



## Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

### Séance du jeudi 30 juin 2016

Conseillers communautaires en exercice : III

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. Gabriel BAULIEU, 1<sup>er</sup> Vice-Président, puis de M. Jean-Louis FOUSSERET, Président de la CAGB.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 0.2, 0.3, 0.4, 0.5, 0.6, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7, 1.1.8, 1.1.9, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 8.1, 8.2.

La séance est ouverte à 18h15 et levée à 22h00.

**Étaient présents :** **Avanne-Aveney :** M. Alain PARIS **Besançon :** M. Julien ACARD, M. Eric ALAUZET (à partir du 1.1.5), M. Frédéric ALLEMANN (à partir du 1.1.5), Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS, Mme Claudine CAULET, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, Mme Danielle DARD, M. Cyril DEVESA (à partir du 1.1.2), M. Emmanuel DUMONT, M. Ludovic FAGAUT (à partir du 1.1.2), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Jean-Louis FOUSSERET (à partir du 0.2), M. Abdel GHEZALI (jusqu'au 4.3), Mme Pauline JEANNIN, Mme Solange JOLY, Mme Myriam LEMERCIER (à partir 1.2.4), M. Jean-Sébastien LEUBA (jusqu'au 1.1.5), M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, M. Philippe MOUGIN, Mme Sophie PESEUX, Mme Danielle POISSENOT, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Dominique SCHAUSS (à partir du 1.1.2), M. Rémi STAHL (à partir du 1.1.1), Mme Catherine THIEBAUT, Mme Anne VIGNOT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF (jusqu'au 7.4) **Beure :** M. Philippe CHANEY (jusqu'au 1.2.3) **Brillans :** M. Alain BLESSEMILLE **Busy :** M. Alain FELICE **Chalezeule :** M. Christian MAGNIN-FEYSOT **Chalèze :** M. Gilbert PACAUD **Champagney :** M. Olivier LEGAIN **Champvans-les-Moulins :** M. Florent BAILLY **Chaucenne :** M. Bernard VOUGNON **Chaufontaine :** M. Jacky LOUISON **Châtillon-le-Duc :** Mme Catherine BOTTERON **Dannemarie-sur-Crête :** M. Gérard GALLIOT (jusqu'au 7.2) **Deluz :** M. Fabrice TAILLARD **Ecole-Valentin :** M. Yves GUYEN **Fontain :** Mme Martine DONEY **François :** Mme Françoise GILLET (suppléante de M. Claude PREIONI) **Gennes :** M. Alain CUENOT (suppléant de Mme Thérèse ROBERT) **Grandfontaine :** M. François LOPEZ **La Vèze :** Mme Catherine CUINET (jusqu'au 5.5) **Larnod :** M. Hugues TRUDET (jusqu'à 1.2.3) **Les Auxons :** M. Jacques CANAL (suppléant de M. Serge RUTKOWSKI) **Mamirolle :** M. Daniel HUOT **Marchaux :** M. Patrick CORNE **Mazerolles-le-Salin :** M. Daniel PARIS (jusqu'au 7.4) **Miserey-Salines :** M. Marcel FELT **Montfaucon :** M. Pierre CONTOZ **Montferrand-le-Château :** M. Pascal DUCHEZEAU **Morre :** M. Jean-Michel CAYUELA (à partir du 1.1.2 et jusqu'au 5.7) **Nancray :** M. Vincent FIETIER **Novillars :** M. Philippe BELUCHE (jusqu'au 1.2.5) **Osselle-Routelle :** M. Daniel CUCHE **Pelousey :** Mme Catherine BARTHELET **Pirey :** M. Robert STEPOURJINE **Pouilley-les-Vignes :** Mme Annie SALOMEZ (suppléante de M. Jean-Marc BOUSSET) **Rancenay :** M. Michel LETHIER **Roche-lez-Beaupré :** M. Jacques KRIEGER **Saône :** M. Yoran DELARUE **Serre-les-Sapins :** M. Gabriel BAULIEU **Tallenay :** M. Jean-Yves PRALON **Thise :** M. Alain LORIGUET **Thoraise :** M. Jean-Paul MICHAUD **Torpes :** M. Denis JACQUIN **Vaire :** M. Jean-Noël BESANCON, Mme Valérie MAILLARD **Vaux-les-Prés :** M. Bernard GAVIGNET **Vorges-les-Pins :** Mme Julie BAVEREL (à partir du 1.1.2)

**Étaient absents :** **Amagney :** M. Thomas JAVAUX **Arguel :** M. André AVIS **Audeux :** Mme Françoise GALLIÔU **Besançon :** M. Pascal BONNET, M. Emile BRIOT, M. Gueric CHALNOT, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Myriam EL YASSA, M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPERRIN, M. Michel OMOURI, M. Yannick POUJET, Mme Rosa REBRAB, Mme Mina SEBBAH, Mme Ilva SUGNY **Boussières :** M. Bertrand ASTRIC **Champoux :** M. Philippe COURTOT **Chemaudin :** M. Gilbert GAVIGNET **La Chevillotte :** M. Roger BOROWIK **Le Gratteris :** M. Cédric LINDECKER **Noironne :** M. Bernard MADOUX **Pugey :** M. Frank LAIDIE

**Secrétaire de séance :** Mme Catherine BARTHELET

#### **Procurations de vote :**

**Mandants :** Emile BRIOT, Pascal CURIE, Yves-Michel DAHOUI, M. DALPHIN, Cyril DEVESA (jusqu'au 1.1.1), Myriam EL YASSA, Jacques GROSPERRIN (à partir du 1.1.2), Myriam LEMERCIER (jusqu'au 1.2.3), Jean-Sébastien LEUBA (à partir du 1.1.6), Michel OMOURI, Yannick POUJET (jusqu'au 4.3), Rosa REBRAB, Rémi STAHL (jusqu'au 0.6), Marie ZEHAF (à partir du 2.1), Gilbert GAVIGNET.

**Mandataires :** Elsa MAILLOT, Nicolas BODIN, Sylvie WANLIN, C. WERTHE, Anne VIGNOT (jusqu'au 1.1.1), Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Ludovic FAGAUT (à partir du 1.1.2), Danielle DARD (jusqu'au 1.2.3), Béatrice FALCINELLA (à partir du 1.1.6), Sophie PESEUX, Abdel GHEZALI (jusqu'au 4.3), Patrick BONTEMPS, Claudine CAULET (jusqu'au 0.6), Michel LOYAT (à partir du 2.1), Bernard GAVIGNET.

**Délibération n°2016/003304**

**Rapport n°3.12 - ZAC Nouvelle Ere - Les Auxons - Compte-rendu annuel à la Collectivité - Bilan au 31/12/2015**

## ZAC Nouvelle Ere - Les Auxons - Compte-rendu annuel à la Collectivité - Bilan au 31/12/2015

**Rapporteur : Marcel FELT, Conseiller communautaire délégué**

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

Inscription budgétaire	
BP 2016 et PPIF 2016-2020 « Auxons - ZAC Nouvelle Ere »	Montant prévu au BP 2016 : 262 000 € (I + F)

### Résumé :

L'opération d'aménagement de la ZAC du Parc Tertiaire Gare Besançon Franche-Comté TGV dite ZAC Nouvelle Ere fait l'objet d'une concession d'aménagement signée entre le Grand Besançon et la sedD le 7 mars 2011.

Le présent rapport prend acte du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) et approuve le bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2015.

Ce bilan prévisionnel fait état d'une baisse de 669 K€ des dépenses et des recettes.

La baisse des dépenses est essentiellement liée à la baisse des taux de révision. Cette réduction est compensée par une baisse des recettes foncières et de stationnement afin d'améliorer l'attractivité commerciale du site.

### I. Contexte

Le dossier de création de la ZAC, approuvé par le Conseil Communautaire du Grand Besançon le 20 mai 2010 porte sur la constitution d'un parc d'activités non thématized à vocation principalement tertiaire pour un programme global de construction d'environ 90.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Par délibération en date du 17 février 2011, le Conseil Communautaire du Grand Besançon a désigné la sedD en qualité de concessionnaire de l'aménagement de la 1<sup>ère</sup> tranche de cette ZAC.

Un traité de concession d'aménagement a été signé le 7 mars 2011 entre le Grand Besançon et la sedD pour une durée de 15 ans.

Par délibération du 24 septembre 2015, le Grand Besançon a approuvé le CRAC arrêté au 31 décembre 2014, ainsi que l'avenant n°5 au traité de concession. Les modifications apportées au traité de concession portaient principalement sur :

- une révision du bilan global de la 1<sup>ère</sup> tranche de la ZAC Nouvelle à un montant de 15 775 461 € HT au lieu de 15 749 857 € HT antérieurement,
- une légère augmentation de la participation d'équilibre de la CAGB à l'opération à hauteur de 5 626 € HT, portant ainsi le montant de la participation (hors fonds de concours pour tranche 2 et rachat d'ouvrages) à 4 984 483 €.

### II. Les faits marquants de l'année 2015

L'année 2015 a été marquée par :

- la validation des études stade Projet de la tranche I de la ZAC,
- la poursuite des travaux d'aménagements : travaux de terrassement et de gestion des eaux de pluie, travaux de réalisation des réseaux secs et humides,
- la cession par le Grand Besançon au concessionnaire des terrains nécessaires à la tranche I par apport en nature,
- l'acquisition des dernières propriétés privées nécessaires à l'opération par la sedD (acquisition de la propriété de la SCI Jace),
- la poursuite des réflexions et échanges relatifs à la mise en œuvre des mesures compensatoires,
- le dépôt et la validation du plan de gestion relatif aux mesures compensatoires zones humides,

- le lancement et le suivi d'une procédure de concours en vue du choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du parking silo de la clairière gare,
- le lancement des travaux de construction du Signal, 1<sup>er</sup> bâtiment tertiaire sur la clairière gare,
- la notification par Monsieur le Préfet de l'octroi d'une subvention FNADT,
- la signature de l'avenant n°5 au Traité de Concession.

### III. Les prévisions pour l'année 2016

En 2016, sont prévus :

- la poursuite des travaux d'aménagement (marchés réseaux humides et secs),
- la finalisation des travaux de construction puis la réception du 1<sup>er</sup> bâtiment Le Signal,
- la finalisation des négociations puis la signature du contrat de maîtrise d'œuvre avec le lauréat du concours relatif à la réalisation du parking silo de la clairière gare,
- la réalisation des études APS et APD relatives à la construction du parking silo de la clairière gare,
- le dépôt du permis de construire du parking silo,
- la mise en œuvre des procédures préalables puis des travaux relatifs à la réalisation des mesures compensatoires Zones Humides,
- la poursuite et la finalisation des échanges relatifs à la mise en œuvre des mesures compensatoires défrichement,
- la poursuite des réflexions et échanges relatifs à la mise en œuvre des mesures compensatoires biodiversité.

### IV. Analyse du bilan arrêté au 31 décembre 2015 présenté par la sedD

#### A/ Au niveau des dépenses

<b>DEPENSES (en € HT)</b>	<b>Bilan 2014</b>	<b>Bilan 2015</b>	<b>Ecart</b>
Acquisitions foncières	263.388	263.388	0
Etudes	600.048	600.048	0
Travaux	9.757.314	9.020.161	-737.153
Honoraires techniques	715.787	812.605	96 818
Mesures compensatoires	400.000	400.000	0
Frais divers	470.856	470.856	0
Frais financiers	913.201	913.201	0
Fonds de concours pour STEP	494.000	494.000	0
Honoraires aménageur	1.627.278	1.598.415	-28.863
Aléas et imprévus	533.590	533.590	0
<b>Total</b>	<b>15.775.461</b>	<b>5.106.264</b>	<b>-669.197</b>

**Le bilan global de cette opération d'aménagement enregistre donc une baisse des dépenses de 669,197 € entre 2014 et 2015.**

Cette évolution des dépenses s'explique principalement par une **baisse des taux de révision des travaux** afin d'être plus conforme aux évolutions constatées.

En les limitant à 2,25 %, la variation des taux de révision des travaux génèrent une baisse des dépenses globales de travaux (aménagement + parking silo) de 737 K€.

En conséquence, **la rémunération aménageur**, calculée de façon proportionnelle aux dépenses, **baisse également de 28 K€.**

**Une augmentation des honoraires techniques** a été intégrée au bilan à hauteur de **96 K€**. Cette augmentation comprend un ajustement de + 36 K€ des honoraires techniques suite à la négociation avec le lauréat du concours du parking silo (équipe Atelier du Midi – Berim) ainsi que l'intégration des frais de concours (+ 60 K€).

Les autres postes de dépenses sont stables. Une modification de la ventilation des dépenses d'études d'aménagement a toutefois été opérée dans le bilan détaillé.

#### B/ Au niveau des recettes

	<b>RECETTES (en €HT)</b>	<b>Bilan 2014</b>	<b>Bilan 2015</b>	<b>Ecart</b>
Recettes tiers	Cessions charges foncières	8.093.860	7.195.895	-897.965
	Cession stationnement à exploitant	1.152.719	1.095.525	-57.194
	Cession stationnement à résidents	361.203	337.165	-24.037
	Cession bois	175.000	175.000	0
	Fonds de concours Tranche 1	35.000	35.000	0
	Subventions	656.770	956.770	+300.000
	Produits divers (produits financiers)	39.479	49.479	+10.000
	Aléas et imprévus	-138.000	-138.000	0
Participations CAGB (tranche I)	Apport en nature (foncier)	201.788	201.788	0
	Participation d'équilibre	4.782.695	4.782.695	0
Fonds de concours CAGB pour Tranche 2		414.948	414.948	0
<b>TOTAL</b>		<b>15.775.461</b>	<b>15.106.264</b>	<b>-669.197</b>

Compte tenu des difficultés liées à la commercialisation de ce projet d'aménagement, il est ici proposé d'affecter la baisse des dépenses sur une réduction des recettes et donc de réduire les prix de vente de la charge foncière et du stationnement.

La réduction générale des recettes de cessions foncières (- 897 K€) s'explique principalement par :

- la suppression de la révision sur les cessions de charges foncières (- 540 K€),
- la baisse des recettes de commercialisation du lot B' situé entre le bâtiment Le Signal et le parking silo : baisse du prix de vente du foncier de 170 au lieu de 120 € / m<sup>2</sup> de SDP et baisse de la SDP commercialisable pour application du même ratio de stationnement que le bâtiment Le Signal,
- baisse de la charge foncière sur partie industrielle : 25 au lieu de 35 € / m<sup>2</sup> de terrain (- 140 K€).

Ce bilan intègre également une baisse des recettes liées au stationnement dans l'ouvrage mutualisé (- 81 K€ de baisse au total).

Au niveau des subventions :

Absence d'évolution du montant de la subvention attendue du Conseil Régional (650 K€ inscrits en recettes sur les 800 K€ escomptés).

Mais, compte tenu de la notification de celle-ci, intégration d'une partie de la subvention FNADT (300 K€ intégrés sur les 500 K€ escomptés).

Le bilan intègre une augmentation de 10 K€ des produits financiers.

La participation d'équilibre de la CAGB (recettes du bilan d'opération mais charges pour la CAGB), reste constante et s'élève à 4 984 483 €HT.

Le montant du fonds de concours lié à la réalisation ultérieure de la phase 2 de la ZAC est également inchangé.

**Le CRAC fait l'objet d'un document annexe.**

**MM. A. BLESSEMAILLE, N. BODIN (2), B. GAVIGNET (2), JY. PRALON et D. SCHAUSS, conseillers intéressés, ne participent pas aux débats et ne prennent pas part au vote.**

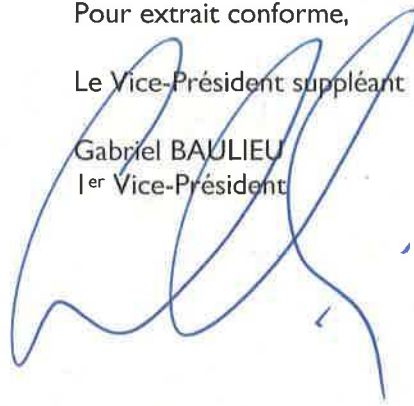
**A l'unanimité des suffrages exprimés, 2 abstentions, le Conseil de Communauté :**

- prend acte du compte rendu annuel présenté par la sedD pour l'opération d'aménagement de la ZAC Nouvelle Ere,
- se prononce favorablement sur le bilan révisé de la 1<sup>ère</sup> tranche de la ZAC arrêté au 31 décembre 2015 à un montant de 15 106 264 € HT au lieu de 15 775 461 € HT.

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant

Gabriel BAULIEU  
1<sup>er</sup> Vice-Président



Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 79

Contre : 0

Abstentions : 2

Ne prennent pas part au vote : 7

Préfecture du Doubs

Reçu le - 7 JUIL. 2016



Contrôle de légalité