

Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du Jeudi 21 Septembre 2017

Conseillers communautaires en exercice : 129

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, 0.2, 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, 1.1.10, 1.1.11, 1.2.1, 1.2.2, 4.1, 4.2, 4.3, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 2.1, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 8.1, 8.2

La séance est ouverte à 18h05 et levée à 21h40.

Etaient présents : Amagney : M. Thomas JAVAUX Arguel : M. André AVIS Audeux : Mme Françoise GALLIOU Avanne-Aveney : Mme Marie-Jeanne BERNABEU suppléante de M. Alain PARIS Besançon : M. Eric ALAUZET, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER, M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, Mme Claudine CAULET, M. Gueric CHALNOT (à partir du 1.1.1), Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Danielle DARD, M. Emmanuel DUMONT (à partir du 1.1.1), Mme Myriam EL YASSA, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Jacques GROSPERRIN, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, M. Philippe MOUGIN, Mme Sophie PESEUX, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Karima ROCHDI, M. Dominique SCHAUSS, Mme Mina SEBBAH, M. Rémi STAHL, Mme Ilva SUGNY, Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF Beure : M. Philippe CHANEY Bonnay : M. Gilles ORY Boussières : M. Bertrand ASTRIC Braillans : M. Alain BLESSEMILLE Busy : M. Alain FELICE Byans-sur-Doubs : M. Didier PAINEAU Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT Chalèze : M. Gilbert PACAUD Champagny : M. Olivier LEGAIN Champvans-les-Moulins : M. Florent BAILLY Chaucenne : M. Bernard VOUGNON Chemaudin et Vaux : M. Bernard GAVIGNET, M. Gilbert GAVIGNET Chevroz : M. Yves BILLECARD Châtillon-le-Duc : Mme Catherine BOTTERON Cussey-sur-l'ognon : M. Jacques GIRAUD Dannemarie-sur-Crête : M. Gérard GALLIOT Devecey : M. Philippe LEGRAND suppléant de M. Michel JASSEY Ecole-Valentin : M. Yves GUYEN Fontain : Mme Martine DONEY Franois : Mme Françoise GILLET suppléante de M. Claude PREIONI Geneuille : Mme Sandrine BOUTARD suppléante de M. Jean-Claude PETITJEAN Gennes : Mme Thérèse ROBERT Grandfontaine : M. François LOPEZ La Chevillotte : M. Roger BOROWIK Les Auxons : M. Jacques CANAL, M. Serge RUTKOWSKI Mamirolle : M. Daniel HUOT Marchaux : M. Patrick CORNE Miserey-Salines : M. Marcel FELT Montfaucon : M. Pierre CONTOZ Montferrand-le-Château : M. Pascal DUCHEZEAU Morre : M. Jean-Michel CAYUELA Nancray : M. Vincent FIETIER Osselle-Routelle : Mme Anne OLSZAK Pelousey : Mme Catherine BARTHELET Pirey : M. Robert STEPOURJINE Pouilley-Français : M. Yves MAURICE Rancenay : M. Michel LETHIER Roche-Jez-Beaupré : M. Jacques KRIEGER Roset-Fluans : M. Arnaud GROSPERRIN Serre-les-Sapins : M. Gabriel BAULIEU Tallenay : M. Jean-Yves PRALON Thoraise : M. Jean-Paul MICHAUD Torpes : M. Denis JACQUIN Vaire : M. Jean-Noël BESANCON, Mme Valérie MAILLARD Velesmes-Essarts : M. Jean-Marc JOUFFROY Venise : M. Jean-Claude CONTINI Vieilley : Mme Christiane ZOBENBULLER Vorges-les-Pins : Mme Julie BAVEREL

Etaient absents : Besançon : M. Julien ACARD, M. Frédéric ALLEMANN, M. Pascal BONNET, M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, Mme Marie-Laure DALPHIN, M. Cyril DEVESA, M. Ludovic FAGAUT, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, M. Abdel GHEZALI, M. Philippe GONON, Mme Solange JOLY, M. Michel OMOURI, Mme Danielle POISSENOT, Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB, Mme Christine WERTHE Champoux : M. Philippe COURTOT Chaudfontaine : M. Jacky LOUISSON Deluz : M. Fabrice TAILLARD La Vèze : Mme Catherine CUINET Larnod : M. Hugues TRUDET Le Gratteris : M. Cédric LINDECKER Mazerolles-le-Salin : M. Daniel PARIS Merrey-Vieilley : M. Philippe PERNOT Noironte : M. Bernard MADOUX Novillars : M. Philippe BELUCHE Osselle-Routelle : M. Daniel CUCHE Palise : Mme Daniel GAUTHEROT Pouilley-les-Vignes : M. Jean-Marc BOUSSET Pugey : M. Frank LAIDIE Saint-Vit : Mme Annick JACQUEMET, M. Pascal ROUTHIER Saône : M. Yoran DELARUE Thise : M. Alain LORIGUET Villars Saint-Georges : M. Jean-Claude ZEISSER

Secrétaire de séance : M. Daniel HUOT

Procurations de vote :

Mandants : J. ACARD, P. BONNET, C. DEVESA, L. FAGAUT, O. FAIVRE-PETITJEAN, A. GHEZALI, P. GONON, S. JOLY, M. OMOURI, D. POISSENOT, F. PRESSE, R. REBRAB, C. WERTHE, H. TRUDET, D. PARIS, D. CUCHE, JM. BOUSSET, P. ROUTHIER, Y. DELARUE, A. LORIGUET

Mandataires : P. MOUGIN, M. SEBBAH, A. VIGNOT, J. GROSPERRIN, L. CROIZIER, N. BODIN, C. COMTE-DELEUZE, C. LIME, ML. DALPHIN, D. DARD, A. POULIN, T. MORTON, S. PESEUX, A. FELICE, M. FELT, A. OLSZAK, F. BAILLY, Y. MAURICE, J. KRIEGER, R. STEPOURJINE

Délibération n°2017/003815

Rapport n°3.13 - ZAC Nouvelle Ere - Les Auxons - Compte-rendu annuel à la Collectivité - Bilan au 31/12/2016

ZAC Nouvelle Ere - Les Auxons - Compte-rendu annuel à la Collectivité - Bilan au 31/12/2016

Rapporteur : Marcel FELT, Conseiller communautaire délégué

	Date	Avis
Commission n°3	16/05/2017	Favorable
Bureau	07/09/2017	Favorable
Conseil de Communauté	21/09/2017	

Inscription budgétaire
Sans incidence budgétaire

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 2016.

Le CRAC arrêté au 31 décembre 2015 préconisait la nécessité d'engager en 2016 une étude approfondie de la dynamique commerciale du parc Nouvelle Ere. Cette réflexion visait principalement à repositionner le parc Nouvelle Ere afin d'en améliorer son attractivité commerciale.

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 thématiques à vocation principalement tertiaire pour un programme global de construction d'environ 90.000 m² de surface de plancher. Par délibération en date du 17 février 2011, le Conseil Communautaire du Grand Besançon a décidé de désigner 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 pour une durée de 15 ans.

Par délibération du 30 juin 2016, le Grand Besançon a approuvé le CRAC arrêté au 31 décembre 2015 ainsi que le nouveau bilan prévisionnel d'opération qui enregistrait une réduction de 669 197€HT tant sur les dépenses que les recettes. La participation d'équilibre du Grand Besançon à cette opération était donc maintenue à 4 984 483€HT (hors fonds de concours tranche 2).

Afin d'améliorer son attractivité commerciale de ce parc et de répondre au mieux au besoin des entreprises et des investisseurs, la SEDD et le Grand Besançon ont engagé fin 2016, une réflexion sur les modifications à apporter au projet Nouvelle Ere.

II. Etat d'avancement physique du projet : les faits marquants de l'année 2016

- Poursuite des travaux de construction du Signal, 1^{er} bâtiment tertiaire sur la clairière gare
- Décision d'AKTYA d'engager la construction d'un 1^{er} bâtiment d'activité sur la clairière d'entrée (Village d'entreprises),
- Dépôt du permis de construire Village d'entreprises (23/12/2016),
- Signature avec le cabinet Atelier du Midi du contrat de maîtrise d'œuvre relatif à la réalisation du parking silo de la clairière gare,
- Finalisation des travaux d'aménagement (marchés réseaux humides et secs),
- Poursuite des réflexions et échanges relatifs à la mise en œuvre des mesures compensatoires (négociations foncières, ONF, SMAMBVO...),
- Démarches de communication et de commercialisation.

III. Evolutions du projet

A/ Le constat commercial : une attractivité économique à confirmer

- Un positionnement commercial à calibrer du fait de l'éloignement du centre-ville et de son contournement ;
- Des atouts à valoriser face à une offre tertiaire abondante et parfois en décalage avec les besoins recensés ;
- Nécessité de mobiliser un acteur fort (public ou privé) pour lancer plus activement la phase de commercialisation ;
- Un calibrage nécessaire des ratios de stationnement au regard des besoins et des pratiques ;
- Des ratios de stationnement trop optimistes par rapport aux caractéristiques du site ;
- Un projet de parking silo mutualisé très ambitieux qui impacte le prix de cession des terrains ;
- Une charge foncière appropriée sur le volet « industrie légère » (25 €HT / m² terrain) mais en décalage sur le volet « tertiaire » compte tenu de la phase de lancement du projet : entre 155 €HT / m² de Surface De Plancher (SDP) (secteur « Entrée » hors contribution stationnement) et 215 €HT / m² SDP (secteur « Gare » contribution stationnement incluse).

B/ Les réponses proposées dans l'objectif d'améliorer l'attractivité du parc

1. Au niveau de la clairière Gare :

- Baisse de la densité « tertiaire » et hausse du ratio de stationnement (intégration d'un ratio fixe de 1 place / 35m² SDP) : cela engendre une réduction de la SDP valorisée (21 290 m² SDP valorisés en lieu et place des 27 720 m² SDP actuels) ;
- Substitution du parking silo de 500 places par un parking aérien mutualisé de 235 places. Les besoins complémentaires en stationnements seront réalisés sur les parcelles (places enterrées et/ou semi-enterrées) ;
- Ajustement de la grille des prix : 135 €HT / m² SDP et suppression de la contribution au stationnement ;
- Ajustement du parti d'aménagement de la clairière.

2. Au niveau de la Clairière Entrée

- Réaffectation partielle de lots tertiaires en « Industrie légère / Artisanat » et instauration d'une programmation « Commerces / services » aux abords de la Route Départementale 1 : cela engendre un passage de 19 400 m² SDP actuellement valorisés à 12 085 m² de SDP valorisés ;
- Suppression des parkings aériens mutualisés (2x45 places) et mise en place d'un stationnement libre (selon besoins) au sein des lots ;
- Suppression de la voie de bouclage vers la rue des Essarts.

C/ Présentation du nouveau bilan et des incidences financières de cette nouvelle programmation

Le bilan prévisionnel détaillé est joint au présent rapport.

<u>En K€HT</u>	<u>Bilan approuvé</u> <u>(CRAC 2015)</u>	<u>Nouveau bilan</u> <u>(CRAC 2016)</u>	<u>Ecart</u>
Dépenses			
Foncier	263	263	0
Etudes	600	600	0
Travaux	9.020	5.340	- 3.680
<i>Dont Aménagement</i>	<i>4.430</i>	<i>5.340</i>	<i>+ 910</i>
<i>Dont Parking Silo</i>	<i>4.590</i>	<i>0</i>	<i>- 4.590</i>
Honoraires techniques	813	513	- 300
Mesures compensatoires	400	500	+ 100
Autres frais et rémunérations	4.010	3.066	- 944
Total dépenses	15.106	10.282	- 4.824

Recettes			
Recettes tiers	9.707	4.883	- 4.824
<i>Dont cession charges foncières</i>	7.196	3.804	- 3.392
<i>Dont cession stationnement à exploitant</i>	1.096	0	- 1.096
<i>Dont cession stationnement à résident</i>	337	0	- 337
<i>Dont subventions</i>	956	906	- 50
<i>Dont autres recettes tiers</i>	121	172	+ 51
Participation CAGB tranche 1	4.984	4.984	0
Fonds de concours CAGB pour tranche 2	415	415	0
Total recettes	15.106	10.282	- 4.824

1. Au niveau des dépenses :

- La modification du programme génère une baisse globale de dépenses à hauteur de 4 991 130€HT. Cette baisse correspond à la différence entre la suppression des coûts liés à la réalisation du parking silo et l'intégration de nouvelles dépenses telle que la création d'un parking aérien ;
- Le nouveau bilan comprend une augmentation des frais de communication (+67K€) ;
- Enfin, le nouveau bilan proposée intègre une augmentation du poste mesures compensatoires (+ 100 K€).

Au total, le nouveau bilan comprend une baisse totale des charges estimée à 4 824 001€.

2. Au niveau des recettes :

- Le nouveau bilan proposé fait état d'une baisse de 3 392K€ de recettes de cessions foncières qui est liée à trois facteurs : la réduction de la SDP valorisée (33 375 m² SDP au lieu 47 120 m² SDP), le changement de vocation de plusieurs lots de la clairière Entrée et l'optimisation de la grille des prix.
- La suppression des recettes liées à la cession des places de stationnement à un exploitant provoque une baisse des recettes estimée à 1 433 k €.

Au total, la baisse des recettes est estimée à 4 824K€.

Le montant de la participation d'équilibre du Grand Besançon est inchangé et s'élève à 4 984 483 € (hors fonds de concours pour la tranche 2 dont le montant reste également inchangé).

IV. Les prévisions pour l'année 2017

- Validations formelles de la nouvelle programmation par tous les partenaires (DDT, CRBFC, Etat pour le FNADT, EFFIA...);
- Validation du nouveau dossier Projet ;
- Lancement des travaux de finition de la clairière d'entrée (mai 2017) ;
- Obtention du permis de construire du Village d'entreprises par AKTYA ;
- Lancement des travaux du Village d'entreprises sur la clairière entrée ;
- Travaux de finition des abords du Signal (été 2017) ;
- Travaux d'aménagement intérieurs du Signal (1^{er} semestre 2017) ;
- Lancement d'une consultation en vue de retenir un opérateur pour animer l'espace Co WORKING du Signal (1^{er} semestre 2017) (hors concession) ;
- Ouverture du Signal : juin 2017 ;
- Mesures compensatoires « Boisement » : Travaux de plantations des massifs des Auxons et de Deluz – Amagney ;
- Mesures compensatoires Zones Humides : réalisation des travaux de restauration de l'annexe fluviale de Bussières – Geneuille ;
- Finalisation des études relatives à la mise en œuvre des mesures compensatoires « Biodiversité ».

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

A l'unanimité, le Conseil de Communauté se prononce favorablement sur le CRAC et sur le bilan révisé de la 1^{ère} tranche de la ZAC Nouvelle Ère - Les Auxons arrêtés au 31 décembre 2016 à un montant de 10 282 263 K€HT au lieu de 15 775 461 € HT.

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU
1^{er} Vice-Président



Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 107

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 6

Préfecture du Doubs

Reçu le 03 OCT. 2017



Contrôle de légalité

ZAC Nouvelle Ere aux Auxons - Tranche 1
CRAC au 31 12 2016 - Bilan synthèse - V pk aérien au 03 05 2017

Total SDP concession : 33 375 m² SDP au lieu de 47 120 m² SDP valorisés au CRAC au 31 12 2015

Dépenses (en € HT)	Bilan approuvé	Nouveau bilan	Evolution bilan
	au 31 12 2015	au 31 12 2016	
	15 106 264	10 282 263	-4 824 001
Foncier	253 338	253 338	0
Etudes	600 048	600 048	0
- Aménagement	490 345	521 048	30 703
- Parking silo	109 703	79 000	-30 703
Travaux	9 020 161	5 340 161	-3 680 000
- Mise en état des sols - Entretien	210 143	210 143	0
- Renforcements de réseaux - dévoement	474 000	474 000	0
- Aménagement	3 746 017	4 856 017	910 000
- Parking silo	4 590 000	0	-4 590 000
Honoraires techniques	812 605	512 604	-300 000
- Aménagement	272 605	342 605	70 000
- Parking silo	540 000	170 000	-370 000
Mesures compensatoires	400 000	500 000	100 000
Frais divers	470 856	326 856	-144 000
- Aménagement	265 000	322 130	67 130
- Parking silo	215 856	4 726	-211 130
Frais financiers	913 201	623 201	-290 000
- Aménagement	615 717	615 728	0 011
- Parking silo	297 484	4 402	-293 081
Fonds de concours STEP Cusey-sur-l'Ognon	494 000	494 000	0
Honoraires aménageur	1 598 415	1 298 415	-300 000
- Aménagement	1 298 190	1 298 415	222 225
- Parking silo	300 225	0	-300 225
Aléas et imprévus	533 590	323 590	-210 000
Recettes (en € HT)	Bilan approuvé	Nouveau bilan	Evolution bilan
	15 195 264	10 282 263	-4 824 001
Recettes tiers	9 706 835	4 882 834	-4 824 001
- Cession charges foncières	7 195 895	3 804 064	-3 391 831
- Cession stationnement à exploitant	1 095 625	0	-1 095 625
- Cession stationnement à résidents	337 165	0	-337 165
- Cession boisements	175 000	175 000	0
- Fonds de concours pour tranche 1	35 000	35 000	0
- Subventions	966 770	966 770	0
- Produits divers	49 479	100 000	50 521
- Aléas et imprévus	-135 000	-135 000	0
Participations CAGB pour tranche 1	4 984 483	4 984 483	0
- Apport en nature (foncier)	201 785	201 785	0
- Participation d'équilibre	4 782 698	4 782 698	0
Fonds de concours CAGB pour tranche 2	414 948	414 948	0

Zone d'Aménagement Concerté Nouvelle Ere aux Auxons

Concession d'aménagement de la 1^{ère} tranche



Perspective d'insertion de la ZAC – NM Architectes – Janvier 2015
Image non contractuelle

Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

Arrêté comptable au 31 décembre 2016

Mai 2017

Concédant



Préfecture du Doubs

Recu le - 6 OCT. 2017



Contrôle de légalité

Concessionnaire



PREAMBULE

Le Conseil Communautaire du Grand Besançon du 20 mai 2010 a approuvé le dossier de création de la ZAC Parc Tertiaire Gare Besançon Franche-Comté TGV dite ZAC « Nouvelle Ere » sise aux Auxons (fusion au 1^{er} janvier 2015 de la commune d'Auxon-Dessus avec la commune d'Auxon-Dessous).

Par délibération du 17 février 2011, le Grand Besançon a confié la réalisation de la 1^{ère} tranche de cette opération à la sedD par la voie d'une concession d'aménagement signée le 7 mars 2011. La durée de la concession a été fixée à 15 ans.

Le Conseil Communautaire du 30 juin 2016 a approuvé le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31 décembre 2015.

Le présent CRAC établi au 3 mai 2017 sur la base de l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2016 répond aux dispositions prévues à :

- l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme,
- l'article L 1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- l'article 22 du traité de concession d'aménagement liant le concédant (Grand Besançon) au concessionnaire (sedD).

Il est établi sur une base d'environ 33 375 m² de surface de plancher (SDP) valorisée, au titre de la 1^{ère} tranche de la ZAC, au lieu de 47 120 m² SDP au sein du précédent CRAC et permet d'acter les évolutions du projet dans ses composantes urbanistiques, techniques, administratives et financières.

Ce document est soumis au Grand Besançon, autorité concédante de l'opération, pour approbation par son Conseil Communautaire.

SOMMAIRE

1. HISTORIQUE - OBJECTIFS	4
1.1. CONTEXTE	4
1.2. DONNEES SYNTHETIQUES	4
2. EVOLUTION DU PROJET	5
2.1. CONTEXTE	5
2.2. PROPOSITIONS D'EVOLUTION	6
2.3. DONNEES SYNTHETIQUES AU 31 DECEMBRE 2016.....	7
3. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION	8
3.1. DEPENSES.....	8
3.2. RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS	14
3.3. CONTRIBUTIONS DU GRAND BESANÇON	18
3.4. FINANCEMENT DE L'OPERATION	20
3.5. TRESORERIE DE L'OPERATION	20
4. SYNTHESE DU BILAN FINANCIER	21
5. ETAT FINANCIER PREVISIONNEL	22
6. ANALYSE ET PERSPECTIVES	24
7. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE	24

1. HISTORIQUE - OBJECTIFS

1.1. CONTEXTE

Au titre de ses compétences en matière d'aménagement de l'espace et de développement économique, par délibération du 9 novembre 2007, le Grand Besançon a décidé d'engager l'aménagement d'un pôle tertiaire à proximité de la gare Besançon Franche-Comté TGV selon un concept d'«urbanisme de clairière» pour tenir compte au maximum de la qualité d'un milieu naturel. Puis, par délibération du 21 décembre 2009, le Conseil Communautaire a déclaré d'intérêt communautaire la réalisation de l'opération.

Un dossier de création de ZAC, approuvé par le Conseil Communautaire du 20 mai 2010, porte sur la constitution d'un parc d'activités non thématique à vocation principalement tertiaire. La ZAC comprend trois secteurs d'urbanisation en clairières : le secteur « Gare » (environ 4 ha) à l'Ouest du site, le secteur « Forêt » (environ 5 ha) au centre et le secteur « Entrée » (environ 4,2 ha), à l'Est du site, dans la continuité de la zone artisanale (ZA) existante des Essarts.

Par délibération en date du 17 février 2011, le Conseil Communautaire a désigné la sedD en qualité de concessionnaire de l'aménagement de la 1^{ère} tranche de cette ZAC pour un potentiel d'environ 56 000 m² SDP à créer, au niveau des secteurs « Gare » et « Entrée » ainsi qu'au niveau de la zone artisanale des Essarts.

Les principaux objectifs poursuivis ont pour ambition de :

- participer à la diversification économique du territoire bisontin en liaison avec la gare Besançon Franche-Comté TGV,
- accompagner le développement économique à dominante tertiaire de l'agglomération bisontine,
- aménager un parc d'activités durable, respectueux de l'environnement et inscrit dans une démarche de certification ISO 14 001

L'approbation du dossier de réalisation de ZAC le 28 juin 2013 marque l'engagement opérationnel du parc Nouvelle Ere.

1.2. DONNEES SYNTHETIQUES

DONNEES CONTRACTUELLES INITIALES DU TRAITE DE CONCESSION	
Engagement de la concession (signature du traité de concession)	22 mars 2011
1 ^{ère} phase (montage du dossier de réalisation de ZAC)	27 juin 2013
2 ^{ème} phase (engagement opérationnel)	28 juin 2013
Echéance de la concession	22 mars 2026

PROCEDURES ADMINISTRATIVES	
Dossier de création de ZAC	20 mai 2010
Enquête publique unique (MEC- Déclaration de projet sur l'intérêt général de l'aménagement-Dossier Loi sur l'eau)	10 décembre 2012 au 18 janvier 2013
Arrêté préfectoral de prescription d'un diagnostic archéologique préventif sur la 1 ^{ère} tranche de la ZAC	18 février 2013
Arrêté préfectoral de distraction du régime forestier	4 avril 2013
Délibération du CM approuvant la mise en compatibilité du P.O.S.	8 avril 2013
Déclaration de projet	16 mai 2013
Arrêté préfectoral d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau	mai 2013
Délibération du Conseil Communautaire approuvant le dossier de réalisation de ZAC	28 juin 2013
Arrêté préfectoral pour la dérogation à la suppression des espèces protégées (CNPN)	13 septembre 2013
Enquête publique défrichement	17 septembre 2013 au 16 octobre 2013
Arrêté de défrichement	22 novembre 2013
Levée de l'hypothèque archéologique sur la 1 ^{ère} tranche de la ZAC	6 février 2014

2. EVOLUTION DU PROJET

2.1. CONTEXTE

Au sein du chapitre « Analyse et perspectives » du CRAC arrêté au 31 décembre 2015 était mentionnée la nécessité d'engager en 2016 une analyse approfondie de la dynamique commerciale se mettant en place autour du parc Nouvelle Ere.

A compter du 2^{ème} semestre 2016, la sedD et le Grand Besançon ont donc engagé une réflexion afin de renforcer l'attractivité de la ZAC Nouvelle Ere. Cette réflexion a permis de mettre en avant plusieurs objectifs à suivre dans la perspective de poursuite du développement de l'opération.

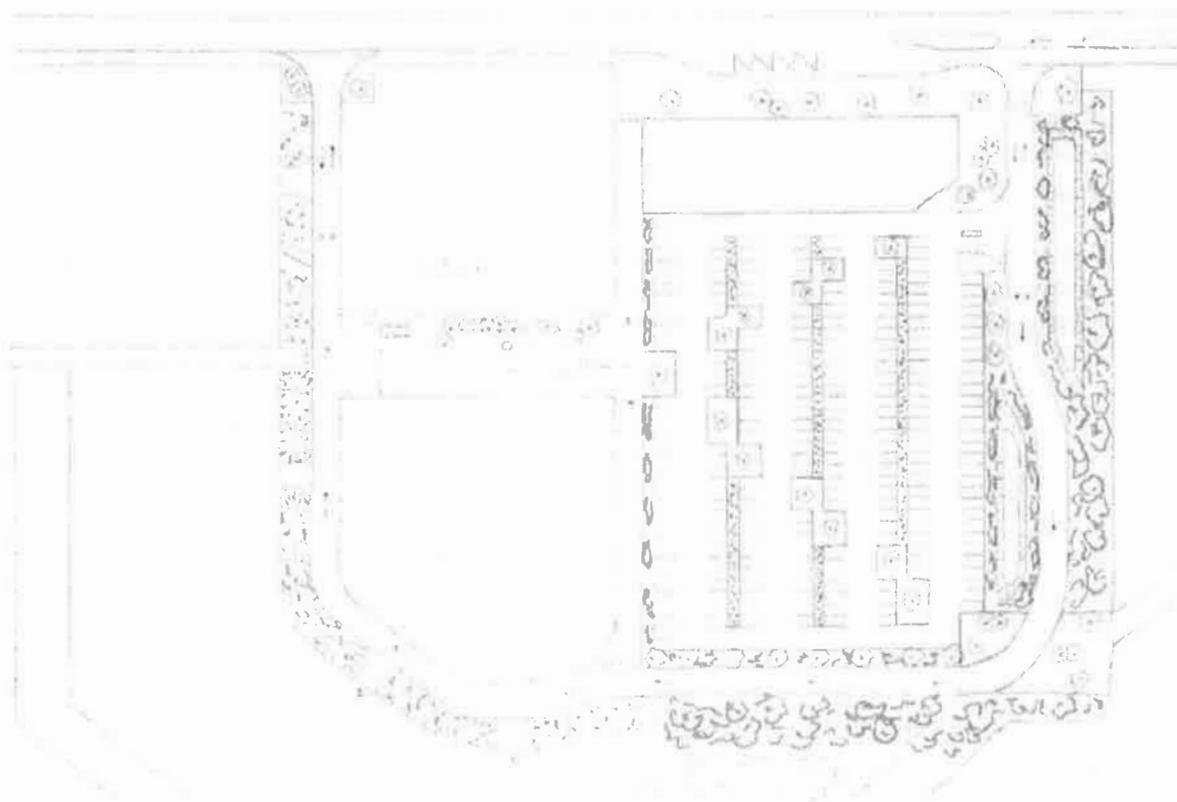
- S'appuyer sur la dynamique actuelle sur l'agglomération bisontine orientée vers le développement de l'industrie légère et de l'artisanat et en tenir compte dans la programmation du site en particulier au sein du secteur « Entrée » (en lien avec la ZA existante).
- Valoriser les abords du giratoire de la RD1 en proposant une offre de services, voire de commerces, à l'attention des entreprises mais aussi au bénéfice des habitants du secteur (en cohérence avec l'offre existante sur les communes).
- Maintenir des ratios de stationnement ambitieux tout en prenant en considération la montée en charge progressive des transports en commun et la localisation du site.
- Préserver le principe de stationnement mutualisé, sur le secteur « Gare », pour maintenir l'effet « clairière », tout en adaptant le dispositif pour diversifier l'offre, mieux satisfaire aux demandes des entreprises mais en maintenant l'objectif de limitation de l'imperméabilisation.
- Repositionner la charge foncière sur le volet « tertiaire », actuellement entre 155 €HT / m² SDP (secteur « Entrée » contribution stationnement à considérer en sus) et 215 €HT / m² SDP (secteur « Gare » contribution stationnement incluse) en adéquation avec le marché immobilier soit 135€/m² de SDP avec suppression de la contribution au stationnement.
- Et préserver l'attractivité de la charge foncière sur le volet « industrie légère » (25 €HT / m² terrain).

2.2. PROPOSITIONS D'EVOLUTION

Sur la base des objectifs précités, la sedD, en accord avec le Grand Besançon, a poursuivi la réflexion et proposé des solutions tant en terme de programmation que d'aménagement :

Au niveau du secteur « Gare »

- Une baisse de la densité « tertiaire » et une hausse du ratio de stationnement tout en restant volontariste (intégration d'un ratio fixe : 1 place / 35m² SDP) : cette proposition se traduit par une baisse de la surface de plancher valorisée passant de **27 720 m² SDP au sein du CRAC au 31 décembre 2015 à 21 290 m² SDP.**
- La substitution du parking silo de 500 places par un parking aérien paysager de 235 places. Les besoins complémentaires en stationnements seront assurés sur les parcelles (places enterrées / semi-enterrées pour limiter l'imperméabilisation du site).



Croquis du parking aérien paysager du secteur Gare – JD BE – Avril 2017
Image non contractuelle

- Un ajustement de la grille des prix : 135 €HT / m² SDP pour l'offre « tertiaire » et une suppression de la contribution au stationnement.
- Un ajustement du parti d'aménagement intégrant le parking aérien paysager et préservant davantage le cœur de clairière à l'attention des piétons.

Au niveau du secteur « Entrée »

- Une réaffectation partielle des lots tertiaires en « Industrie légère / Artisanat » et l'instauration d'une programmation « Commerces / services » aux abords de la RD1 : cette proposition se traduit par une baisse de la surface de plancher valorisée passant de **19 400 m² SDP au sein du CRAC au 31 décembre 2015 à 12 085 m² SDP.**
- La suppression des parkings aériens mutualisés (2x45 places) : le stationnement sera assuré au sein des lots en fonction des besoins des entreprises.
- La suppression de la voie de bouclage vers la rue des Essarts au regard de la baisse significative de véhicules attendus au sein du secteur « Entrée ».

Le présent CRAC au 31 décembre 2016 est établi sur la base de ces propositions et d'une surface de plancher valorisée de 33 375 m² au lieu de 47 120 m² SDP précédemment.

2.3. DONNEES SYNTHETIQUES AU 31 DECEMBRE 2016

DONNEES PHYSIQUES EN M²	Prévision CRAC 2015	Nouvelle Prévision CRAC 2016	Ecart	Réalisé Au 31.12.2016	A réaliser Au 31.12.2016
Surface de la ZAC	235 700				
Surface à acquérir (concession 1 ^o tranche)	89 000	89 000	0	89 000	0
Surface cessible (concession 1 ^o tranche)	46 480	46 480	0	1 880	44 600
Surface Plancher (SP) maximale	56 000	56 000	0	2 475	53 525
Surface Plancher (SP) valorisée	47 120	33 375	-13 745	2 475	30 900

DONNEES FINANCIERES EN K€ HT	Prévision CRAC 2015	Nouvelle Prévision CRAC 2016	Ecart	Réalisé Au 31.12.2016	A réaliser Au 31.12.2016
Dépenses			- 4 824	3 852	6 430
.....dont aménagement	15 106	10 282	+ 1	3 681	5 849
.....dont fonds concours STEP (T1 ZAC)	8 291	9 530	239	0	494
.....dont parking mutualisé en silo	494	494	0	171	87
	6 321	258	- 6 063		
Recettes	9 165	4 391	969	449	8 716
.....dont cession de terrains	7 196	3 804	- 3 392	229	3 575
.....dont cession parking silo à exploitant	1 096	0	- 1 096	0	0
.....dont cession parking mutualisé au sol	337	0	337	0	0
.....dont fonds concours Collectivité	415	415	0	248	167
.....dont divers	259	310	+ 51	274	36
.....dont aléas et imprévus	-138	-138	0	0	-138
Participation de la Collectivité	4 984	4 984	0	4 153	831
Subventions	957	907	50	634	273

3. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION

Ce chapitre fait état de l'ensemble des actions réalisées au cours de l'exercice 2016 et de la programmation des actions à engager en 2017 en tenant notamment compte des évolutions mentionnées ci-avant.

3.1. DEPENSES

3.1.1. FONCIER

Le Grand Besançon se porte acquéreur des emprises strictement nécessaires à l'aménagement de la ZAC (environ 16 ha sur les 23.4 ha de la ZAC compte tenu du parti d'urbanisme) et rétrocède à la sedD (apport en nature) les tènements nécessaires à la réalisation de la 1^{ère} tranche soit environ 8,6 ha correspondant aux secteurs « Gare » et « Entrée ».

Le Grand Besançon reste propriétaire du solde des terrains ayant fait l'objet des mesures de distraction du régime forestier. Il est précisé également que SCNF Réseaux (ex. RFF) reste propriétaire de la voie routière d'accès à la gare et des terrains situés au nord de cette voie (y compris l'exutoire des eaux pluviales).

L'acquisition d'une parcelle appartenant à la SCI JACE au niveau de la rue des Essarts est assurée directement par la sedD, par voie amiable.

La valorisation globale des fonciers à acquérir par la sedD est inchangée par rapport au précédent CRAC et s'élève à environ 263 K€ HT.

REALISE

Le Grand Besançon a acquis l'ensemble des fonciers nécessaires à l'aménagement de la ZAC, à l'exception du foncier de la SCI JACE acquis par l'aménageur, et a rétrocédé à la sedD les fonciers dévolus à la 1^{ère} tranche de la ZAC.

A REALISER

Aucune acquisition supplémentaire n'est identifiée à ce jour (acquisitions d'opportunités au sein de la zone d'activités existantes non valorisées au bilan).

3.1.2. ETUDES

Ce poste comprend les études pré-opérationnelles et opérationnelles nécessaires à l'aménagement de 1^{ère} tranche de la ZAC. La mission d'architecte urbaniste conseil est intégrée à ce poste.

Les études d'AVP « Infrastructures et paysage » et les honoraires de maîtrise d'œuvre des défrichements, des infrastructures et du parking mutualisé, en silo jusqu'à présent et aérien à compter du présent CRAC, ne sont pas considérés au titre du poste « Etudes » mais au titre du poste « Honoraires techniques ». Ce même principe s'applique aux honoraires du coordonnateur SPS et de contrôleur technique.

Les études menées au titre des mesures compensatoires sont intégrées au sein du poste « Mesures compensatoires ».

La valorisation globale des études générales est inchangée par rapport au précédent CRAC et est évaluée à environ 600 K€ HT.

En revanche, au regard des dispositions retenues en matière de stationnement (substitution du parking silo par un parking aérien paysager), les sommes dévolues aux études du parking silo sont réaffectées au volet aménagement de l'opération.

REALISE

Environ 433 K€ HT d'études générales ont été réalisées au 31 décembre 2016.

A REALISER

Au cours de l'exercice 2017, la sedD engagera des prestations d'études en vue de la poursuite de l'aménagement et de la commercialisation de la 1^{ère} tranche de la ZAC.

3.1.3. TRAVAUX

Ce poste regroupe les travaux de remise en état des sols, de renforcements et de dévoiements des réseaux existants, et d'aménagement (infrastructures et paysage) dont la réalisation du parking aérien paysager du secteur « Gare » en substitution du parking silo.

– Travaux de remise en état des sols

La remise en état des sols comprend les travaux de coupe et de dessouchage des arbres des secteurs « Gare » et « Entrée », ainsi que les travaux d'entretien des voiries, réseaux et espaces verts.

Ces prestations sont inchangées par rapport au précédent CRAC et estimées à 210 K€ HT.

– Renforcements et dévoiements des réseaux

Les travaux de renforcement, répondant aux besoins des 2 tranches de la ZAC, et de dévoiement des réseaux sont valorisés à 474 K€ HT à l'instar du précédent CRAC.

Il convient de noter qu'un renforcement du réseau gaz, d'un montant estimé à environ 80 K€ HT non valorisé au titre du présent CRAC, pourrait être nécessaire en fonction de la puissance sollicitée par les programmes à construire.

– Travaux d'aménagement

Les travaux d'aménagement se rapportent à l'ensemble des prestations de terrassements, de réseaux humides, de réseaux secs et d'aménagements paysagers requis au titre de l'aménagement de la 1^{ère} tranche de la ZAC.

Au titre du présent CRAC est intégrée d'une part l'enveloppe dévolue à la réalisation du parking aérien paysager de 235 places et la voirie de desserte associée ainsi que les sommes affectées à la réalisation d'un chemin de liaison « modes doux » entre la ZAC et les Auxons.

Si à périmètre constant, le montant des d'aménagement travaux, hors révision, est stable par rapport au précédent CRAC (environ 3 505 K€ HT), l'enveloppe, hors révision, est néanmoins portée à 4 435 K€ HT soit une hausse de 930 K€ HT afin d'intégrer les travaux supplémentaires mentionnées ci-avant. Cette hausse de l'enveloppe est entièrement financée par la suppression du parking mutualisé en silo.

Au regard de l'évolution des index TP et à la réalisation d'une part significative des travaux (sur lesquels la révision n'est donc plus imputable) la révision sur travaux est à présent fixée à environ 220 K€ HT soit une baisse de 19 K€ HT par rapport au précédent CRAC.

– Parking mutualisé en silo

Au regard du parti-pris retenu à savoir la substitution du parking silo par un parking aérien paysager, plus aucune somme n'est à présent affectée au titre de poste « Parking mutualisé en silo ».

L'enveloppe « travaux et révision » de 4 590 K€ HT est partiellement réaffectée au volet aménagement de l'opération en vue notamment de la réalisation du parking mutualisé aérien.



Vue aérienne du site après travaux de terrassement – Juillet 2015

REALISE

Au 31 décembre 2016, environ 2 036 K€ HT de travaux ont été réalisés.

Au cours de l'exercice 2016, la sedD a achevé les travaux de réseaux d'eau potable, de défense-incendie et de réseaux secs de la 1^{ère} tranche de ZAC (hors clairière secteur « Entrée »)

A REALISER

Au cours de l'exercice 2017, la sedD

- engagera des prestations d'entretien des parcelles à commercialiser.
- réalisera des travaux de finitions de voirie aux abords du 1^{er} programme situé au sein du secteur « Gare »
- réalisera les viabilités du secteur « Entrée » en vue d'accueillir un programme immobilier.

3.1.4. HONORAIRES TECHNIQUES

Les honoraires techniques comprennent les missions de maîtrise d'œuvre d'aménagement (infrastructures et paysage) dont le parking aérien paysager, de réalisation du parking mutualisé en silo ainsi que les missions de coordonnateur SPS et la mission de contrôleur technique.

La somme allouée aux honoraires techniques est significativement revue à la baisse afin de tenir compte de la non réalisation du parking silo mais intègre les sommes associées à la modification du parti d'aménagement et notamment la réalisation du parking aérien paysager.

Le poste crédité à hauteur 813 K€ HT au précédent CRAC affiche à présent à 513 K€ HT soit une baisse d'environ 300 K€ HT.

REALISE

Au 31 décembre 2016, environ 275 K€ HT d'honoraires ont été réalisés.

A REALISER

Au cours de l'exercice 2017, les principales prestations projetées sont les suivantes :

- Engagement des études de reprise requises en vue de la modification du parti d'aménagement,
- Poursuite des missions de suivi des travaux d'aménagement.

La sedD se rapprochera du groupement Atelier de Midi / BERIM / CERYX, lauréat du concours du parking silo, afin d'étudier les modalités de rupture du contrat de maîtrise d'œuvre.

3.1.5. MESURES COMPENSATOIRES

En lien avec le Grand Besançon, la sedD doit mettre en œuvre les mesures compensatoires édictées au titre des différents arrêtés d'autorisation obtenus tant sur le volet « zone humides » que « boisement » ou « espèces protégées ». Ces mesures compensatoires portent sur les deux tranches de la ZAC.

Le budget dédié aux mesures compensatoires est porté à 500 K€ HT au lieu de 400 K€ HT au précédent CRAC soit une hausse de 100 K€ HT afin de tenir compte des besoins effectifs de financement.

REALISE

Au cours de l'exercice 2016, la mise en œuvre d'une part des mesures de restauration des zones humides sur Geneuille et Bussière en lien avec le SMAMBVO et d'autre part des mesures « Boisement » sur Deluz / Amagney et Les Auxons en lien avec la commune des Auxons et l'ONF s'est significativement précisée.

A REALISER

Au cours de l'exercice 2017 les mesures de restauration des zones humides sur Geneuille et Bussière et de reboisement sur Deluz / Amagney et Les Auxons seront réalisées.

La sedD et le Grand Besançon poursuivront leurs démarches de définition des autres mesures compensatoires en vue d'une mise en œuvre dans les délais impartis par les différents arrêtés.

3.1.6. FRAIS DIVERS

Les frais divers comprennent les frais de communication, de consultation, les impôts et taxes...

Au regard de la non réalisation du parking mutualisé en silo, le budget affecté au présent CRAC s'établit à environ 327 K€ HT au lieu de 471 K€ HT soit une baisse de 142 K€ HT.

Il convient néanmoins de noter au sein de ce poste une hausse de 67 K€ HT des frais de communication en cohérence avec l'objectif de renforcer l'attractivité de l'opération.

REALISE

Au 31 décembre 2016, environ 141 K€ HT de frais divers ont été réalisés.

A REALISER

Au cours de l'exercice 2017, la sedD mobilisera le poste « Frais divers » en vue de la poursuite de ses missions.

3.1.7. FRAIS FINANCIERS

Au regard de la non réalisation du parking mutualisé en silo, le budget alloué aux frais financiers au sein du présent CRAC s'établit à environ 623 K€ HT au lieu de 913 K€ HT soit une baisse de 290 K€ HT.

REALISE

Au 31 décembre 2015, environ 8 K€ HT de frais financiers ont été comptabilisés.

A REALISER

Dans l'attente de la perception d'autres recettes (cession de terrains, cessions de places de stationnement...), le financement de l'opération est assuré par le versement de la participation du Grand Besançon. Ces participations contribuent à limiter les frais financiers de portage en évitant notamment le recours à l'emprunt.

3.1.8. FONDS DE CONCOURS AU TITRE DE L'EQUIPEMENT D'ASSAINISSEMENT INTERCOMMUNAL

De manière transitoire et prévisionnellement jusqu'en 2020, les effluents de la 1^{ère} tranche de la ZAC seront traités par la station d'épuration des Auxons. Une étude de faisabilité a été menée par le SIAC en vue de l'extension de la station d'épuration de Cussey-sur-l'Ognon afin notamment d'accueillir les effluents de la ZAC à l'issue de la phase transitoire.

Le montant prévisionnel de la participation de la ZAC s'élève à 830 K€ HT (pour 1.470 équivalents-habitants/ EH) sur la base des surfaces autorisées au titre de la ZAC soit 90 000m² SDP.

Dans cette hypothèse, la participation au titre de la 1^{ère} tranche de la ZAC, calculée au prorata de ses effluents (pour 875 EH) est arrêtée à 494 K€ HT tel que mentionné au précédent CRAC. A titre indicatif, la participation au titre de la 2^{ème} tranche s'élève à environ 336 K€ HT (pour 595 EH).

Le bilan intègre la participation au titre de la 1^{ère} tranche de la ZAC. En revanche, aucune provision n'est identifiée au titre de la 2^{ème} tranche. Il conviendra d'établir une convention avec le SIAC afin de préciser le mécanisme de versement des participations au titre de la 1^{ère} et de la 2^{ème} tranche de la ZAC.

Il est précisé que les effluents de la gare TGV (180 EH théoriques) sont traités par une micro-station d'épuration (STEP) située à proximité de la clairière « Gare ». Cependant, la sedD a prévu de réaliser une extension du réseau EU interne de la ZAC sur environ 110 m pour permettre le raccordement de ces effluents. Une participation à la création de ce réseau sera appelée par la sedD auprès de la SNCF.

Une convention de raccordement sera signée en temps utiles entre le SIAC et SNCF après remise au SIAC des ouvrages d'assainissement de la 1^{ère} tranche de la ZAC par l'aménageur.

REALISE

Au cours de l'année 2016, le SIAC a retenu une équipe de maîtrise d'œuvre en vue de la réalisation de l'équipement d'assainissement intercommunal.

A REALISER

La sedD, en lien avec le Grand Besançon, se rapprochera du SIAC afin de préciser la contribution de la ZAC à la réalisation de l'équipement d'assainissement.

3.1.9. HONORAIRES AMENAGEUR

Pour sa rémunération, l'aménageur est lié à la collectivité au travers du traité de concession d'aménagement qui définit les missions qui lui sont confiées et les modalités de sa rémunération.

Au regard d'une part des évolutions en termes de dépenses et particulièrement de la substitution du parking silo par un parking aérien mutualisé et d'autre part de la baisse des recettes de commercialisation, les honoraires de l'aménageur s'établissent à environ 1 298 K € HT au lieu de 1 598 K€ HT au précédent CRAC soit une baisse d'environ 300 K€ HT.

RÉALISE

Au 31 décembre 2016, les honoraires perçus par l'aménageur s'élèvent à environ 577 K€ HT.

A REALISER

Les honoraires à percevoir par l'aménageur au cours de l'exercice 2017 seront appelés conformément aux modalités inscrites au sein de la concession d'aménagement au regard de l'avancement du projet.

3.1.10. ALEAS ET IMPREVUS

Afin de tenir compte notamment de la baisse du volume de travaux liée à **la substitution du parking silo par un parking aérien mutualisé**, le montant des aléas et imprévus est revue à la baisse de 210 K€ HT par rapport au précédent CRAC et s'établit à environ 324 K€ HT.

Globalement les dépenses sont ramenées à environ 10 262 K€ HT au lieu de 15 106 K€ HT ce qui représente une baisse de l'ordre de 4 284 K€ HT.

3.2. RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS

3.2.1. CESSIONS DE CHARGES FONCIERES

Le programme global de construction autorisé au titre de la concession est d'environ 56.000 m² de surface de plancher (SDP).

Au titre du précédent CRAC, le programme était valorisé à hauteur de 47 120 m² de surface de plancher dont :

- Environ 39 680 m² SDP à vocation tertiaire,
- Environ 920 m² SDP à vocation de commerces et services,
- Environ 6 520 m² SDP à vocation industrie légère.

Tel qu'indiqué ci-avant (2. Evolution du projet), une modification de la programmation est présenté dans le cadre du présent CRAC afin de renforcer l'attractivité de l'opération. La programmation s'établit à présent à 33 375 m² SDP et est ventilée comme suit :

- Environ 23 450 m² SDP à vocation tertiaire,
- Environ 1 925 m² SDP à vocation de commerces et services,
- Environ 8 000 m² SDP à vocation industrie légère.

La valorisation du secteur « Gare » porte sur environ 21 290 m² SDP soit une baisse de 6 430 m² SDP par rapport au précédent CRAC.

La valorisation du secteur « Entrée » porte sur environ 12 085 m² SDP soit une baisse de 7 315 m² SDP par rapport au précédent CRAC.

La grille des prix s'établit à présent comme suit :

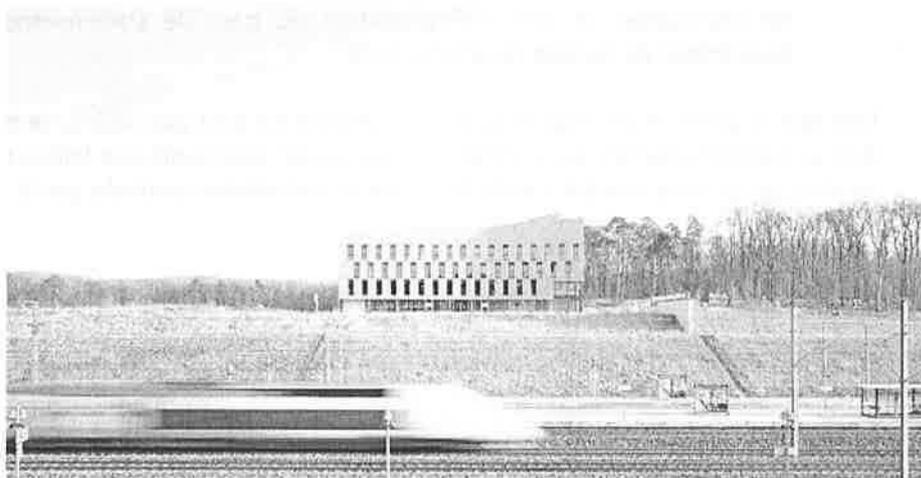
- Tertiaire : 135 € /m² SDP
- Commerces et services : 45 € /m² terrain
- Industrie légère / artisanat : 25 € /m² terrain

De plus, le présent CRAC acte la suppression de la contribution au stationnement mutualisé.

Globalement, la cession des terrains générera 3 804 K€ HT au lieu de 7 196 K€ HT soit une baisse d'environ 3 391 K€ HT. Cette baisse est assumée par la non réalisation du parking silo.

REALISE

Au cours de l'exercice 2016, la sedD a encaissé les recettes se rapportant à l'acte de vente avec la SCCV « Le Signal – Les Auxons » pour la 1^{ère} tranche du programme Le Signal (livraison de ladite 1^{ère} tranche au 4^{ème} trimestre 2016).



Prise de vue du Signal – Nicolas Waltefaugle – Mars 2017

A REALISER

Au cours de l'exercice 2017, la sedD cèdera à AKTYA une emprise foncière au niveau du secteur « Entrée », en vue du développement d'un village d'entreprises.



Perspective d'insertion du Village d'entreprises – Décembre 2016

Image non contractuelle

La sedD et le Grand Besançon poursuivront les démarches de commercialisation de l'opération.

3.2.2. CESSIION DE STATIONNEMENT A UN EXPLOITANT (SECTEUR GARE)

La substitution du parking silo par un parking aérien mutualisé implique de reconsidérer le poste « cession de stationnement à un exploitant ».

A l'instar du parking silo antérieurement prévu, l'aménageur réalise le parking mutualisé et les places sont louées aux propriétaires/investisseurs des programmes immobiliers à compter de la livraison de chaque bâtiment.

En revanche, le devenir de cet équipement collectif, aérien et non en ouvrage tel que prévu antérieurement, demeure à consolider :

- A court terme, l'ouvrage demeure la propriété de l'aménageur qui en assurera la gestion le cas échéant par l'intermédiaire d'un prestataire dédié.
- A moyen terme et avant l'achèvement de la concession, la sedD recherchera un exploitant. Le montant d'acquisition sera fixée à l'appui du retour sur l'exploitation et en considérant le degré d'occupation du parc de stationnement et différentes hypothèses de cession seront étudiées.

Tant que le propriétaire final et le prix de cession ne sont pas définis, le poste « Cession de stationnement à exploitant » n'est pas crédité ce qui représente une baisse de 1 096 K€ HT des recettes au titre du présent CRAC. Cette baisse est entière assumée par la non réalisation du parking silo.

REALISE

Au 31 décembre 2016, aucune cession n'a été réalisée.

A REALISER

Aucune cession n'est prévue au cours de l'année 2017.

3.2.3. CESSIION DE STATIONNEMENT AUX RESIDENTS (SECTEUR ENTREE)

Au regard de la modification de la programmation du secteur « Entrée », la cession de stationnement aux résidents n'est plus à l'ordre du jour.

Par conséquent le poste considéré n'est plus crédité ce qui représente une baisse de recettes de l'ordre de 338 K€ HT. Cette baisse est entière assumée par la non réalisation du parking silo.

REALISE

Au 31 décembre 2016, aucune cession n'a été réalisée.

A REALISER

Sans objet.

3.2.4. CESSIION DES BOISEMENTS

Les recettes d'exploitation forestières sont inchangées et estimées à environ 175 K€ HT.

REALISE

Au 31 décembre 2016, les recettes liées à l'exploitation forestière s'élèvent à environ 174 K€ HT.

A REALISER

Au cours de l'année 2017 est prévue la valorisation à hauteur de 1 K€ HT des boisements à exploiter au titre des mesures compensatoires.

3.2.5. FONDS DE CONCOURS AU TITRE DE LA 1ERE TRANCHE DE LA ZAC

Compte tenu de la réalisation par la sedD, dans un souci de maîtrise opérationnelle, de certaines prestations (bouclage électrique de la ZAC via la gare et raccordement de la gare au réseau d'eaux usées de la ZAC) normalement dévolues à la SNCF (Gares & Connexions), il est prévu que l'aménageur appelle un fonds de concours.

Au regard du montant affermi des prestations mentionnées ci-avant ce fonds de concours est estimé à environ 35 000 € HT conformément au précédent CRAC.

REALISE

Au 31 décembre 2016, aucun fonds de concours n'a été versé.

A REALISER

En 2017, la sedD signera avec la SNCF / Gares et connexion une convention précisant les modalités de versement du fonds de concours et appellera les sommes dues.

3.2.6. SUBVENTIONS

Une subvention au titre du Fonds Régional en faveur de l'Aménagement Urbain (FRAU), sur une base de 800 K€ maximum est accordée par le Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté pour les besoins de l'aménagement de la 1^{ère} tranche de la ZAC.

En outre, l'Etat a attribué une subvention au titre du Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire (FNADT) pour un montant maximum de 500 K€ HT.

Pour des raisons de lisibilité et d'incertitudes d'engagement liées à la commercialisation des terrains, seuls 600 K€ HT sont valorisés en ce qui concerne le FRAU et 300 K€ HT pour le FNADT.

A noter enfin qu'une subvention de 6 700 € HT a été accordée par l'ADEME en vue du financement des études géothermiques sur la ZAC.

A titre prudentiel, au regard de l'évolution de la programmation et du parti d'aménagement les recettes liées aux subventions sont ramenées à 907 K€ HT au lieu de 957 K€ HT soit une baisse de 50 K€ HT par rapport au précédent CRAC.

REALISE

La sedD a signé avec :

- le Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté une convention relative à la subvention au titre du FRAU le 21 janvier 2014,
- l'Etat une convention relative à la subvention au titre du FNADT le 27 juillet 2015.

Au 31 décembre 2016, la sedD a perçu 634 K€ HT.

A REALISER

La sedD sollicitera auprès l'Etat et du Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté des acomptes en fonction des dépenses admissibles engagées.

Des demandes d'avenants de prorogation des subventions seront également émises afin de tenir compte de la temporalité de l'opération.

3.2.7. PRODUITS DIVERS

Ce poste intègre les produits financiers générés par le placement des disponibilités de trésorerie ainsi que les contributions des concessionnaires de réseaux secs (ENGIE, ENEDIS) à la réalisation des travaux de viabilité.

Ce poste est estimé à environ 100 K€ HT au lieu de 49 K€ HT au précédent CRAC soit une hausse de 51 K€ HT.

3.2.8. ALEAS ET IMPREVUS

Compte tenu du caractère innovant du produit proposé et de la conjoncture, l'abattement de -138 K€ HT sur la commercialisation des charges foncières est maintenu.

Globalement les recettes en provenance des tiers (hors collectivité concédante), ont été réévalués à environ 4 883 K€ HT au lieu de 9 707 K€ HT mentionnés au précédent CRAC soit une baisse d'environ 4 824 K€ HT

3.3. CONTRIBUTIONS DU GRAND BESANÇON

3.3.1. PARTICIPATIONS DU GRAND BESANÇON AU TITRE DE LA 1ERE TRANCHE DE LA ZAC

La réalisation de la 1^{ère} tranche de la ZAC est soutenue par la participation financière de la collectivité.

La participation financière du Grand Besançon au titre du CRAC au 31 décembre 2016 est maintenue à 4 984 K€ HT et est ventilée comme suit :

- 202 K€ HT au titre de l'apport en nature pour les acquisitions foncières,
- 4 686 K€ HT au titre de la participation d'équilibre,
- 96 K€ HT au titre de la révision sur la participation d'équilibre.

REALISE

Au titre de l'exercice 2016, la collectivité a versé 230 K€ HT au titre de la participation d'équilibre (y compris révision).

Le montant cumulé des participations versées par la collectivité au 31 décembre 2016 s'élève à 4 153 K€ HT.

A REALISER

La collectivité apportera sa contribution financière à l'exercice 2017 par le versement d'une participation d'équilibre de 168 K€ HT (y compris révision).

3.3.2. FONDS DE CONCOURS DU GRAND BESANÇON AU TITRE DE LA 2EME TRANCHE DE LA ZAC

Certaines dépenses se rapportant à la 2^{ème} tranche de la ZAC sont indissociables de celles qui doivent être engagées lors de l'aménagement de la 1^{ère} tranche (concession Grand Besançon / sedD).

Considérant que la sedD n'est tenue qu'à la prise en charge des obligations et des travaux qui lui incombent au titre de l'opération qui lui est concédée, le Grand Besançon assumera le financement des charges et travaux indissociables de la 2^{ème} tranche de la ZAC mais qui doivent être engagés dès à présent.

Un mécanisme de fonds de concours au profit de la sedD a été mis en place pour faire abonder la 2^{ème} tranche de la ZAC pour :

- Les mesures compensatoires
Le fonds de concours est maintenu au présent CRAC à environ 158 K€ HT.
- Le renforcement des réseaux primaires
Ce fonds de concours est maintenu au présent CRAC à environ 161 K€ HT.
- La reprise de la base vie
La base vie à créer dans le cadre de la 1^{ère} tranche pouvant concourir au fonctionnement de la 2^{ème} tranche et être valorisée pour la construction d'un programme immobilier, le fond de concours est estimé à hauteur de la valeur totale de l'ouvrage soit 96 K€ HT.

REALISE

Au 31 décembre 2016, environ 249 K€ HT de fond de concours ont été versés par le Grand Besançon à la sedD.

A REALISER

Au cours de l'exercice 2017, aucun fonds de concours ne sera versé.

Globalement, la contribution du Grand Besançon à l'opération (pour chacune des 2 tranches) est inchangée par rapport à la version approuvée au 31 décembre 2015.

3.4. FINANCEMENT DE L'OPERATION

L'échéancier prévisionnel des dépenses et recettes ne fait pas apparaître la nécessité de recourir dans l'immédiat à un financement externe (emprunt) pour permettre le règlement des dépenses de l'opération.

3.4.1. REALISE

Aucune demande d'emprunt n'a été établie sur l'exercice 2016. Le financement a été assuré par le pool de financement interne de la sedD et la perception des versements de la participation du Grand Besançon.

3.4.2. A REALISER

Aucune demande d'emprunt n'est prévue sur l'exercice 2017.

3.5. TRESORERIE DE L'OPERATION

Le plan de trésorerie actualisé fait apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération et les mouvements financiers nécessaires à la poursuite du projet.

TRESORERIE (en € HT)	TOTAL	Trésorerie cumulée au 31 12 2016	ÉCHÉANCIER					
			2017	2018	2019	2020	2021	2022 et +
	Bilan annuel =		-537 220	-924 022	-459 515	510 419	-567 803	291 381
	Bilan cumulé =	-1 686 761	1 149 541	225 519	-233 996	276 423	-291 381	0

3.5.1. REALISE

Au 31 décembre 2016, la trésorerie de l'opération fait apparaître un solde créditeur d'environ 1 687 K€ HT compte tenu de la perception de la participation du Grand Besançon et des 1ères recettes de cession de terrain.

3.5.2. A REALISER

Le résultat prévisionnel brut de l'exercice 2017 s'établit à - 537 K€ HT compte tenu de la participation prévisionnelle du Grand Besançon et de la balance des charges et produits. La trésorerie prévisionnelle de l'opération affichera prévisionnellement à fin 2017 un solde créditeur de 1 150 K€ HT.

4. SYNTHÈSE DU BILAN FINANCIER

Dépenses (en € HT)	Bilan approuvé au 31 12 2015	Nouveau bilan au 31 12 2016	Evolution bilan
	15 106 264	10 282 263	-4 824 001
Foncier	263 388	263 388	0
Etudes	600 048	600 048	0
- Aménagement	490 348	521 048	30 700
- Parking silo	109 700	79 000	-30 700
Travaux	9 020 161	5 340 161	-3 680 000
- Mise en état des sols - Entretien	210 143	210 143	0
- Renforcements de réseaux - dévoiement	474 000	474 000	0
- Aménagement	3 746 017	4 656 017	910 000
- Parking silo	4 590 000	0	-4 590 000
Honoraires techniques	812 605	512 604	-300 000
- Aménagement	272 605	342 605	70 000
- Parking silo	540 000	170 000	-370 000
Mesures compensatoires	400 000	500 000	100 000
Frais divers	470 856	326 856	-144 000
- Aménagement	255 000	322 130	67 130
- Parking silo	215 856	4 726	-211 130
Frais financiers	913 201	623 201	-290 000
- Aménagement	615 717	618 798	3 081
- Parking silo	297 484	4 403	-293 081
Fonds de concours STEP Cussey-sur-l'Ognon	494 000	494 000	0
Honoraires aménageur	1 598 415	1 298 415	-300 000
- Aménagement	1 236 190	1 298 415	62 226
- Parking silo	362 225	0	-362 225
Aléas et imprévus	533 590	323 590	-210 000
Recettes (en € HT)	Bilan approuvé au 31 12 2015	Nouveau bilan	Evolution bilan
	15 106 264	10 282 263	-4 824 001
Recettes tiers	9 706 835	4 882 834	-4 824 001
- Cession charges foncières	7 195 895	3 804 064	-3 391 831
- Cession stationnement à exploitant	1 095 525	0	-1 095 525
- Cession stationnement à résidents	337 165	0	-337 165
- Cession boisements	175 000	175 000	0
- Fonds de concours pour tranche 1	35 000	35 000	0
- Subventions	956 770	906 770	-50 000
- Produits divers	49 479	100 000	50 521
- Aléas et imprévus	-138 000	-138 000	0
Participations CAGB pour tranche 1	4 984 483	4 984 483	0
- 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

5. ETAT FINANCIER PREVISIONNEL

DÉPENSES (en € HT)	Bilan approuvé au 31 12 2015	Nouveau bilan au 31 12 2016	Evolution bilan	Dépense cumulée au 31 12 2016	ECHEANCIER					
					2017	2018	2019	2020	2021	2022 et +
	15 106 264	10 282 263	-4 824 001	3 851 506	976 242	1 446 613	906 417	392 353	1 009 680	1 699 451
FONCIER	263 388	263 388	0	258 765	4 622					
Acquisition foncier CAGB	201 788	201 788	0	201 788	0					
Acquisitions foncier tiers	49 830	49 830	0	49 830	0					
Frais de notaires et d'acquisition	11 770	11 770	0	7 148	4 622					
ETUDES	600 048	600 048	0	433 039	30 508	16 500	18 000	16 500	15 000	70 500
AMENAGEMENT	490 348	521 048	30 700	354 039	30 508	16 500	18 000	16 500	15 000	70 500
Géomètre	60 000	90 000	30 000	48 809	5 191	4 000	4 000	4 000	4 000	20 000
Etudes urbanistiques et conseil	169 700	149 700	-20 000	78 975	12 225	6 500	6 500	6 500	6 500	32 500
Etudes de sols	40 000	40 000	0	30 176	3 824					
Etudes juridiques	24 570	24 570	0	14 328	1 242	1 000	1 000	1 000	1 000	5 000
Diagnostic archéologique	40 578	40 578	0	40 578						
Autres études tiers	155 500	176 200	20 700	141 174	8 026	5 000	5 000	5 000	2 000	10 000
PARKING SILO	109 700	79 000	-30 700	79 000						
Géomètre	4 000	0	-4 000							
Etudes urbanistiques	10 100	10 100	0	10 100						
Etudes de sols	15 000	6 000	-9 000	6 000						
Etudes juridiques	16 700	8 300	-8 400	8 300						
Etudes programmiques	33 400	33 400	0	33 400						
Autres études tiers	30 500	21 200	-9 300	21 200						
TRAVAUX	9 020 161	5 340 161	-3 680 001	2 036 495	497 319	930 192	604 420	160 283	300 685	810 767
MISE EN ETAT DES SOLS - ENTRETIEN	210 143	210 143	0	132 446	7 500	8 000	8 000	8 000	8 000	38 198
Défrichement	110 143	114 143	4 000	114 143						
Entretien divers (voiries, réseaux, espaces verts)	100 000	96 000	-4 000	18 302	7 500	8 000	8 000	8 000	8 000	38 198
RENFORCEMENTS DE RESEAUX - DEVOIEMENTS	474 000	474 000	0	331 232					142 768	
Dévoiemnts de réseaux	66 000	66 000	0	64 055					1 945	
Renforcements de réseaux	408 000	408 000	0	267 177					140 823	
AMENAGEMENT	3 746 017	4 656 017	910 000	1 572 817	489 818	922 192	596 420	152 283	149 917	772 569
Chemin de liaison	103 116	157 731	54 615	157 731						
Aménagement ZAC	3 321 884	4 196 883	875 000	1 374 283	462 599	882 500	547 500	140 000	135 000	655 000
Travaux divers	81 309	81 309	0	40 803	8 624	3 882	3 500	3 500	3 500	17 500
Révision	239 708	220 094	-19 614		18 595	35 810	45 420	8 783	11 417	100 069
PARKING SILO	4 590 000	0	-4 590 000							
Parking en superstructure	4 020 000	0	-4 020 000							
Parking transitoire aérien	80 000	0	-80 000							
Révision	490 000	0	-490 000							
HONORAIRES TECHNIQUES	812 605	512 604	-300 000	275 577	113 658	44 159	28 912	7 127	7 016	36 156
AMENAGEMENT	272 605	342 605	70 000	193 111	26 124	44 159	28 912	7 127	7 016	36 156
Maîtrise d'œuvre	240 810	305 810	65 000	192 271	19 140	33 568	21 710	5 543	5 457	28 122
Autres honoraires techniques	31 795	36 795	5 000	840	6 984	10 591	7 203	1 584	1 559	8 035
PARKING SILO	540 000	170 000	-370 000	82 466	87 534					
Maîtrise d'œuvre	460 000	170 000	-290 000	82 466	87 534					
Autres honoraires techniques	80 000	0	-80 000							
MESURES COMPENSATOIRES	400 000	500 000	100 000	119 149	160 251	136 600	10 500	10 500	10 500	52 500
Mesures compensatoires "Zones humides"	190 000	230 000	40 000	108 801	50 199	39 000	4 000	4 000	4 000	20 000
Mesures compensatoires "Boisement"	160 000	220 000	60 000	4 948	105 052	70 000	5 000	5 000	5 000	25 000
Mesures compensatoires "Espèces"	50 000	50 000	0	5 400	5 000	27 600	1 500	1 500	1 500	7 500
FRAIS DIVERS	470 856	326 856	-144 000	141 617	25 412	19 750	19 750	19 750	19 250	81 327
AMENAGEMENT	255 000	322 130	67 130	136 891	25 412	19 750	19 750	19 750	19 250	81 327
Frais de commercialisation et de communication	100 000	167 130	67 130	72 023	15 107	10 000	10 000	10 000	10 000	40 000
Frais de consultation, d'enquête et reprographie	40 000	39 999	0	22 666	2 333	2 000	2 000	2 000	1 500	7 500
Autres frais opérationnels	15 000	15 001	0	2 283	1 391	1 250	1 250	1 250	1 250	6 327
Impôts et taxes	85 000	85 000	0	39 919	5 081	5 000	5 000	5 000	5 000	20 000
Assurances	15 000	15 000	0		1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	7 500
PARKING SILO	215 856	4 726	-211 130	4 726						
Frais de consultation, d'enquête et de reprographie	15 000	4 726	-10 274	4 726						
Autres frais opérationnels	5 000	0	-5 000							
Impôts et taxes	145 508	0	-145 508							
Assurances	50 348	0	-50 348							
FRAIS FINANCIERS	913 201	623 201	-290 000	10 120		93 081	90 000	90 000	80 000	260 000
Frais financiers Aménagement	615 717	618 798	3 081	5 717		93 081	90 000	90 000	80 000	260 000
Frais financiers Parking silo	297 484	4 403	-293 081	4 403						
FONDS DE CONCOURS	494 000	494 000	0						494 000	
Pour extension STEP Cussey-sur-l'Ognon (Tranche 1 ZAC)	494 000	494 000	0						494 000	
Pour extension STEP Cussey-sur-l'Ognon (Tranche 2 ZAC)	0	0	0							
HONORAIRES AMENAGEUR	1 598 415	1 298 415	-300 000	576 745	87 005	119 833	80 114	69 935	59 935	304 848
Honoraires Aménagement	1 236 190	1 298 415	62 225	576 745	87 005	119 833	80 114	69 935	59 935	304 848
Honoraires Parking silo	362 225	0	-362 225							
ALEAS ET IMPREVUS	533 590	323 590	-210 000		57 466	86 499	54 720	18 258	23 295	83 353
Sur travaux Aménagement	125 089	125 089	0		21 354	36 888	23 857	6 091	5 997	30 903
Sur travaux Parking silo	206 222	0	-206 222							
Autres aléas et imprévus	202 279	198 501	-3 778		36 112	49 611	30 863	12 166	17 298	52 450

RECETTES (en € HT)	Bilan approuvé au 31 12 2015	Nouveau bilan au 31 12 2016	Evolution bilan	Recettes cumulées au 31 12 2016	ÉCHÉANCIER					
					2017	2018	2019	2020	2021	2022 et +
	15 106 264	10 282 263	-4 824 001	5 538 267	439 022	522 591	446 902	902 772	441 877	1 990 831
RECETTES TIERS	9 706 834	4 882 833	-4 824 001	1 136 831	271 332	416 535	339 653	609 639	284 274	1 824 567
CESSION CHARGES FONCIERES	7 195 695	3 804 064	-3 391 831	228 938	84 775	317 100	352 439	632 588	294 975	1 893 248
Secteur Gare	4 845 146	2 660 304	-2 184 843	228 938	0	232 325	227 064	490 793	175 500	1 305 683
Secteur Entrée	2 350 750	1 143 760	-1 206 990		84 775	84 775	125 375	141 795	119 475	587 565
CESSION STATIONNEMENT A EXPLOITANT	1 095 525	0	-1 095 525							
Cession modules parking silo à exploitant	1 095 525	0	-1 095 525							
CESSION STATIONNEMENT A RESIDENTS	337 166	0	-337 166							
Cession places parking à résidents secteur Entrée	337 166	0	-337 166							
CESSION BOISEMENTS	175 000	175 000	0	173 940	1 060					
Vente de bois	175 000	175 000	0	173 940	1 060					
FONDS DE CONCOURS POUR TRANCHE 1	35 000	35 000	0		35 000					
Fonds de concours SNCF	35 000	35 000	0		35 000					
SUBVENTIONS	956 770	906 770	-50 000	634 417	161 414	110 938				
FRAU	650 000	600 000	-50 000	364 062	125 000	110 938				
FNADT	300 000	300 000	0	263 586	36 414					
Autres subventions	6 770	6 770	0	6 770						
PRODUITS DIVERS	49 479	100 000	50 521	99 537	463					
Produits financiers	49 479	49 479	0	49 039	440					
Produits de gestion	0	50 521	50 521	50 498						
ALEAS ET IMPREVUS	-138 000	-138 000	0		-11 380	-11 503	-12 785	-22 948	-10 701	-68 681
Sur cessions de charges foncières	-138 000	-138 000	0		-11 380	-11 503	-12 785	-22 948	-10 701	-68 681
PARTICIPATIONS CAGB POUR TRANCHE 1	4 984 483	4 984 483	0	4 152 752	167 690	106 056	107 249	293 133	157 603	0
APPORT EN NATURE	201 788	201 788	0	201 788						
Apport en nature pour acquisition foncière	201 788	201 788	0	201 788						
PARTICIPATION D'EQUILIBRE	4 782 695	4 782 695	0	3 950 964	167 690	106 056	107 249	293 133	157 603	
Participation d'équilibre	4 686 386	4 686 386	0	3 934 000	160 000	100 000	100 000	250 000	142 386	
Révision	96 309	96 309	0	16 964	7 690	6 056	7 249	43 133	15 217	
FONDS DE CONCOURS CAGB POUR TRANCHE 2	414 948	414 948	0	248 684						166 264
Pour les mesures compensatoires	157 895	157 895	0	98 684						59 211
pour la reprise de la plateforme de la base vie	96 000	96 000	0							96 000
Pour les renforcements de réseaux	161 053	161 053	0	150 000						11 053

6. ANALYSE ET PERSPECTIVES

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

Tout en préservant le concept d'«urbanisme de clairière », l'imperméabilisation limitée du site et l'objectif de stationnement mutualisé, les modifications proposées au titre du présent CRAC repositionnent favorablement le projet vis-à-vis des attentes commerciales sans augmentation de la participation du Grand Besançon.

Ces évolutions permettent notamment :

- D'assurer un meilleur équilibre entre « tertiaire » et « industriel / artisanat » en adéquation avec demande actuelle sur l'agglomération.
- De proposer des ratios de stationnement qui, tout en restant volontaristes (1 place pour 35 m² SDP en ce qui concerne les lots tertiaires), tiennent davantage compte de la localisation du site et de la montée en charge progressive des transports en communs.
- D'offrir des places affectées par le biais d'un stationnement partiel à la parcelle conformément aux attentes des entreprises.
- De proposer une charge foncière adaptée sur le volet « industrie légère » (25 €HT / m² terrain) mais également sur le volet « tertiaire » (135 €HT / m² SDP et suppression de la contribution au stationnement)

Sur cette base amendée, la poursuite du développement du parc Nouvelle Ere peut se poursuivre sous de meilleurs auspices.

7. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à la collectivité d'approuver le présent CRAC arrêté au 31 décembre 2016 fixant le nouveau bilan prévisionnel de l'opération à 10 282 263 € HT au lieu de 15 106 264 € HT antérieurement (- 4 824 001 € HT).

Annexe 1 - Bilan prévisionnel actualisé et plan de trésorerie actualisé

Annexe 2 - Tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2016

Annexe 3 – Tableau global des cessions immobilières

Annexe 4 – Plan des cessions immobilières

ZAC Nouvelle Ere aux Auxons - Tranche 1

CRAC au 31.12.2016

Annexe 2 - Tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2016

Acquisitions immobilières réalisées pendant l'exercice 2016

Terrier	Anciens propriétaires	Désignation	Surface	Zonage POS des Auxons
Sans objet				

Cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2016

Lot	Surface lot	SDP	Ratio stationnement	Besoin stationnement	Stationnement mutualisé (yc foisonnement 10%)	Charge foncière
Sans objet						

ZAC Nouvelle Ere aux Auxons - Tranche 1
CRAC au 31.12.2016 - Bilan cessions foncières - V pk aérien au 03 05 2017

Total SDP concession : 33 375 m² SDP au lieu de 47 120 m² SDP valorisés au CRAC au 31 12 2015

Lot	Surface lot	SDP	Ratio stationnement	Besoin stationnement	Stationnement interne lot			Stationnement mutualisé			Charge foncière	
								Hors foisonnement	Yc foisonnement 10%			
Lot A	3 069 m ²	3 375 m ²	35 m ² / place	96 places	60%	58 places	26 m ² / place	40%	39 places	35 places	135 € / m ² SDP	454 876 € HT
Tranche 1		1 688 m ²		48 places		29 places			18 places	16 places		227 064 € HT
Tranche 2	1 688 m ²	49 places	29 places	19 places	17 places	227 813 € HT						
Lot B	3 471 m ²	5 000 m ²	37 m ² / place	135 places	50%	68 places	25 m ² / place	50%	67 places	60 places	93 € / m ² SDP	462 500 € HT
Tranche 1		2 475 m ²		67 places		34 places			33 places	30 places		230 175 € HT
Tranche 2	2 525 m ²	68 places	34 places	34 places	30 places	232 325 € HT						
Lots C & E	3 207 m ²	3 250 m ²	35 m ² / place	94 places	60%	55 places	26 m ² / place	40%	40 places	36 places	135 € / m ² SDP	438 480 € HT
Tranche 1 (lot C)		1 855 m ²		47 places		28 places			20 places	18 places		262 980 € HT
Tranche 2 (lot E)	1 342 m ²	47 places	28 places	20 places	18 places	175 500 € HT						
Lot D	2 135 m ²	2 000 m ²	35 m ² / place	57 places	60%	34 places	29 m ² / place	40%	23 places	21 places	135 € / m ² SDP	270 000 € HT
Lot F	2 328 m ²	2 100 m ²	35 m ² / place	60 places	60%	36 places	29 m ² / place	40%	24 places	22 places	135 € / m ² SDP	283 500 € HT
Lot G	3 064 m ²	2 800 m ²	35 m ² / place	78 places	60%	48 places	29 m ² / place	40%	30 places	27 places	135 € / m ² SDP	377 781 € HT
Tranche 1		1 400 m ²		39 places		23 places			15 places	14 places		188 781 € HT
Tranche 2	1 400 m ²	39 places	23 places	15 places	14 places	189 000 € HT						
Lot H	1 230 m ²	2 765 m ²	35 m ² / place	79 places	50%	40 places	31 m ² / place	50%	40 places	36 places	135 € / m ² SDP	374 402 € HT
Tranche tertiaire		2 074 m ²		59 places		31 places			30 places	27 places		280 974 € HT
Tranche commerce	691 m ²	20 places	10 places	10 places	9 places	93 428 € HT						
Secteur Gare	18 504 m²	21 290 m²		600 places		338 places			261 places	235 places		2 661 539 € HT
Lot I	5 457 m ²	2 850 m ²	35 m ² / place	81 places	100%	81 places	23 m ² / place				135 € / m ² SDP	384 750 € HT
Lot J	4 779 m ²	1 800 m ²	75 m ² / place	24 places	100%	24 places					25€ / m ² terrain	119 475 € HT
Lot K	4 977 m ²	2 100 m ²	75 m ² / place	28 places	100%	28 places					25 € / m ² terrain	124 425 € HT
Lot L	5 015 m ²	2 100 m ²	75 m ² / place	28 places	100%	28 places					25 € / m ² terrain	125 375 € HT
Lot M	6 782 m ²	2 000 m ²	75 m ² / place	27 places	100%	27 places					25 € / m ² terrain	169 550 € HT
Lot N	1 742 m ²	435 m ²	75 m ² / place	6 places	100%	6 places					45 € / m ² terrain	78 390 € HT
Lot O	3 151 m ²	800 m ²	75 m ² / place	11 places	100%	11 places					45 € / m ² terrain	141 795 € HT
Secteur Entrée	31 903 m²	12 085 m²		205 places	100%	205 places						1 143 760 € HT
Tranche 1	50 407 m²	33 375 m²		804 places	68%	543 places			261 places	235 places		3 805 299 € HT

Commune des AUXONS (25) - ZAC "Nouvelle Ere"
PLAN DE COMMERCIALISATION

AR:010 : 9235 8 décembre 2016 Echelle : 1/1250



NOTA : - Coordonnées référencées en CC47 et NGF par l'Inis
 - Plan et relevé d'ouvrages en plans fournis par ZOEI : TRD-Auxon-Gare - JOM indice Cadastre au 24/04/2016.
 - Hypothèse de programmation d'ouvrages.

Cabinet Yves ROBERT
 Géomètre-Départ D.P.L.G.
 168, rue de la République
 54000 Nancy
 03 83 38 20 76



- : Terrain
- : Terrain et/ou commerces services
- : Industrie légère / artisanat
- : Parking / Surfaces relatives

