que des chiffrages par application de ratios,
- ♦ scénarii financiers au stade AVP et contrôle des équilibres au titre du bilan intermédiaire,
- ♦ demande de défrichement pour parking silo phase I,
- ♦ suppression d'espèces protégées,
- ♦ recherche d'optimisations économiques,
- ♦ consultation des concessionnaires de réseaux,
- ♦ validation de l'AVP,
- ♦ établissement du dossier de réalisation et échanges avec la Collectivité en vue d'aboutir au document final, soumis à approbation,
- ♦ suivi du dossier réglementaire de la ZAC.

Alinéa 2 (alinéa nouveau)

Travaux d'aménagement :

- ♦ **réalisation des études pour l'aménagement d'un chemin d'accès entre la gare TGV et la Commune d'Auxon-Dessous pour un montant évalué à 110 K€ HT y compris les honoraires de maîtrise d'œuvre ».**

Article 2 - Modification du coût des études à régler aux tiers

L'article 9, alinéa 5 est remplacé par ce qui suit :

Il est rappelé que les prestations ci-dessus seront menées sur le périmètre de la concession objet du présent contrat et, sur la partie non concédée de la ZAC, par extrapolation de ratios (VRD et parking silo). Par conséquent, leur coût sera pris en charge au titre du bilan de l'Opération dans la limite des coûts prévisionnels figurant au pré-bilan prévisionnel en Annexe 4 (années N + N+2 **soit 470 000 € HT**, la rémunération de l'aménageur définie à l'article 25-2 étant en sus.

Ce montant est décomposé comme suit :

Dépenses d'études prévues dans la convention initiale	360 000 € HT
Aménagement du chemin piéton pour relier la commune d'Auxon-Dessous, la Gare et la ZAC	110 000 € HT
Total	470 000 € HT

Article 3 - Modification du calendrier des études opérationnelles

L'article 11 « Délai de réalisation des études opérationnelles » est modifié et complété comme suit :

Le délai de remise par la Société à la Collectivité du dossier de réalisation de l'opération s'inscrit dans le planning de réalisation joint en Annexe 5.

Le délai de réalisation des études pré-opérationnelles de la 1^{ère} phase est porté à 2 ans à compter de la prise d'effet de la convention et se prolonge jusqu'au 1^{er} trimestre 2013. L'approbation du dossier de réalisation de la ZAC par le Conseil de Communauté du Grand Besançon est donc reportée à la fin du 1^{er} trimestre 2013.

Toute évolution qui nécessiterait une modification du contenu ou du délai de ces études fera l'objet d'un rapprochement entre la Collectivité et la Société pour en déterminer les causes et définir, par avenant, les modalités et conditions de poursuite de ces études.

Ces études seront ponctuées de rapports d'étapes qui permettront à la Société et à Collectivité de mesurer l'avancement des études, d'en apprécier les incidences et de les réorienter par rapport aux objectifs et au besoin d'enclencher par anticipation des éléments de mission de la phase opérationnelle.

L'annexe 4 « Bilan prévisionnel » et l'annexe 5 « **Calendrier prévisionnel de réalisation** » sont modifiées (cf. pièce jointe).

Article 4 - Modification de la participation de la collectivité au cout de l'operation

L'article 21-4 relatif à la participation de la Collectivité est abrogé et remplacé par ce qui suit :

« 21.4 Participation de la Collectivité au coût de l'opération

21.4.1 Le montant de cette participation :

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, et sur la base du **bilan prévisionnel révisé du projet (annexe 4 modifiée), au stade de la finalisation des études pré-opérationnelles, avant enquêtes publiques préalables à la constitution du dossier de réalisation de l'opération** (bilan figurant en annexe 4 aux présentes), le montant prévisionnel global de la participation du concédant au coût de l'opération d'aménagement s'élève à **4 534 295 € hors TVA en valeur de base (valeur mars 2012)**.

En prenant en considération une provision pour actualisation/révision établie sur la base d'un taux annuel de **0,8 % / an** appliqué aux versements annuels détaillés ci-après, représentant un montant de **86 822 € HT**, la participation prévisionnelle révisée de la Collectivité à l'Opération peut être évaluée à **4 621 117 € hors TVA**.

Dans le cas d'un éventuel changement de réglementation fiscale, la transcription des effets réglementaires fera l'objet d'un rapprochement entre le Concédant et le Concessionnaire afin d'étudier l'impact le cas échéant sur l'opération. En fonction des conclusions de ces échanges, un avenant au présent traité de concession pourra être proposé.

La participation de la collectivité se décompose comme suit :

- **participation en nature par apport de terrains valorisés à 197 295 €**
Conformément aux dispositions du II 1° de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le Concedant apporte à l'Aménageur les terrains dont il est propriétaire ou dont il acquerra la propriété sous forme de participation en nature. Le montant prévisionnel de cet apport en nature portant sur une surface de **13,6 ha** environ s'élève à **197 295 € HT**.
La valeur des terrains **qui figure dans les dépenses au bilan prévisionnel (annexe 4 modifiée)**, et par conséquent le montant de cette participation qui s'affiche dans les recettes du même bilan prévisionnel, pourront être modifiés en fonction de l'estimation qui sera faite par France Domaine préalablement à la régularisation des actes constatant le transfert de propriété. Ces nouveaux chiffres seront validés par avenant à la présente concession.
- **participation financière :**
Cette participation en numéraire évaluée à **4 337 000 € HT (en valeur mars 2012), révisable comme il est dit à l'article 24.4.3 ci-après (soit en valeur moyenne, suivant le bilan prévisionnel établi au 31 décembre 2011, au stade de la finalisation des études pré-opérationnelles, une participation révisée évaluée à 4 423 822 € HT)**. Cette participation fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées et évaluées sur la base du bilan prévisionnel annexé du présent traité aux montants exposés à l'article 21.4.2 ci-après.

21.4.2 Les modalités de paiement de cette participation

L'Aménageur sollicitera le paiement de la participation de la Collectivité concédante dans la limite du montant des tranches annuelles ainsi qu'il est dit ci-dessous, éventuellement modifiées par avenant.

	Participation pour acquisitions foncières	Participation financière en valeur de base Mars 2012	Observations
Année 1 2011	197 295 €	100 000 €	Versés
Année 2 2012		2 015 000 €	
Année 3 2013		436 000 €	
Année 4 2014		530 000 €	
Année 5 2015		272 000 €	
Année 6 2016		221 000 €	
Année 7 2017		150 000 €	
Année 8 2018		100 000 €	
Année 9 2019		100 000 €	
Au-delà		413 000 €	
Total	197 295 €	4 337 000 €	
	4 534 295 €		

* Hors frais d'actualisation

21.4.3 Les bases de son évaluation / Son évolution

Le montant de cette participation est révisable pour tenir compte de l'évolution des coûts réalisation des aménagements et ouvrages à la charge du concessionnaire jusqu'au moment de leur facturation sur la base de l'évolution de l'indice TP.01 publié par l'INSEE, l'index de base étant l'index de **mars 2012**.

Le montant de **cette participation** prévue à l'article 21.4.1 ci-dessus est défini sur la base **du bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2011, au stade des études pré-opérationnelles avant enquêtes publiques.**

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante, prise au vu d'un rapport spécial établi par l'aménageur à l'appui du bilan prévisionnel révisé prévu à l'article 22 (et notamment du bilan prévisionnel révisé qui sera présenté à l'appui du dossier de réalisation de l'opération et du bilan prévisionnel révisé qui sera établi au stade projet des équipements publics et/ou collectifs à réaliser préalablement à leur engagement opérationnel tout particulièrement pour ce qui concerne le parking *mutualisé en silo*) ou à la suite d'un évènement susceptible d'affecter le contrat ainsi qu'il est dit à l'article 30 ci-après.

Dans l'hypothèse où le refus du Concédant de modifier le montant de cette participation serait de nature à remettre en cause, à raison de charges nouvelles d'intérêt général ou provenant de faits non imputables à l'Aménageur, l'équilibre financier de la présente concession, la Collectivité sera tenue de résilier celle-ci si l'Aménageur en fait la demande. La résiliation prendra effet au terme d'un préavis de trois mois courant de la notification de la décision de résiliation, le déséquilibre résultant des charges d'intérêt général, ou provenant de faits non imputables à l'Aménageur, étant immédiatement à la charge de la Collectivité.

Les articles 21.5, 21.6 et 21.7 du traité initial sont maintenues et non modifiées par le présent avenant.

Article 5 - Adaptation des charges pesant sur l'aménageur

Le 4^e alinéa de l'article 25.2 a) Pour les missions inhérentes aux études (selon poste I du pré-bilan) **est abrogé et remplacé par ce qui suit de façon à acter la nouvelle ventilation :**

La Société aura droit à une rémunération forfaitaire révisable de 115 000 € HT, qui sera facturée par acomptes trimestriels sur la durée prévisionnelle des phases d'étude pré-opérationnelles et opérationnelles, telle que décrites à l'article 11, soit :

- 50 000 € HT pour la réalisation des études pré-opérationnelles au titre des VRD au stade APS,
- 15 000 € HT pour les études pré-opérationnelles au titre des parkings silo au stade esquisse,
- 30 000 € HT pour la réalisation des études opérationnelles au titre des VRD aux stades APD et PRO,
- 20 000 € HT pour la réalisation des études opérationnelles au titre de parking silo au stade AVP.

Ces rémunérations seront majorées des forfaits d'animation et dossier de déclaration de projet facturables à ce stade ainsi qu'il est dit ci-après.

Article 6 - Mise en œuvre des modalités d'imputation des charges de l'aménageur (rémunération de l'Aménageur)

En application de la modification du calendrier prévisionnel des études pré-opérationnelles et opérationnelles (allongement de la durée des études, nouvelle planification des études / parking) et de la modification du coût des études à payer aux tiers (réalisation anticipée d'un chemin piétonnier), la rémunération de l'aménageur au stade des études pré-opérationnelles s'établit de la manière suivante :

	En application du présent avenant (2 ans d'études)	Rappel Prévisions de la convention initiale (1 an d'études)
Forfait /Etudes opérationnelles au stade du dossier de réalisation :		
- Etudes pré opérationnelles (jusqu'au stade AVP)	50.000,00 €	50.000,00 €
- Etudes / parking (esquisse)	15.000,00 €	35.000,00 €
Forfait annuel d'animation et de dossier de déclaration de projet	28.000,00 €	14.000,00 €
Forfait / tâches de Promotion/Prospection	40.000,00 €	20.000,00 €
Forfait/ dossier de déclaration de projet	20.000,00 €	20.000,00 €
Mise en place certification ISO 14001	26.000,00 €	26.000,00 €
Suivi/renouvellement certification ISO 14001 obtenue en juin 2012 (9 mois, soit 10.000 €/12 x 9 mois)	7.500,00 €	-
Maîtrise d'ouvrage des travaux (études + chemin) 4.8 % x 470 K€	22.560,00 €	18.720,00 €
Soit une rémunération globale portée à	209.060,00 €	183.720,00 €

Article 7 - Surface plancher

Les dispositions de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 et ses décrets d'application obligent à utiliser la notion de « surface plancher » dans tous les programmes, pour remplacer notamment la notion de surface hors œuvre nette (SHON).

Aussi, le terme de SHON est remplacé dans l'ensemble de la présente convention par le terme surface plancher.

D'une manière générale, et selon les recommandations, le programme global de construction inscrit dans le dossier de création de ZAC et dans le traité de concession est traduit de la manière suivante : 1 m² HON devient 1 m² Plancher.

Concrètement pour le programme global de construction de la ZAC du parc tertiaire gare Besançon-Franche-Comté TGV :

- dossier de création de la ZAC : 90 000 m² HON => **90 000 m² Plancher**
- traité de concession de la 1^{ère} tranche de la ZAC : 56 000 m² HON => **56 000 m² Plancher**

Cependant, ce raisonnement n'est pas valable à l'échelle de chaque programme immobilier à réaliser. Aussi, il a été appliqué un coefficient moyen de conversion entre « surface Hors Œuvre Nette » et « surface Plancher » de 0.92 pour chaque îlot de terrain à bâtir. Aussi, la surface de **50 000 m² HON valorisés au bilan initial correspond désormais à 46 000 m² plancher construits.**

Article 8 - Autres dispositions de la concession

Les clauses de la convention de concession du 7 mars 2011 non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et applicables.

Fait à, le

Pour la sedD,
Le Président Directeur Général,

Vincent FUSTER

Pour la CAGB,
Le 1^{er} Vice-Président,

Gabriel BAULIEU

Annexes :

Modification de l'Annexe 4 : Le Bilan financier prévisionnel actualisé ci-joint en annexe n°2 se substitue au bilan financier initial

Modification de l'Annexe 5 : Le calendrier prévisionnel de réalisation actualisé ci-joint en annexe n°1 se substitue au calendrier initial