



Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du jeudi 19 mai 2016

Conseillers communautaires en exercice : 112

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des conférences de la CCIT du Doubs à Besançon, sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET, Président de la CAGB.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 0.3, 0.2, 1.1.1, 1.1.2, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 4.1, 4.2, 4.3, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 6.1, 6.2, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 8.1, 8.2, Motion

La séance est ouverte à 18h05 et levée à 19h55.

Étaient présents : **Amagney** : M. Thomas JAVAUX **Arguel** : M. André AVIS **Audeux** : Mme Françoise GALLIOU **Avanne-Aveney** : Mme Marie-Jeanne BERNABEU (suppléant de M. Alain PARIS) (à partir du 3.1) **Besançon** : M. Julien ACARD, M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Marie-Laure DALPHIN (à partir du 0.3 et jusqu'au 2.1), M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, M. Ludovic FAGAUT (à partir du 0.3), Mme Béatrice FALCINELLA, M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Philippe GONON, Mme Pauline JEANNIN, Mme Solange JOLY (à partir du 3.1), Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA (à partir du 0.3), M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Philippe MOUGIN, M. Michel OMOURI, Mme Sophie PESEUX (à partir du 0.3), M. Yannick POUJET (à partir du 3.6), Mme Françoise PRESSE, M. Dominique SCHAUSS, Mme Ilva SUGNY (à partir du 3.1), Mme Catherine THIEBAUT (à partir du 3.1), Mme Anne VIGNOT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE **Beure** : M. Philippe CHANEY (à partir du 3.1) **Brillans** : M. Alain BLESSEMILLE **Busy** : M. Alain FELICE **Chalezeule** : M. Christian MAGNIN-FEYSOT **Chalèze** : M. Gilbert PACAUD **Champagny** : M. Olivier LEGAIN **Champvans-les-Moulins** : M. Florent BAILLY **Chaucenne** : M. Bernard VOUGNON **Chaufontaine** : M. Jacky LOUISON (à partir du 3.1) **Chemaudin** : M. Gilbert GAVIGNET **Châtillon-le-Duc** : Mme Catherine BOTTERON **Dannemarie-sur-Crête** : M. Gérard GALLIOT **Deluz** : M. Fabrice TAILLARD **Ecole-Valentin** : M. Yves GUYEN **Fontain** : Mme Martine DONEY **François** : Mme Françoise GILLET (suppléante de M. Claude PREIONI) **Gennes** : Mme Thérèse ROBERT **Grandfontaine** : M. François LOPEZ **La Chevillotte** : M. Roger BOROWIK **Le Gratteris** : M. Cédric LINDECKER **Les Auxons** : M. Serge RUTKOWSKI **Mamirolle** : M. Daniel HUOT **Mazerolles-le-Salin** : M. Daniel PARIS **Miserey-Salines** : M. Marcel FELT **Montfaucon** : M. Pierre CONTOZ **Montferrand-le-Château** : M. Pascal DUCHEZEAU **Morre** : M. Jean-Michel CAYUELA (à partir du 3.1) **Nancray** : M. Vincent FIETIER **Novillars** : Mme Aurore HERNANDEZ (suppléante de M. Philippe BELUCHE) **Osselle-Routelle** : Mme Sylvie THIVET **Pelousey** : Mme Catherine BARTHELET (à partir du 1.1.1) **Pirey** : M. Robert STEPOURJINE **Pouilley-les-Vignes** : M. Jean-Marc BOUSSET **Pugey** : M. Frank LAIDIE (à partir du 1.1.1) **Rancenay** : M. Michel LETHIER **Roche-lez-Beaupré** : M. Jacques KRIEGER **Saône** : M. Yoran DELARUE **Serre-les-Sapins** : M. Gabriel BAULIEU **Thise** : M. Alain LORIGUET **Thoraise** : M. Jean-Paul MICHAUD (à partir du 4.2) **Vaire-Arcier** : M. André RUBRECHT **Vaire-le-Petit** : M. Jean-Noël BESANCON **Vaux-les-Prés** : M. Bernard GAVIGNET (à partir du 3.1) **Vorges-les-Pins** : Mme Julie BAVEREL

Étaient absents : **Besançon** : M. Eric ALAUZET, M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Pascal BONNET, M. Gueric CHALNOT, Mme Danielle DARD, Mme Myriam EL YASSA, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, M. Abdel GHEZALI, M. Jacques GROSPERRIN, M. Thierry MORTON, Mme Danielle POISSENOT, M. Anthony POULIN, Mme Rosa REBRAB, Mme Karima ROCHDI, Mme Mina SEBBAH, M. Rémi STAHL, Mme Marié ZEHAF **Boussières** : M. Bertrand ASTRIC **Champoux** : M. Philippe COURTOT **La Vèze** : Mme Catherine CUNET **Larnod** : M. Hugues TRUDET **Marchaux** : M. Patrick CORNE **Noironte** : M. Bernard MADOUX **Osselle-Routelle** : M. Daniel CUCHE **Tallenay** : M. Jean-Yves PRALON **Torpes** : M. Denis JACQUIN

Secrétaire de séance : Mme Sylvie WANLIN

Procurations de vote :

Mandants : E. ALAUZET (à partir du 3.1), T. BIZE (à partir du 3.1), N. BODIN, P. BONNET, ML DALPHIN (à partir du 2.2), D. DARD, M. EL YASSA, O. FAIVRE-PETITJEAN, A. GHEZALI, J. GROSPERRIN (à partir du 0.3), T. MORTON, D. POISSENOT, A. POULIN, R. REBRAB, K. ROCHDI, M. SEBBAH, R. STAHL, M. ZEHAF, H. TRUDET, JY. PRALON, D. JACQUIN

Mandataires : C. THIEBAUT (à partir du 3.1), S. JOLY (à partir du 3.1), M. LOYAT, C. WERTHE, S. PESEUX (à partir du 2.2), C. MICHEL, M. LEMERCIER, L. CROIZIER, S. WANLIN, L. FAGAUT (à partir du 0.3), P. BONTEMPS, AS. ANDRIANTAVY, F. PRESSE, YM. DAHOUI, D. SCHAUSS, M. OMOURI, C. CAULET, B. FALCINELLA, Y. DELARUE, E. DUMONT, JL FOUSSERET

Délibération n°2016/003197

Rapport n°3.1 - ZAC des Marnières - Avenant n°I à la concession d'aménagement

ZAC des Marnières - Avenant n°1 à la concession d'aménagement

Rapporteur : Marcel FELT, Conseiller communautaire délégué

Commission : Economie, emploi-insertion, enseignement supérieur et recherche

Inscription budgétaire
Sans incidence budgétaire
Pas de modification de l'AP-AE CP modifiée le 31/03/2016

Résumé :

Suite à la signature de la concession d'aménagement des Marnières le 4 décembre 2015 avec Territoire 25 et à l'approbation du dossier modificatif de réalisation de la ZAC des Marnières, le présent rapport a pour objet d'engager la phase opérationnelle de la concession d'aménagement.

Par délibération du 23 novembre 2015, le Grand Besançon a confié la réalisation de la ZAC des Marnières à la Société Publique Locale (SPL) Territoire 25 par la voie d'une concession d'aménagement.

Cette concession, signée le 4 décembre 2015, comprenait deux phases.

Dans le cadre de la 1^{ère} phase, il revenait à Territoire 25 les missions suivantes :

- la poursuite et la finalisation des études pré-opérationnelles en vue de la validation du dossier modificatif de réalisation de ZAC,
- le lancement des actions de pré-commercialisation de l'ilot « Plateau Haut »,
- la finalisation du Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et ses annexes environnementales,
- la négociation puis la préparation des conventions de participation d'urbanisme au titre de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme avec deux constructeurs (le groupe Carrefour et le porteur de projet sur l'ilot Restauration rapide).

Vu :

- la délibération du 31 mars 2016 par laquelle le Grand Besançon a validé le dossier modificatif de réalisation de la ZAC des Marnières ainsi que ses annexes parmi lesquelles figurait le CCCT,
- le lancement de la consultation d'opérateurs pour la commercialisation de l'ilot Plateau haut,
- la validation en cours des conventions de participation d'urbanisme à signer avec le groupe Carrefour d'une part et l'enseigne Mc Donald 's d'autre part (bureaux des 14 et 28 avril 2016),

le présent rapport a pour objet :

- d'acter la fin de la phase 1 et l'achèvement des études pré-opérationnelles,
- d'enclencher la phase 2, c'est-à-dire la phase opérationnelle de la concession d'aménagement,
- de valider l'avenant n°1 à la concession d'aménagement relatif à l'engagement de la phase opérationnelle,
- d'intégrer les incidences liées à la finalisation technique des études pré-opérationnelles et au nouveau bilan financier issues du Dossier modificatif de réalisation de ZAC.

Les principales modifications de la convention de concession apportées par cet avenant porte donc sur :

- la modification du programme des équipements publics (article 1.2 de la convention de concession),
- les modalités d'acquisition des biens par expropriation (article 13.4 de la convention de concession),
- une augmentation de 25 207 € de la participation d'équilibre du Grand Besançon à l'opération.

Le montant global de la participation passe de 9 666 955 € HT à 9 692 162 € HT.

L'évolution du programme des équipements publics de la ZAC (et principalement la modification des conditions d'accessibilité à l'est de la ZAC avec le redimensionnement du carrefour de Port Arthur et du giratoire dit des Agasses au croisement des RD217 et RD218) entre novembre 2015 et mars 2016 a généré une augmentation du bilan d'aménagement de la ZAC de l'ordre de 270 K€.

En parallèle, un travail d'optimisation des recettes a permis de limiter à 25 K€ la répercussion de cette hausse du bilan sur la participation d'équilibre du Grand Besançon à l'opération.

Le nouveau montant prévisionnel de la participation du Grand Besançon reste toutefois conforme à l'AP-AE/CP modifiée par délibération du 31 mars 2016.

- la modification de la rémunération de l'aménageur liée à l'évolution des rémunérations proportionnelles aux dépenses et recettes d'opération,
- la modification des annexes 2 (programme des équipements publics), 5 (bilan financier) et 6bis (rémunération prévisionnelle du concessionnaire) de la convention de concession.

MM. A. BLESSEMAILLE, B. GAVIGNET et D. SCHAUSS, conseillers intéressés, ne participent pas aux débats et ne prennent pas part au vote.

A l'unanimité des suffrages exprimés, 2 abstentions, le Conseil de Communauté :

- **se prononce favorablement sur l'engagement de la phase opérationnelle de la concession d'aménagement de la ZAC des Marnières,**
- **se prononce favorablement sur le nouveau bilan d'aménagement de la ZAC et l'augmentation de 25 207 € de la participation du Grand Besançon à la concession d'aménagement,**
- **se prononce favorablement sur le projet d'avenant n°1 à la concession d'aménagement de la ZAC des Marnières,**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer cet avenant n°1 et tout document relatif à celui-ci.**

Préfecture du Doubs

Reçu le 27 MAI 2016



Contrôle de légalité

Pour extrait conforme,

Le Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 97
Contre : 0
Abstentions : 2



Territoire 25



Grand
Besançon

**Concession d'aménagement de la ZAC des Marnières
Avenant n°1**

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 M. Jean-Louis FOUSSERET, son Président, habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil communautaire du Grand Besançon en date du 19 mai 2016, ci-après dénommée « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante » ou la « CAGB »

Et :

Territoire 25, Société Publique Locale au capital de 504 000 €, dont le siège social et les bureaux sont situés 6 rue Louis Garnier - BP 1513 – 25008 BESANCON CEDEX, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Besançon sous le numéro 539.426.114, représentée par M. Bernard BLETTON, son Directeur Général, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société en date du 26 mai 2015, dûment habilité à l'effet des présentes par une délibération du Conseil d'Administration en date du, ci-après dénommée « Territoire 25 » ou « le Concessionnaire » ou « l'Aménageur »

Il est exposé ce qui suit :

Par une convention en date du 4 décembre 2015 reçue en Préfecture du Doubs le même jour, la CAGB a concédé à Territoire 25 la réalisation de l'opération d'aménagement dite «des Marnières», dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération du Conseil communautaire du 23 novembre 2015.

La mise en œuvre de l'opération s'inscrit dans deux phases successives :

1. la première, liée aux **études préopérationnelles**, porte sur l'approfondissement des études de faisabilité qui permettent de préciser les modalités financières, foncières, techniques et administratives de l'engagement du projet dans sa phase opérationnelle et qui se traduisent par un dossier modificatif de réalisation de la ZAC.

Cette phase d'intervention a également pour objet :

- de rédiger le Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) et son cahier des charges environnemental,
 - de lancer les actions de précommercialisation de l'îlot Plateau haut,
 - de préparer deux conventions de participation d'urbanisme au titre de l'article L.331-4 du Code de l'Urbanisme, l'une avec le groupe Carrefour pour son projet de retail park, l'autre avec le constructeur de l'îlot de restauration rapide, à savoir la société Mc Donald's.
2. la seconde, nommée **phase opérationnelle**, correspond à la mise en œuvre du projet engagé par décision du Concédant en tenant compte des orientations retenues et décisions prises à l'issue de la première phase.

Le dossier modificatif de réalisation de la ZAC des Marnières a été remis par Territoire 25 à la CAGB en date du 10 mars 2016. Il comprend notamment :

- le programme des équipements publics, actualisé depuis novembre 2015 au vu des études techniques AVP et paysage réalisées par la Maîtrise d'œuvre retenue en janvier 2016,
- le programme global de constructions (qui n'a pas été modifié depuis novembre 2015),
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération qui sont différentes de celles envisagées en novembre 2015 (voir pièce Bilan financier de la convention de concession), du fait d'un complément financier de travaux identifié lors des études techniques AVP et paysage entreprises de janvier à début mars 2016 et d'un complément de recettes de commercialisation.

Cette évolution du Programme des Équipements Publics (essentiellement la modification des conditions d'accessibilité à l'Est du parc commercial avec la création d'un giratoire à 4 branches au niveau de l'intersection des RD 217 et 218 et une configuration plus importante du carrefour à feux au lieu-dit Part Arthur) représente un complément de travaux d'environ 316 K€ HT qui impacte par ailleurs la rémunération proportionnelle du Concessionnaire affectée aux dépenses de réalisation du seul fait de l'évolution de cette base de rémunération.

Les rémunérations de type forfaitaire liées à la réalisation de l'opération restent quant à elles identiques à celles fixées dans la convention de concession du 4 décembre 2015.

Cette évolution prévisionnelle des dépenses est toutefois minorée par une réduction des montants de frais financiers liée à l'abandon total des provisions d'intérêts sur emprunts et une réduction des frais financiers sur court terme due à une meilleure gestion prévisionnelle des mouvements de trésorerie.

Au vu de ces évolutions le montant HT prévisionnel de l'opération d'aménagement est passé entre novembre 2015 (approbation de la convention de concession) et mars 2016 (approbation du dossier modificatif de réalisation) de 15 717 182 € HT à 15 987 162 € HT, soit une évolution financière d'environ 270 K€.

Par ailleurs le travail d'optimisation des recettes opéré entre janvier et mars 2016 a permis d'envisager une participation du Conseil départemental de 95 K€ en relation avec les travaux menés sur son domaine routier et d'accroître d'environ 150 K€ les cessions prévisionnelles des terrains commercialisables.

A noter que cette évolution du montant des recettes de cession impacte par ailleurs la rémunération du Concessionnaire au vu de la rémunération proportionnelle affectée à la commercialisation des terrains du seul fait de l'évolution de cette base de rémunération.

Les rémunérations de type forfaitaire liées à la commercialisation de l'opération restent quant à elles identiques à celles fixées dans la convention de concession du 4 décembre 2015.

Du fait de toutes ces évolutions, le montant des participations financières diverses de la CAGB à l'opération d'aménagement est limité à environ 25 K€ et se répercute uniquement au niveau du montant de la participation au titre de l'aménagement ; celles concernant les acquisitions foncières et les études n'étant pas modifiées.

Ce dossier modificatif de réalisation a été approuvé par le Conseil communautaire du Grand Besançon dans sa séance du 31 mars 2016.

En parallèle, Territoire 25 a lancé fin mars 2016 une consultation d'opérateurs pour la commercialisation de l'îlot Plateau haut et a préparé les conventions de participations financières qui ont été présentées à l'Immobilière Carrefour et la société Mac Donald's.

Ainsi le présent avenant a pour objet :

- d'acter l'achèvement des études préopérationnelles (phase 1 de la convention de concession) et de contractualiser l'enclenchement de la phase 2, à savoir la phase opérationnelle ;
- de prendre en considération les incidences liées à la finalisation technique des études préopérationnelles et au nouveau bilan financier d'opération issu du Programme des Équipements Publics actualisé. Ces deux incidences se traduisent par des modifications apportées à la convention de concession entre la CAGB et Territoire 25, à savoir :
 - le programme contractuel des Équipements Publics en lui-même (article 1.2 de la convention de concession),
 - les modalités d'acquisition des biens par expropriation (article 13.4 de la convention de concession),
 - la participation financière de la Collectivité à l'opération avec une évolution d'environ 25 K€ de sa participation au titre de l'aménagement, passant de 3 457 K€ HT à 3 482 K€ HT (article 21.4 de la convention de concession),
 - le détail du contenu des dépenses et recettes du bilan prévisionnel global et de l'état prévisionnel annuel (article 23.1 de la concession),
 - la rémunération de l'Aménageur avec surtout l'évolution des rémunérations proportionnelles sur les dépenses d'opération et les recettes de cession (article 25.2 de la convention de concession).

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 - Engagement de la phase opérationnelle (phase 2)

Prenant acte de l'avancement du projet tel qu'exposé ci-avant, la CAGB et Territoire 25 valident l'achèvement de la phase 1 de la concession et décident, conformément à l'article 4 de la convention de concession, de l'engagement du projet d'aménagement de la ZAC des Marnières dans sa phase opérationnelle (phase 2) selon les modalités ci-après.

Article 2 - Modalités de réalisation de l'opération d'aménagement

Article 2.1 - Modalités de réalisation du projet dans sa phase opérationnelle

L'opération d'aménagement sera mise en œuvre dans les conditions définies dans le dossier modificatif de réalisation approuvé par le Conseil communautaire du 31 mars 2016 et dans le respect des dispositions de la convention de concession complétées ou modifiées ainsi qu'il suit.

Article 2.2 - Modifications apportées à la convention de participation

Les évolutions inhérentes au projet telles qu'elles résultent du dossier modificatif de réalisation de l'opération entraînent une adaptation de la convention de concession dans ses articles 1.2, 13.4, 21.4 et 25.2, lesquels sont modifiés et remplacés comme suit :

Article 1.2

Cette opération s'inscrit dans le périmètre de la ZAC des Marnières.

Son aménagement peut permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions permettant la création d'environ 37 000 m² de SDP nouvelles comprenant les éléments suivants :

- 15 000 m² SDP pour le retail park de l'Immobilière Carrefour,
- 11 000 m² SDP pour le retail park du Plateau haut,
- 8 000 m² SDP pour le pôle loisirs,
- environ 1 000 m² SDP pour l'ilot restauration rapide,
- environ 1 000 m² SDP pour le pôle automobile,
- environ 700 m² pour la relocalisation de la SPA.

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

Le Programme des Équipements Publics (P.E.P.) de l'opération intégré au dossier modificatif de réalisation approuvé par le Conseil communautaire du 31 mars 2016 est joint en annexe 2 du présent avenant (qui annule et remplace l'annexe 2 de la convention de concession du 4 décembre 2015).

La détermination des personnes publiques ou privées destinataires des différents ouvrages est définie dans le dossier modificatif de réalisation de la ZAC des Marnières approuvé par le Conseil communautaire du 31 mars 2016.

Y figure l'accord des collectivités sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues au dernier alinéa de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme et à l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.

Si le programme des équipements tel que décrit en annexe ou ses modalités de financement venaient à être modifiés du fait de la collectivité concédante ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

Article 13.4 - Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

Le Concédant s'engage à solliciter la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) de l'opération au bénéfice de l'Aménageur.

L'Aménageur établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

En tant que de besoin, lorsque l'expropriation est prononcée au nom du Concédant, le Concédant s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande de l'Aménageur, l'expropriation des immeubles que l'Aménageur ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable.

La présente concession vaut cahier des charges au sens des articles L.21-3 et L.21-4 du code de l'expropriation, compte tenu notamment de l'article 12 ci-après. En conséquence, les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré à l'Aménageur.

Article 21.4 - Participation de la Collectivité au coût de l'opération

En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme et au vu du dossier modificatif de réalisation approuvé le 31 mars 2016, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 9 692 162 € HT (TVA éventuellement due en sus dans le respect de la réglementation en vigueur au moment de sa facturation).

Les modalités de cette participation sont les suivantes :

- **participation pour acquisitions foncières :**
Conformément aux dispositions du II^o de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le concédant 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 porte sur des emprises foncières importantes estimées à **6 149 000 € HT**.
La valeur de ces terrains figurant au bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement (annexe 2 de l'avenant 1) et par conséquent le montant de cette participation, pourront être modifiés en fonction de l'estimation qui sera faite par France Domaine et des coûts supportés par le Concédant (démolitions, frais de portage et d'actes, ...), préalablement à la régularisation des actes constatant le transfert de propriété du Concédant au profit du concessionnaire. Ces nouveaux chiffres seront validés par avenant à la présente convention.
- **participation financière au titre des études**
Cette participation fixée à **61 025 € HT**, fera l'objet d'un versement en numéraire au stade de la réalisation des études visées ci-avant au chapitre I de la partie II.
- **participation financière au titre de l'aménagement**
Cette participation qui complète les précédentes et représente un montant de **3 482 137 € HT**, fera l'objet de versements en numéraire, par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires.

L'aménageur sollicitera le paiement de la participation de la Collectivité concédante dans la limite du montant des tranches annuelles telles qu'elles sont définies dans l'échéancier prévisionnel de trésorerie du bilan prévisionnel figurant en annexe 5 de l'avenant 1 (qui annule et remplace l'avenant 5 de la convention de concession du 4 décembre 2015), éventuellement modifié par un avenant ultérieur.

La participation de la Collectivité, si elle est amenée à évoluer, sera ensuite révisée par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.

Article 23.1 - Bilan prévisionnel global et état prévisionnel annuel

Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel comportent notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur visés en annexe 5 de la convention de concession du 4 décembre 2015, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 15, les indemnités prévues à l'article 16, les frais d'études, les frais financiers, et autres charges liées à l'opération (frais de gestion, impôts, taxes, assurances, frais divers....) ainsi que l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 25 ci-après,
- en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur et les participations dues par la Collectivité concédante ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par la Collectivité concédante et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées aux articles 21.3 et 21.4 ci-avant.

Article 25.2 - Rémunération de l'Aménageur

Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement, l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :

Article 25.2.1 - Rémunération au stade des études préopérationnelles

Comme précisé à l'article 11 ci-avant, la rémunération de l'aménageur est fixée à 28 232,50 € HT.

A noter que la mission de précommercialisation de l'îlot Plateau haut est intégralement reportée en phase opérationnelle.

Article 25.2.2 - Rémunération en phase opérationnelle

Les rémunérations fixées dans cet article 25.2-2 ne pourront être perçues qu'à compter de la signature de l'avenant 1 à la convention de concession du 4 décembre 2015.

Article 25.2.2.1 - Acquisitions foncières

L'aménageur aura droit à une rémunération établie comme suit : rémunération proportionnelle de 2 % HT du montant des acquisitions (y compris frais annexes) à réaliser sur l'opération à l'exception de ce qui suit.

De cette assiette de rémunération sont exclues les acquisitions des terrains actuellement propriété de la CAGB, de l'EPF ou d'autres collectivités.

Article 25.2.2.2 - Conduite d'opération - Réalisation

A ce titre, l'aménageur aura droit à une rémunération fixée comme suit :

- forfait annuel de 5 000 € HT/an (conduite globale), soit **50 000 € HT** pour une durée de la phase opérationnelle de 10 ans,
- rémunération variable de 0 à 8 000 € HT/an pour la durée de la phase opérationnelle de 10 ans (soit une estimation moyenne de **40 000 € HT**) et calculée sur la base des critères définis en annexe 6 de la convention de concession initiale,
- forfait annuel de 7 000 € HT/an (Suivi technique des promoteurs jusqu'à la livraison des projets), soit **70 000 € HT** pour une durée de la phase opérationnelle de 10 ans,
- rémunération proportionnelle forfaitisée, établie sur la base de 5 % HT des dépenses HT réalisées dans le cadre de l'opération (études, remise en état des sols, travaux d'infrastructures, honoraires techniques, assurances, frais d'entretien et divers).

Sur la base du bilan financier prévisionnel des dépenses représentant un montant de 5 814 419 € HT, cette rémunération proportionnelle forfaitisée est estimée à **290 721 € HT**.

Article 25.2.2.3 - Missions environnementales

A ce titre, l'aménageur aura droit à une rémunération fixée comme suit :

- forfait de **7 200 € HT** pour la conduite des études environnementales (étude de desserte en énergie et cahier des prescriptions environnementales),
 - forfait de **9 000 € HT** pour l'établissement et la validation d'une base documentaire dans le cadre du management environnemental,
 - forfait de **2 100 € HT/an** pour le suivi, pendant 3 ans du dispositif environnemental, soit **6 300 € HT (pour 3 années)**,
 - forfait pour le suivi environnemental des projets des opérateurs de **1 800 € HT / prospect**, soit pour 5 prospects **9 000 € HT**.
- Soit une rémunération globale des différentes missions environnementales de :
31 500 € HT

Article 25.2.2.4 - Missions de communication, prospection et commercialisation

A ce titre, l'aménageur aura droit à une rémunération fixée comme suit :

- forfait de 12 000 € HT/an (intégrant notamment le suivi du dossier Carrefour ainsi que le dossier « restauration rapide »), soit **120 000 € HT** pour une durée de la phase opérationnelle de 10 ans.

Dans l'hypothèse où un (ou plusieurs) des prospects apportés par le Grand Besançon était retenu pour le développement des îlots « plateau haut » et/ou « Pôle Loisirs » une décote de 3 000 € par opérateur sera déduite du forfait annuel de l'année au cours de laquelle sera signée l'acte authentique de cession du foncier. La liste des opérateurs apportés par le Grand Besançon est fixée en annexe 6 de la convention signée le 4 décembre 2015.

- rémunération proportionnelle forfaitisée, établie sur la base de 4,3 % HT du montant HT des cessions réalisées dans le cadre de l'opération.

Sur la base du bilan financier prévisionnel des recettes (les cessions représentant un montant de 3 900 000 € HT), cette rémunération forfaitisée est estimée à **167 700 € HT**.

NB : cette rémunération sur les cessions n'intègre pas le coût de tous les supports de commercialisation, prospection, promotion ou communication (plaquettes, salons, panneaux...). Ces coûts seront imputés au bilan de la concession.

Article 25.2.2.5 - Missions de clôture de l'opération

A ce titre, l'aménageur aura droit à une rémunération fixée comme suit : rémunération proportionnelle établie sur la base de 0,5 % HT du montant des dépenses HT de l'opération hors frais financiers, foncier et rémunération de Territoire 25.

A titre indicatif cette rémunération proportionnelle forfaitisée est estimée à **29 072 € HT**.

EVOLUTION DYNAMIQUE DE CES REMUNERATIONS

Le bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement (annexe 5 de l'avenant I qui annule et remplace l'annexe 5 de la convention de concession) sera le bilan de référence pour l'application des dispositions suivantes inhérentes à l'intéressement ou la pénalisation de l'aménageur dans le cadre d'une rémunération dynamique.

Rémunération de Réalisation / Conduite d'opération / article 25.2.2.2

En cas de non-respect des enveloppes financières des dépenses prévues au bilan du dossier de réalisation modificatif, la rémunération forfaitaire calculée sur la base de 5 % HT des dépenses et estimée à 290 721 € HT, évolue suivant le mécanisme suivant :

- si (97 % du prix bilan (de l'article 12) ≤ montant réel des dépenses ≤ prix bilan) :
=> Rémunération équivalente à 5 % des dépenses.
- si (dépenses réelles > prix bilan) :
=> Pénalisation par la diminution de la rémunération équivalente à la proportion du dépassement du poste bilan considéré, avec un maximum de 15 % de la rémunération forfaitaire médiane prévue sur le poste bilan considéré (Soit rémunération minimum de 4,25 % des dépenses prévues au bilan).
- si (dépenses réelles < 97 % du prix bilan) :
=> Augmentation de la rémunération équivalente à la proportion du gain (=économies par rapport à 97 % du prix bilan) dans la limite de 15 % de la rémunération forfaitaire médiane (soit une rémunération maximum de 5,75 % des dépenses prévues au bilan).
Etant précisé que ce mécanisme portera, indépendamment les uns des autres, sur les grands postes du bilan financier du dossier modificatif de réalisation de la ZAC, à savoir :
 - études opérationnelles hors missions environnementales menées par le GIE NOVEA pour le compte de Territoire 25 (montants estimés à 163 K€ HT)
 - remise en état des sols (montants estimés à 162 K€ HT),
 - travaux d'infrastructures et honoraires divers (montants estimés à 5 235 K€ HT),
 - frais divers (montants estimés à 341 K€ HT).

Rémunération de Communication – Prospection - Commercialisation / article 25.2.2.4

En cas de non-respect des enveloppes financières des recettes de cessions prévues au bilan du dossier de réalisation modificatif, la rémunération forfaitaire calculée sur la base de 4,3% HT des recettes HT de cessions et estimée à 167 700 € HT, évolue suivant le mécanisme suivant :

- si (recettes de cession du bilan \leq recettes réelles \leq 103 % recettes de cession du bilan) :
=> Rémunération équivalente à 4,3 % des recettes de cession.
- si (recettes réelles < recettes de cessions du bilan) :
=> Pénalisation par la diminution de la rémunération équivalente à la proportion de la perte constatée sur le poste bilan considéré, avec un maximum de 10 % de la rémunération médiane prévue sur le poste bilan considéré (Soit rémunération minimum de 3,87 % du montant des recettes prévu au bilan).
- si (recettes réelles de cession > 103 % du prix bilan) :
=> Augmentation de la rémunération équivalente à la proportion du gain constaté sur le poste considéré dans la limite de 10 % de la rémunération médiane (soit une rémunération maximum de 4,73 % du montant des recettes prévu au bilan).

Les capacités d'évolution de ces rémunérations dans le cadre de la démarche d'évolution dynamique sont synthétisées en annexe 6 bis de l'avenant I qui annule et remplace l'annexe 6 bis de la convention de concession du 4 décembre 2015.

Subventions

Le bilan prévisionnel actuel de l'opération ne prévoit pas la perception de ce type de recettes.

Une première recherche de perception de ce type de recettes sera engagée en phase opérationnelle.

En cas de perspectives favorables à l'initiative de l'Aménageur, une rémunération spécifique sera à définir entre les deux parties. Elle sera traduite dans le cadre d'un nouvel avenant à la convention de concession.

Article 3 - Autres dispositions de la convention de concession

Les dispositions de la convention de concession susvisée signée le 4 décembre 2015 et reçue en Préfecture le même jour, non modifiées par le présent avenant, demeurent inchangées et applicables.

Article 4 - Prise d'effet du présent avenant

Le présent avenant est rendu exécutoire dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante le notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le Représentant de l'État.

Il prendra effet à compter de la date de réception par le Concessionnaire de cette notification qui, ainsi qu'il est dit à l'article 4 de la convention de concession, fixe le point de départ des 10 ans qui constituent la durée de la phase opérationnelle du projet.

Fait en 2 exemplaires originaux, à Besançon le

Pour Territoire 25,
Le Directeur Général,

Bernard BLETTON

Pour la CAGB,
Le Président,

Jean-Louis FOUSSERET

PJ. : Annexe 2 modifiée de la convention de concession - Programme des Équipements Publics
(PEP)

Annexe 5 modifiée de la convention de concession - Bilan financier prévisionnel de l'opération
avec l'échéancier prévisionnel de trésorerie

Annexe 6 bis modifiée de la convention de concession - Capacités d'évolution des
rémunérations de Territoire 25 dans le cadre de la démarche d'évolution dynamique



ZAC des Marnières

Programme des équipements publics

ANNEXE 2 DE LA CONVENTION DE CONCESSION

I- ÉQUIPEMENTS PUBLICS PRIMAIRES D'INFRASTRUCTURE

1. Carrefour à feux de Port Arthur

Suites aux études de circulation validées par le Conseil départemental du Doubs, il a été décidé la réalisation d'un carrefour à feux au niveau du lieu-dit de Port Arthur.

La maîtrise d'ouvrage du carrefour à feux de Port Arthur est prise en charge par le concessionnaire de la ZAC, Territoire 25.

L'aménagement de ce carrefour comprend :

- l'élargissement de la RD 683 à l'Ouest du carrefour dont une voie d'insertion depuis la RD 683 vers le chemin de Port Arthur,
- le confortement de la circulation piétonne pour relier les habitations du chemin de la Combe Balland au cœur de la commune de Chalezeule via le passage inférieur sous la voie ferrée,
- l'élargissement du « barreau de liaison » entre ce carrefour à feux et le giratoire des Agasses,
- la mise en place de feux tricolores en sortie du chemin de Port Arthur et en sortie du chemin de la Combe Balland.

Lès travaux et emprises complémentaires du carrefour de Port Arthur seront remis au Conseil départemental pour l'euro symbolique.

Le Conseil départemental intégrera le nouveau carrefour à feux de Port Arthur dans son domaine public. De ce fait le Conseil départemental assurera le gros entretien, l'entretien courant ainsi que le déneigement de la RD 683 et du carrefour à feux de Port Arthur.

L'entretien des feux tricolores sera pris en charge par la CAGB via une convention de gestion avec la Ville de Besançon.

Les principes de réalisation, de gestion et d'entretien du carrefour à feux Port Arthur et de la RD 683 ont fait l'objet d'un accord du Conseil départemental 25 par courrier en date du 30 mars 2016.

2. Chemin de Port Arthur (RD 217) et giratoire des Agasses

Suites aux études de circulation validées par le Conseil départemental du Doubs, il a été décidé la réalisation d'un giratoire entre le chemin de Port Arthur et la voie des Agasses (segment RD 218).

La maîtrise d'ouvrage du giratoire des Agasses est prise en charge par le concessionnaire de la ZAC, Territoire 25.

L'aménagement de ce giratoire à 4 branches comprend :

- les raccordements à la voie des Agasses, au chemin de Port Arthur pour relier la Commune de Chalezeule, au chemin du tunnel et à la RD 683,
- la réalisation d'un shunt en raccordement direct depuis la RD 683 à la voie des Agasses,
- le maintien des accès depuis ce giratoire aux parcelles privées situées à l'Est,
- la réalisation d'une circulation mode doux autour de ce rond point.

Les travaux et les emprises complémentaires seront remis au Conseil départemental pour l'euro symbolique qui le versera dans son domaine public.

Le Conseil départemental continuera de prendre en charge le gros entretien, l'entretien courant et le déneigement du giratoire des Agasses. Les principes de réalisation, de gestion et d'entretien du carrefour à feux Port Arthur et de la RD 683 ont fait l'objet d'un accord du Conseil départemental 25 par courrier en date du 30 mars 2016.

3. Chemin du tunnel

Le chemin du tunnel est utilisé pour les livraisons de l'hypermarché Carrefour, l'entretien de la voie ferrée et du tunnel. Dans le cadre de la ZAC des Marnières, le chemin du tunnel permettra également de desservir :

- La voie de livraison du retail park de l'Immobilière Carrefour,
- Le parking relais du terminus du tramway,
- L'équipement de loisirs.

La maîtrise d'ouvrage du réaménagement du chemin du tunnel est prise en charge par le concessionnaire de la ZAC, Territoire 25.

Il sera remis à la commune de Chalezeule pour classement dans son domaine public puis déclaré d'intérêt communautaire par la CAGB qui en assurera la gestion.

4. La voie d'entrée Ouest

Suites aux études de circulation, il a été décidé la réalisation d'une voie en sens unique d'accès au secteur Plateau haut et au chemin des Marnières (contre-allée de la RD 683), uniquement depuis le giratoire de Palente sur Besançon.

La maîtrise d'ouvrage de cette entrée Ouest est prise en charge par la C.A.G.B.

Elle sera remise à la commune de Chalezeule pour classement dans son domaine public puis déclarée d'intérêt communautaire par la CAGB qui en assurera la gestion.

II- PARKING RELAIS

La première tranche du parking relais du terminus de la ligne de tramway, d'une capacité d'environ 70 places, sera réalisée par le concessionnaire de la ZAC, Territoire 25, au sud du retail park du groupe Carrefour et à l'Ouest du bassin de rétention.

Le foncier est acquis par le concessionnaire de la ZAC auprès du groupe Carrefour puis remis à la CAGB pour l'euro symbolique.

La gestion de parking relais est prise en charge par la CAGB.

III- ÉQUIPEMENTS PUBLICS SECONDAIRES D'INFRASTRUCTURE

L'ensemble du Parc d'activités commerciales comprendra un réseau de voies publiques de circulation (automobiles, cycles et piétons) qui desserviront les différents parkings privés des îlots commerciaux.

Ce réseau de voies publiques comprend principalement :

- La réfection de la voie des Agasses, et notamment la création d'un giratoire pour accéder à l'hypermarché Carrefour.
- La reprise du chemin des Marnières

Les voies du Parc d'activités commerciales seront équipées de toute la signalétique horizontale et verticale réglementaire.

La maîtrise d'ouvrage de ce réseau de voies publiques est assurée par le concessionnaire de la ZAC, Territoire 25.

IV- DÉCLASSEMENT DE LA VOIE DES AGASSES (segment de la RD 218)

Le nouveau carrefour à feux de Port Arthur deviendra de fait l'accès principal à la Commune de Chalezeule en lieu et place de la voie des Agasses (segment de la RD 218). Celle-ci perd ainsi sa vocation départementale au profit d'un rôle de desserte locale. Le Conseil départemental n'a donc pas vocation à conserver la voie des Agasses dans son domaine public.

La voie des Agasses est donc amenée à être déclassée par le Conseil départemental du Doubs en vue d'être ensuite remise à la commune de Chalezeule pour intégration dans son Domaine public. La CAGB la déclarera ensuite d'intérêt communautaire.

V- RÉSEAUX PUBLICS

a. Eaux usées, eaux pluviales, alimentation en eau potable

Le réseau public d'assainissement séparatif sera réalisé sous les voiries publiques.

Le réseau d'alimentation en eau potable sera réalisé sous les voiries publiques.

b. Bassin de rétention des eaux pluviales

Conformément au Dossier Loi sur l'eau, le bassin de rétention existant sera utilisé pour l'assainissement des eaux pluviales.

c. Réseau d'éclairage public

Le réseau d'éclairage public sera réalisé sur la base des recommandations techniques de la Ville de Besançon.

d. Desserte électrique

L'aménagement de la ZAC des Marnières nécessite la mise en place de postes de transformation publics. Ces postes de transformation seront prioritairement intégrés aux bâtiments.

VI- ENFOUISSEMENT DES LIGNES HAUTE TENSION

Pour améliorer la qualité paysagère du projet d'aménagement et permettre la réalisation du retail park de l'Immobilière Carrefour, deux lignes de haute tension de 63 KV seront enfouies.

La maîtrise d'ouvrage de l'enfouissement de ces lignes haute tension est prise en charge par RTE.

Annexe 5 modifiées - Bilan financier

**ZAC DES MARNIERES
ANNEXE 5 DE LA CONVENTION DE CONCESSION
BILAN FINANCIER ET ÉCHÉANCIER DE TRÉSORERIE**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL HT
CHARGES											
FONCIER	3 798 063	6 060 752	2 038 874	1 728 090	976 416	881 877	188 925	147 316	167 050		15 987 162
ÉTUDES	2 914 500	3 359 900	1 299 000	864 945	0	0	0	0	0	0	8 438 345
Études préopérationnelles	106 296	25 900	25 900	25 900	13 800	22 000	17 000	12 000	5 676	5 676	254 472
Études opérationnelles	60 296	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60 296
TRAVAUX ET HONORAIRES	46 000	25 900	25 900	25 900	13 800	22 000	17 000	12 000	5 676	5 676	194 176
Mise en état des sols	643 000	2 279 566	561 951	534 520	736 634	610 216	18 000	7 920	5 000	5 000	5 396 807
Tx VRD et aménagements paysagers	0	25 000	3 000	0	128 000	0	3 000	2 920	0	0	161 920
FRAIS DIVERS	643 000	2 254 566	558 951	534 520	608 634	610 216	15 000	5 000	5 000	5 000	5 234 887
Frais annexes	60 000	93 436	30 500	41 000	30 000	39 000	18 500	13 000	15 500	15 500	340 936
FRAIS FINANCIERS	60 000	93 436	30 500	41 000	30 000	39 000	18 500	13 000	15 500	15 500	340 936
Sur court terme	0	0	0	100 000	90 000	80 000	70 000	60 000	30 000	30 000	430 000
Sur moyen terme	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sur commissions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RÉMUNÉRATIONS CONCESSIONNAIRE	74 267	201 950	91 523	131 728	75 982	100 461	35 425	29 396	86 131	86 131	826 860
ALEAS GÉNÉRAUX	0	100 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	25 000	24 743	24 743	299 743
PRODUITS											
CESSIONS AUX TIERS	4 700 525	5 430 500	2 965 000	1 610 000	200 000	700 000	100 000	200 000	200 000	72 137	15 987 162
Cessions	200 000	1 990 000	2 000 000	1 410 000	100 000	500 000	0	0	0	0	6 200 000
Participations d'urbanisme	50 000	990 000	450 000	1 410 000	100 000	500 000	0	0	0	0	3 500 000
PRODUIT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL 25	150 000	1 000 000	1 550 000	0	0	0	0	0	0	0	2 700 000
PRODUITS DE LA CAGB	0	0	95 000	0	0	0	0	0	0	0	95 000
Participations diverses	4 500 525	3 449 500	870 000	200 000	100 000	200 000	100 000	200 000	200 000	72 137	9 692 162
/ Foncier	4 500 525	3 449 500	870 000	200 000	100 000	200 000	100 000	200 000	200 000	72 137	9 692 162
/ Études préopérationnelles	2 839 500	2 839 500	470 000	0	0	0	0	0	0	0	6 149 000
Participation d'équilibre	61 025	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61 025
	1 600 000	610 000	400 000	200 000	100 000	200 000	100 000	200 000	200 000	72 137	3 482 137

TABLEAU DE TRÉSORERIE											
SOLDE ANNUEL =	902 463	-621 252	926 126	-118 090	-776 416	-181 877	-88 925	52 694	-94 913	0	0
SOLDE CUMULÉ EN FIN D'ANNÉE =	281 211	1 207 337	1 069 247	312 831	131 154	42 229	94 913	0	0	0	0

Annexe 6 bis modifiée - Capacités d'évolution des rémunérations de Territoire 25

**ZAC DES MARNIERES
ANNEXE 6 bis DE LA CONVENTION DE CONCESSION
RÉMUNÉRATION PRÉVISIONNELLE DU CONCESSIONNAIRE TERRITOIRE 25**

Durée de la concession : 10 ans

MONTANT DES INVESTISSEMENTS AU BILAN PRÉVISIONNEL

MONTANT ABATTU DES INVESTISSEMENTS (2)

Dynamique de réalisation

Dynamique de commercialisation

15 987 162 €

9 017 162 € (2) : (dépenses de Bilan) - (valeurs des fonciers maîtrisés par la CAGB, EPF et commune Chalezeville)

15%

10%

Missions	Mode de calcul	Taux ou forfait	Assiette	Rémunération médiane	Rémunération dynamique minimale	Rémunération dynamique maximale
Finalisation des études préopérationnelles	Forfait de 28 232,50 CHT	28 233	-	28 233	28 233	28 233
TOTAL Finalisation des études préopérationnelles = 28 233						
en phase opérationnelle						
Acquisitions foncières (Assiette de calcul hors propriétés CAGB, EPF et commune Chalezeville)	2 % du montant des acquisitions, indemnités et frais	2,0%	1 468 345	29 367	29 367	29 367
Réalisation	Forfait variable de 5 à 13 K€/an Forfait de 7 000 €/an (suivi des promoteurs) 5 % des dépenses	9 000 7 000 5,0%	- - 5 814 419	90 000 70 000 290 721	50 000 70 000 247 113	130 000 70 000 384 329
TOTAL Réalisation = 450 721						
Missions environnementales	Forfait initial de 7 200 € HT (études environnementales) Forfait de 9 000 € HT (établissement base documentaire) Suivi phase aménagement (pdt 3 ans) et pour 5 prospects	7 200 9 000 15 300	- - -	7 200 9 000 15 300	7 200 9 000 15 300	7 200 9 000 15 300
TOTAL Missions environnementales = 31 500						
Commercialisation	Forfait de 12 000 €/an (accompagnement, suivi, coordination) 4,3% des cessions	12 000 4,3%	- 3 900 000	117 000 167 700	111 000 150 930	120 000 164 470
TOTAL Commercialisation = 261 930						
Clôture	0,50% des dépenses	0,50%	5 814 419	29 072	28 072	29 072
TOTAL Clôture = 29 072						
TOTAL RÉMUNÉRATION PRÉVISIONNELLE =				825 361	718 982	928 738
				TAUX :	9,15%	10,30%