

Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du Jeudi 15 Novembre 2018

Conseillers communautaires en exercice : 128

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^{er} Vice-Président, puis de M. Jean-Louis FOUSSERET, Président de la CAGB.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 0.3, 1.1.1, 0.2, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 8.1, 8.2, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 9.1, 9.2

La séance est ouverte à 18h10 et levée à 21h20.

Étaient présents : Amagney : M. Thomas JAVAUX (à partir du 1.1.1 et jusqu'au 3.6) Arguel : M. André AVIS Audeux : Mme Françoise GALLIOU (à partir du 1.1.1) Avanne-Aveney : Mme Marie-Jeanne BERNABEU suppléante de M. Alain PARIS Besançon : M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER (à partir du 1.1.1), M. Thibaut BIZE (jusqu'au 1.1.5), M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS (jusqu'au 3.2), M. Emile BRIOT, M. Laurent CROIZIER, M. Pascal CURIE, M. Clément DELBENDE (à partir du 1.1.1), M. Cyril DEVESA (à partir du 0.2), Mme Myriam EL YASSA (à partir du 1.1.6), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Jean-Louis FOUSSERET (à partir du 1.1.1), M. Philippe GONON (jusqu'au 2.2), M. Jean-Sébastien LEUBA (jusqu'au 1.1.1), M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL (à partir du 1.1.1), M. Philippe MOUGIN, M. Michel OMOURI, Mme Sophie PESEUX (à partir du 1.1.1), M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (à partir du 1.1.6), M. Dominique SCHAUSS (à partir du 0.2), M. Rémi STHAL, Mme Ilva SUGNY (à partir du 1.1.1), Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF Bonnay : M. Gilles ORY Brailans : M. Alain BLESSEMILLE (à partir du 1.1.1) Busy : M. Alain FELICE Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT Chalèze : M. Gilbert PACAUD Champagny : M. Olivier LEGAIN Champvans-les-Moulins : M. Florent BAILLY Châtillon-le-Duc : Mme Catherine BOTTERON Chaucenne : M. Bernard VOUGNON Chemaudin et Vaux : M. Gilbert GAVIGNET Chevroz : M. Yves BILLECARD Cussey-sur-l'Ognon : M. Jean-François MENESTRIER Dannemarie-sur-Crête : M. Gérard GALLIOT Deluz : M. Fabrice TAILLARD Devecey : M. Michel JASSEY Ecole-Valentin : M. Yves GUYEN Fontain : Mme Martine DONEY Franois : Mme Françoise GILLET suppléante de M. Claude PREIONI Geneuille : M. Jean-Claude PETITJEAN Gennes : Mme Thérèse ROBERT Grandfontaine : M. François LOPEZ Les Auxons : M. Jacques CANAL, M. Serge RUTKOWSKI Mamirolle : M. Daniel HUOT Marchaux-Chaufontaine : M. Jacky LOUISON (à partir du 1.1.1) 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 1.1.1) Noironte : M. Claude MAIRE Osselle-Routelle : Mme Anne OLSZAK Palise : Mme Daniel GAUTHEROT Pelousey : Mme Catherine BARTHELET Pirey : M. Robert STEPOURJINE Pouilley-Français : M. Yves MAURICE Pugey : M. Frank LAIDIE Rancenay : M. Michel LETHIER Roset-Fluans : M. Arnaud GROSPERRIN (à partir du 1.1.1) Saint-Vit : Mme Annick JACQUEMET (jusqu'au 2.2), M. Pascal ROUTHIER 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 : Mme Valérie MAILLARD Velesmes-Essarts : M. Jean-Marc JOUFFROY (à partir du 1.1.1) Vieilley : M. Franck RACLOT suppléant de Mme Christiane ZOBENBULLER

Étaient absents : Besançon : M. Julien ACARD, M. Eric ALAUZET, M. Pascal BONNET, Mme Claudine CAULET, M. Gueric CHALNOT, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Danielle DARD, M. Emmanuel DUMONT, M. Ludovic FAGAUT, M. Abdel GHEZALI, M. Jacques GROSPERRIN, Mme Myriam LEMERCIER, M. Thierry MORTON, Mme Danielle POISSENOT, Mme Rosa REBRAB, Mme Mina SEBBAH Beure : M. Philippe CHANEY Boussières : M. Bertrand ASTRIC Byans-sur-Doubs : M. Didier PAINEAU Champoux : M. Philippe COURTOT Chemaudin et Vaux : M. Bernard GAVIGNET La Chevillotte : M. Roger BOROWIK La Vèze : Mme Catherine CUINET Larnod : M. Hugues TRUDET Le Gratteris : M. Cédric LINDECKER Marchaux-Chaufontaine : M. Patrick CORNE Merey-Vieilley : M. Philippe PERNOT Nancray : M. Vincent FIETIER Novillars : M. Philippe BELUCHE Pouilley-les-Vignes : M. Jean-Marc BOUSSET Roche-lez-Beaupré : M. Jacques KRIEGER Vaire : M. Jean-Noël BESANCON Venise : M. Jean-Claude CONTINI Villars Saint-Georges : M. Jean-Claude ZEISSER Vorges-les-Pins : Mme Julie BAVEREL

Secrétaire de séance : M. Michel JASSEY

Procurations de vote :

Mandants : T. JAVAUX (à partir du 3.7), E. ALAUZET, T. BIZE (à partir du 1.1.6), P. BONNET, P. BONTEMPS (à partir du 3.3), C. CAULET, C. COMTE-DELEUZE (jusqu'au 2.2), ML. DALPHIN (à partir du 1.1.1), D. DARD, C. DELBENDE (jusqu'au 0.3), C. DEVESA (jusqu'au 1.1.1), M. EL YASSA (jusqu'au 1.1.5), A. GHEZALI (à partir du 1.1.1), JS. LEUBA (à partir du 0.2), C. MICHEL (jusqu'au 0.3), T. MORTON, R. REBRAB, K. ROCHDI (jusqu'au 1.1.5), M. SEBBAH, I. SUGNY (jusqu'au 0.3), D. PAINEAU (à partir du 1.1.1), B. GAVIGNET, P. CORNE (à partir du 1.1.1), P. BELUCHE (à partir du 1.1.1 et jusqu'au 3.6), JM. BOUSSET, J. KRIEGER (à partir du 1.1.1), A. JACQUEMET (à partir du 2.3),

Mandataires : A. AVIS (à partir du 3.7), C. THIEBAUT, C. LIME (à partir du 1.1.6), M. OMOURI, B. FALCINELLA (à partir du 3.3), F. PRESSE, P. GONON (jusqu'au 2.2), S. PESEUX (à partir du 1.1.1), P. CURIE, E. MAILLOT (jusqu'au 0.3), A. POULIN (jusqu'au 1.1.1), Y. POUJET (jusqu'au 1.1.5), S. BARATI-AYMONIER (à partir du 1.1.1), AS. ANDRIANTAVY (à partir du 0.2), N. BODIN (jusqu'au 0.3), M. ZEHAF, S. WANLIN, G. VAN HELLE (jusqu'au 1.1.5), C. WERTHE, M. LOYAT (jusqu'au 0.3), A. GROSPERRIN (à partir du 1.1.1), G. GAVIGNET, J. LOUISON (à partir du 1.1.1), T. JAVAUX (à partir du 1.1.1 et jusqu'au 3.6), F. BAILLY, A. BLESSEMILLE (à partir du 1.1.1), P. ROUTHIER (à partir du 2.3)

Délibération n°2018/004448

Rapport n°3.9 - Espace commercial de Chalezeule - ZAC des Marnières – Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 et avenant n°2

Espace commercial de Chalezeule - ZAC des Marnières - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 et avenant n°2

Rapporteur : Pascal ROUTHIER, Conseiller communautaire délégué

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

Inscription budgétaire	
BP 2018 et PPIF 2018 - 2022 « AP-CP Marnières »	Montant de l'AP: 9 476 493€ Montant du Budget 2018 : 672 778€ Montant de l'opération : (participation d'équilibre à la concession d'aménagement) <ul style="list-style-type: none">• 400 000 € sur année N• 1 200 000 € sur la période 2018 - 2022

Résumé :

L'opération d'aménagement de la ZAC des Marnières à Chalezeule fait l'objet d'une concession d'aménagement entre le Grand Besançon et la Société Publique Locale (SPL) Territoire 25 signée le 4 décembre 2015.

Ce contrat de concession a fait l'objet d'un avenant n°1 en juin 2016 suite à l'approbation du dossier modificatif de réalisation de ZAC le 31 mars 2016.

Le présent rapport a pour objet de faire un état d'avancement de cette opération d'aménagement, d'acter du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), d'approuver le bilan financier actualisé au 31/12/2017 ainsi que l'avenant n°2 au contrat de concession.

I. Contexte

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Marnières à Chalezeule, un contrat de concession d'aménagement a été signé entre le Grand Besançon et Territoire 25 le 4 décembre 2015. Depuis la signature de ce contrat, la maîtrise d'ouvrage du projet d'aménagement de la ZAC des Marnières est assurée par Territoire 25 qui a en charge notamment :

- L'acquisition des biens nécessaires
- L'équipement de la zone,
- Le financement des travaux, la commercialisation des terrains acquis et équipés,
- La rétrocession des équipements publics

Suite à l'approbation du dossier modificatif de réalisation de ZAC par délibération du 31 mars 2016, le Grand Besançon a décidé par délibération du 15 mai 2016 d'engager la phase opérationnelle du projet d'aménagement de la ZAC des Marnières.

L'avenant n°1 au contrat de concession signé le 14 juin 2016 avait donc pour objet l'engagement de la phase opérationnelle de cette opération et la validation du bilan prévisionnel actualisé.

Le bilan prévisionnel d'opération validé dans le dossier modificatif de réalisation de ZAC puis par l'avenant n°1 portait sur un montant de charges estimées à 15 987 162€.

Ce bilan s'équilibrait notamment grâce aux recettes de cessions foncières mais aussi par la participation d'équilibre du Grand Besançon établie à hauteur de 9 692 162 €.

Le présent rapport a donc pour objet de faire état de l'avancement de cette opération d'aménagement et de préciser les évolutions du bilan financier.

II. Les faits marquants de l'année 2017

A/ Au niveau des procédures :

- Obtention de l'arrêté préfectoral relatif à la DUP (19 janvier 2017) ;
- Signature du Compromis de vente avec la société Frey (26 avril 2017) ;
- Dépôt du Permis de Construire Frey pour la construction du programme commercial du Plateau haut (31 juillet 2017) ;
- Avis négatif de la CDAC du Doubs sur le projet déposé par la société Frey (octobre 2017) ;

B/ Au niveau des études :

- Poursuite des études de maîtrise d'œuvre (PRO et DCE) ;
- Poursuite des diverses études en cours.

C/ Au niveau des acquisitions foncières :

- Signature de plusieurs actes d'acquisition avec les divers partenaires suivants : SCI Jela (29/04/2017), copropriété du centre commercial Carrefour, Commune de Chalezeule, SNCF, M. Morgadhino, SODITHIS, Département du Doubs et Immobilière Carrefour.

D/ Au niveau des travaux :

- Poursuite de la mission de maîtrise d'œuvre (suivi des travaux...) ;
- Réalisation des travaux du secteur Est de la ZAC et notamment l'aménagement du carrefour à feux de Port Arthur (dont VRD, signalisation routière et feux tricolores...) qui a été mis en service le 1^{er} septembre 2017 ;
- Engagement des travaux de réalisation du programme commercial porté par Immobilière Carrefour (mars 2017) ;
- Poursuite du programme de démolitions : bâtiment Mareschal (mars – avril 2017) (hors concession) et bâtiment Speedy (hors concession) ;
- Réalisation de la bretelle d'accès ouest (hors concession).

III. Perspectives 2018

A/ Au niveau des procédures :

- Dépôt (9 avril 2018) et obtention d'un avis favorable sur le Dossier de Sécurité du tramway

B/ Au niveau des études :

- Poursuite des études de maîtrise d'œuvre (PRO et DCE) notamment pour le secteur Pôle Loisirs ;
- Poursuite des diverses études en cours.

C/ Au niveau des acquisitions foncières :

- Régularisation du protocole foncier avec les consorts Guinchard (actes définitifs signés le 31 mai 2018) ;
- Acquisition des terrains d'assiette de l'ancien chemin des Marnières à la commune de Chalezeule ;
- Régularisation des emprises foncières avec la société McDonald's ;
- Engagement des discussions avec l'Immobilière Carrefour concernant les fonciers nécessaires à la réalisation du pôle Loisirs au Sud de la ZAC

D/ Au niveau des travaux :

- Poursuite de la mission de maîtrise d'œuvre (suivi des travaux...) ;
- Réalisation des travaux de requalification du chemin des Marnières à l'Ouest de l'espace commercial et au dévoiement des réseaux situés sur le tènement foncier de l'îlot Plateau haut ;
- Travaux de requalification et d'extension du chemin du Tunnel au sud de la ZAC ;
- Poursuite des travaux de construction du programme commercial porté par Immobilière Carrefour ;
- Poursuite du programme de démolitions (hors concession) : bâtiments Speedy et engagement de la démolition du bâtiment occupé par la Société Protectrice des Animaux (SPA) dès que cette association aura déménagé dans son nouveau refuge à Deluz.

E/ Au niveau commercial :

- Ouverture du retail park porté par le groupe Carrefour ;
- Poursuite des discussions avec la société Frey concernant l'îlot Plateau Haut ;
- Lancement d'un appel à projet pour la réalisation d'un pôle Loisirs au Sud de la ZAC.

IV. Bilan financier actualisé

€HT	Bilan de référence	Bilan actualisé au 31/12/2017	Ecart
Dépenses			
Foncier	8 438 345	8 438 345	0
Etudes et Honoraires	409 197	382 197	-27 000
Travaux	5 985 946	5 859 146	-126 800
Frais divers	340 936	340 936	0
Frais financiers	430 000	430 000	0
Rem. Du concessionnaire	875 819	904 617	+28 798
Aléas généraux	245 000	195 000	-50 000
Total dépenses	16 725 242	16 550 242	-175 000
Recettes			
Cessions aux tiers	4 250 000	4 050 000	-200 000
Participation concessionnaire de réseaux	3 080	3 080	0
Participation constructeur	2700 000	2 700 000	0
Subvention du CD 25	80 000	105 000	+25 000
Participation d'équilibre de la CAGB	9 692 162	9 692 162	0
Total recettes	16 725 242	16 550 242	-175 000

Le bilan prévisionnel actualisé fait état d'une baisse de 175 000€ tant en dépenses qu'en recettes. Cette réduction n'a pas d'incidence sur le montant de la participation d'équilibre due par la CAGB.

L'évolution de ce bilan s'explique par les éléments suivants :

A/ Au niveau des dépenses :

La baisse globale des dépenses inscrites au bilan est principalement due à :

- L'évolution de 126 800€ du poste de travaux qui est surtout lié au bilan de l'appel d'offres pour les travaux du secteur Ouest. ;
- Une baisse de 27 000 € des études ;
- Une baisse du poste « aléas généraux » qui a pu être opérée compte tenu de l'avancement de l'opération.

Toutefois, ce bilan comprend également une augmentation des dépenses due à l'augmentation de la rémunération du concessionnaire. En effet, une rémunération complémentaire pour le montage et le suivi du dossier de demande de subvention FEDER est envisagé. Cette mission supplémentaire du concessionnaire fait l'objet d'un avenant n°2 (en cours de rédaction) au contrat de concession.

B/ Au niveau des recettes :

La baisse de 175 000€ des recettes s'explique par l'intégration d'une provision de 200K€ pour baisse des recettes potentielles liées aux discussions en cours avec la société Frey sur l'îlot plateau Haut. Cette provision sur recettes est pour partie compensée par une augmentation de recettes de 25K€ liée à un ajustement de la subvention attendue du Département du Doubs pour les aménagements réalisés en 2017 sur la RD 683.

La participation d'équilibre du Grand Besançon à l'opération ne fait pas l'objet d'une évolution.

V. Avenant n°2 au contrat de concession

Suite aux discussions menées depuis plusieurs années avec les services du Conseil Régional de Bourgogne – Franche-Comté en charge de l'instruction des demandes de subvention des Fonds Européens, il apparaît que le projet des Marnières pourrait prétendre à l'attribution d'une subvention au titre de l'axe urbain du FEDER (Fonds Européen de Développement Régional).

Bien que le Grand Besançon, en sa qualité de concédant de la ZAC, était initialement identifié pour déposer cette demande de subvention et après analyse juridique du dossier par le service instructeur, il apparaît que cette demande de subvention doit être portée par Territoire 25 en sa qualité de concessionnaire de la ZAC.

Le Grand Besançon a donc sollicité Territoire 25 pour effectuer cette mission complémentaire de dépôt et de suivi de demande de subvention.

L'avenant n°2 au contrat de concession signé le 4 décembre 2015 a donc pour objet d'intégrer cette nouvelle mission dans la rémunération de l'aménageur.

Ainsi, Territoire 25 bénéficiera d'une rémunération complémentaire de 6 750€HT (soit 9 jours d'intervention) pour le dépôt de la demande de subvention FEDER au titre de l'année N. Cette rémunération constituera une rémunération ferme.

Et en cas de signature d'une convention de financement, l'aménageur bénéficiera en plus d'une rémunération complémentaire pour la mission de suivi de la demande de subvention.

Cette rémunération conditionnelle de 20 250€HT sera ventilée comme suit :

- Année N +1 à N+4 : 4500€HT/année
- Année N+5 : 2 250€HT.

Le compte rendu annuel à la collectivité et le bilan financier révisé font l'objet d'envois annexes en format dématérialisé.

Ils sont disponibles en format papier en effectuant une demande au Bureau des Assemblées.

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

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- prend acte du CRAC arrêté au 31/12/2017,
- valide le bilan prévisionnel de la ZAC arrêté au 31/12/2017,
- valide le projet d'avenant n°2 au contrat de concession et autorise le Président ou son représentant à signer ce document.

Pour extrait conforme,

Le Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Préfecture du Doubs

Pour : 101

Contre : 0

Absstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 4

Reçu le 27 NOV. 2018



Contrôle de légalité



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DES MARNIERES

AVENANT N° 2

Transmis au représentant de l'Etat par la Collectivité le :

Notifié par la Collectivité à l'Aménageur le :

ENTRE D'UNE PART :

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 15 novembre 2018,

Ci-après dénommée «la Collectivité » ou «le Concédant» ou «la Collectivité concédante» ou la « CAGB ».

ET D'AUTRE PART :

Territoire 25, Société Publique Locale au capital de 1 063 500 €, dont le siège social et les bureaux sont situés à Besançon, 6 rue Louis Garnier, représentée par M. Bernard BLETTON, son Directeur Général, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société en date du 11 décembre 2015, ci-après dénommée « Territoire 25 » ou « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur »

Il est exposé :

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.

Par un avenant 1 en date du 14 juin 2016, reçue en Préfecture du Doubs le même jour, il a été acté l'achèvement des études pré opérationnelles et le lancement de la phase opérationnelle.

Des contacts engagés depuis 2 ans avec la Région Bourgogne Franche Comté en charge de l'instruction des Fonds Européens permettent désormais d'escompter l'attribution d'une subvention issue des crédits européens au titre de l'axe 5.1 (Aménagements Urbains) du Fonds Européens de Développement Economique Régional (FEDER) pour l'opération d'aménagement de l'espace commercial de Chalezeule (ZAC des Marnières). Le dépôt de la demande de subvention s'opérera par le concessionnaire, Maître d'ouvrage juridique des dépenses et des recettes de cette opération publique d'aménagement.

Ces services supplémentaires étant désormais nécessaires, il a donc été décidé de la conclusion d'un avenant 2 à la concession pour intégrer cette prestation complémentaire dans les missions du concessionnaire (dépôt et suivi d'une demande de subvention FEDER) et de proposer une rémunération complémentaire pour la réalisation de cette mission.

Ainsi le présent avenant a pour objet :

- d'acter l'intervention de Territoire 25 pour le dépôt et le suivi de la demande de subvention FEDER ;
- de considérer que le dépôt de la demande constitue une tranche ferme d'intervention ;
- de considérer que le suivi de ce dossier auprès de la Région Bourgogne Franche Comté constitue une tranche conditionnelle qui dépend de l'acceptation du dossier par la collectivité régionale.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

A – ENGAGEMENT DE LA DEMANDE DE SUBVENTION FEDER

Prenant acte de l'avancement du projet tel qu'exposé ci-avant, la CAGB et Territoire 25 valident le dépôt par l'aménageur d'une demande de subvention à la Région Bourgogne Franche-Comté au titre des crédits européens du F.E.D.E.R. et décident, conformément à aux articles 21.3 et 25.2 de la convention de concession, de l'engagement de cette nouvelle mission et des modalités de rémunération du concessionnaire à cet effet.

B – RÉMUNÉRATION DE L'AMÉNAGEUR

Par le présent avenant, le dernier paragraphe de l'article 25.2 intitulé « subventions » est supprimé et remplacé comme suit :

Subvention au titre des crédits du FEDER

L'aménageur est chargé du dépôt d'une demande de subvention au titre des crédits européens du FEDER selon les directives qui seront formulées par la Région Bourgogne Franche-Comté.

En cas d'attribution d'une subvention, l'aménageur aura pour mission de gérer le suivi de ce dossier et de percevoir sur le compte d'opération les acomptes et solde de subvention liés à la convention de financement qui aura été signée entre la Région et Territoire 25 et le Grand Besançon en sa qualité de concessionnaire.

Les modalités de rémunération de l'aménageur pour cette mission spécifique sont les suivantes :

En tranche ferme (dépôt de la demande de subvention)

9 jours d'intervention pour un montant de 6.750 € HT

En tranche conditionnelle d'intervention (si signature d'une convention de financement)

- . en année 1 de suivi pour un montant de 4.500 € HT
- . en année 2 de suivi pour un montant de 4.500 € HT
- . en année 3 de suivi pour un montant de 4.500 € HT
- . en année 4 de suivi pour un montant de 4.500 € HT
- . en année 5 de suivi afin de solder le dossier et pour un montant de 2.250 € HT

Ces forfaits seront révisés le 1er juillet de chaque année en fonction de la variation de l'index Ingénierie dernier indice connu le 1er juillet de l'année considérée / Index connu au 1er juillet 2018 (Index de mars 2018, soit 112,9).

C – AUTRES DISPOSITIONS DE LA CONVENTION DE CONCESSION

Application des autres dispositions de la convention

Les dispositions de la convention de concession susvisée et de son avenant 1, non modifiées par le présent avenant, demeurent inchangées et applicables.

Le présent avenant entrera en vigueur le jour même de sa signature.

Fait en 2 exemplaires originaux à Besançon le

Pour Territoire 25
Le Directeur Général

Bernard BLETTON

Pour la CAGB
Le Président

Jean-Louis FOUSSERET



Territoire 25

Préfecture du Doubs

Reçu le 27 NOV. 2018
Grand Besançon
Contrôle de légalité



Concession d'aménagement de la ZAC des Marnières



Espace commercial de Chalezeule

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITÉ
ÉTABLI AU 31 AOÛT 2018**

BILAN FINANCIER ARRÊTÉ AU 31.12.2017

11 septembre 2018

1°) PRÉSENTATION GÉNÉRALE

La ZAC des Marnières se situe à l'Est du territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (CAGB), en totalité sur le ban communal de Chalezeule.

L'opération s'inscrit dans le cadre de la requalification de l'entrée Est de Besançon et de la desserte du tramway du Grand Besançon.

La ZAC des Marnières s'étend sur une superficie de 32 hectares environ, elle est délimitée au nord par la RD 683, au Sud-Est par la voie ferrée et au Sud-Ouest par le bois de Chalezeule.

Dans ce contexte et après concertation préalable, la CAGB a, par délibération du Conseil communautaire du 31 mars 2006, créé la ZAC des Marnières, conformément aux dispositions des articles L.311-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Par délibération du Conseil communautaire du 26 juin 2006, la CAGB a décidé de réaliser la zone des Marnières, dans le cadre d'une concession d'aménagement répondant aux conditions fixées aux articles L.300-4 et R.300-4 du code de l'urbanisme.

A l'issue d'une procédure de mise en concurrence, la CAGB, par délibération du 25 juin 2008, a concédé l'aménagement de la ZAC des Marnières à la société SEGECE. Un traité de concession a été signé le 4 septembre 2008 pour une durée de 8 ans à compter de la levée des conditions suspensives inscrites à l'article 22 du traité de concession.

Un premier dossier de réalisation de la ZAC des Marnières, présenté par cet aménageur privé, a été approuvé par délibération du Conseil communautaire du 6 octobre 2011.

A la suite de l'échec de la concession confiée à l'aménageur privé SEGECE dont le contrat est devenu caduc le 31 Décembre 2012, et au regard du repositionnement de l'enseigne Carrefour sur sa stratégie de développement (volonté de réaliser un retail park d'environ 15.000m² de Surfaces de Plancher dans le prolongement de son hypermarché), une nouvelle étude préalable de définition et de montage du projet d'aménagement de la ZAC des Marnières a été engagée par la CAGB. Cette étude a été confiée à la Société Publique Locale Territoire 25.

Cette étude portait sur :

- la réalisation d'une étude de marché et de programmation
- la définition d'un montage opérationnel et d'urbanisme
- l'élaboration de scénarios financiers

Cette étude préalable a conclu sur :

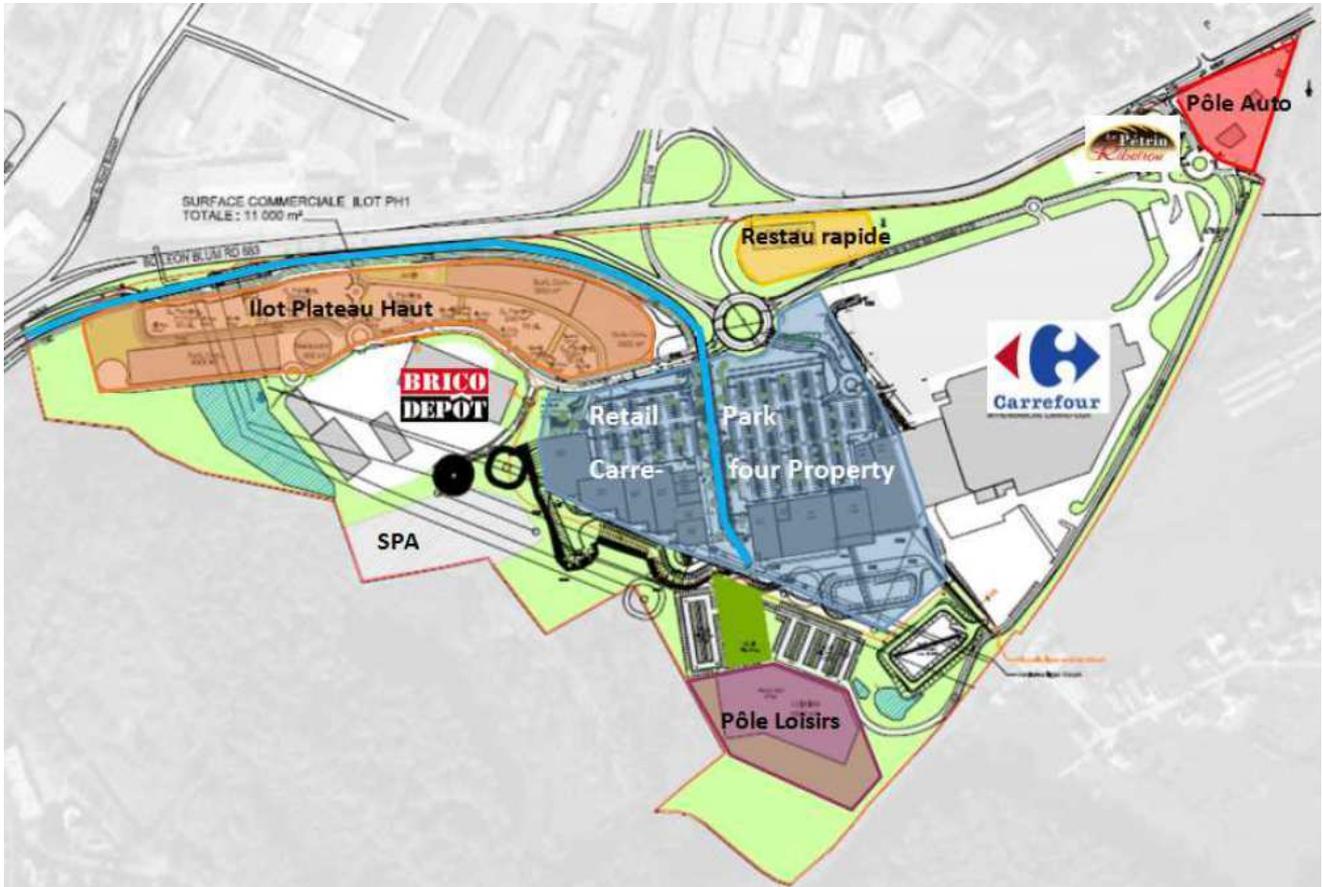
- la validation du positionnement « commerces » des Marnières
- le réétalonnage de la programmation globale du secteur des Marnières dans le contexte économique actuel
- l'intérêt juridique de maintenir la procédure de ZAC dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent
- la nécessité d'actualiser le Programme Général de Construction et le Programme des Équipements Publics de la ZAC
- la nécessité de monter le dossier de Déclaration d'Utilité Publique afin de mener à bien la maîtrise foncière du projet
- la nécessité de consolider le bilan financier prévisionnel du projet d'aménagement par la maîtrise et l'optimisation de ses composantes économiques et commerciales

Pour réaliser la modification du dossier de réalisation de la ZAC, des études préopérationnelles ont été confiées à la SPL Territoire 25 en Janvier 2014.

1.1 – la programmation commerciale

Le projet retenu lors de ces études préopérationnelles prévoyait la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions d'environ 37 000 m² de SDP nouvelles comprenant les éléments suivants dont :

- 15 000 m² SDP pour le retail park de l'Immobilière Carrefour,
- 11 000 m² SDP pour le retail park du plateau haut,



1.2 – les données contractuelles d'intervention de Territoire 25

Au vu de l'avancement de ces études préopérationnelles, la CAGB a décidé par délibération du Conseil de Communauté du 23 Novembre 2015, de confier le projet d'aménagement de la ZAC des Marnières à Territoire 25. La concession d'aménagement a été signée le 4 décembre 2015.

La maîtrise d'ouvrage de ce projet est donc assurée par Territoire 25 qui a en charge l'équipement de la zone, le financement des travaux, la commercialisation des terrains acquis et équipés, la rétrocession aux collectivités compétentes des équipements publics réalisés ainsi que l'acquisition des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par voie d'expropriation.

Prenant acte de la clôture des études préopérationnelles lancées début 2014, la CAGB a décidé par délibération du Conseil de Communauté du 15 mai 2016 et conformément à l'article 4 de la convention de concession, d'engager le projet d'aménagement de la ZAC des Marnières dans sa phase opérationnelle sur la base d'un bilan financier actualisé.

L'avenant 1 à la concession d'aménagement traitant de cet engagement opérationnel a été signé le 14 juin 2016, visé le jour même par la Préfecture et notifié également le même jour à Territoire 25.

1.3 – le programme prévisionnel de travaux

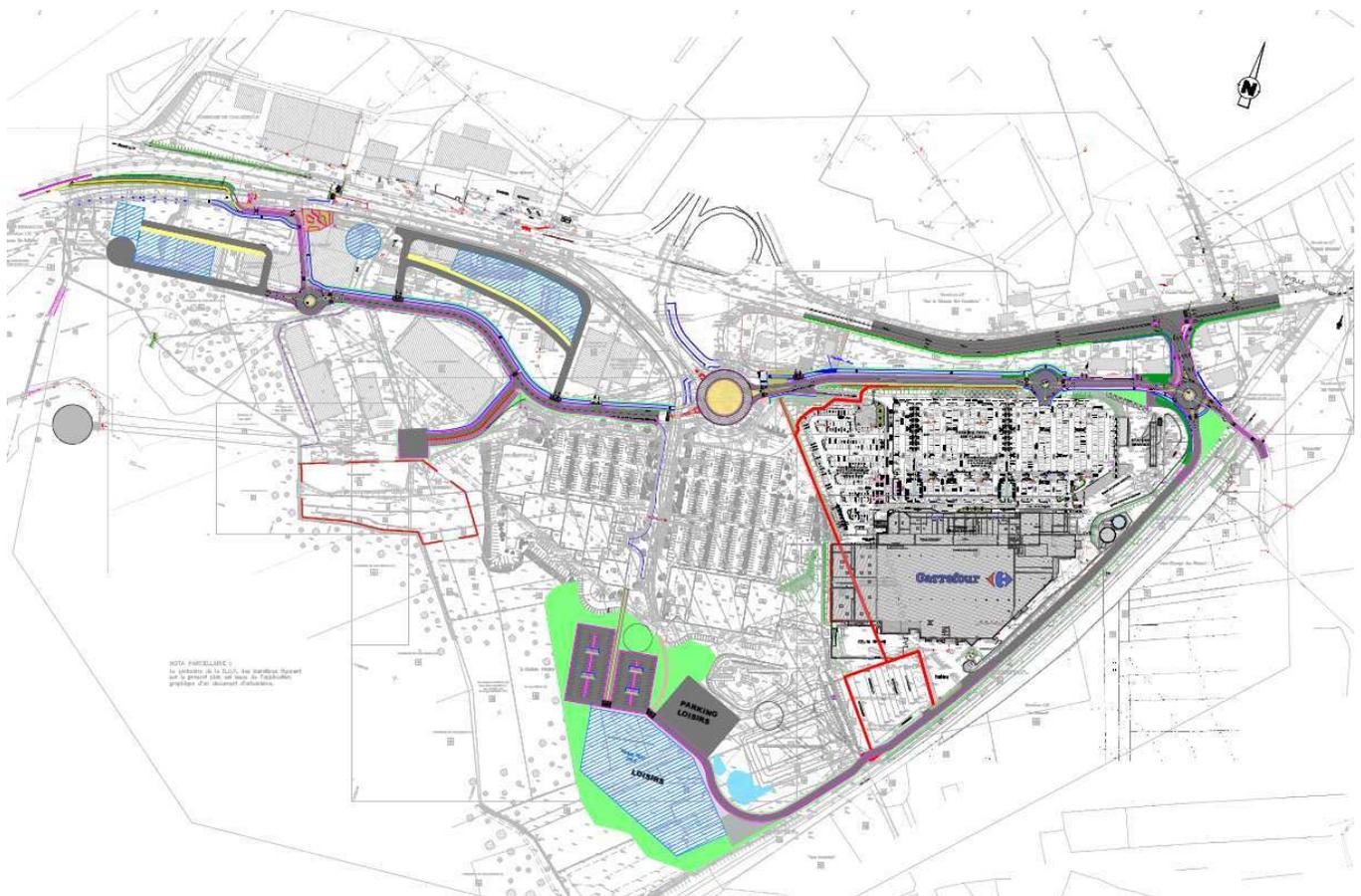
Dans la suite des travaux routiers dits de « l'entrée Est de Besançon » réalisés par la CAGB de 2005 à 2012 (avec notamment la réalisation du giratoire des Marnières sud), et de la réalisation de la ligne de tramway inaugurée en septembre 2014, la concession d'aménagement ne prévoit que la réalisation d'équipements d'infrastructures complémentaires à ceux précédemment cités.

Parmi les travaux à réaliser peuvent être cités :

- le carrefour à feux au lieu-dit « Port Arthur » sur la RD 683 ;
- la requalification du chemin de Port Arthur (RD 217) dans son tronçon entre la RD 683 et la voie ferrée avec notamment la réalisation d'un giratoire de distribution qui dessert notamment l'aire de livraison de l'hypermarché Carrefour ; giratoire dit « giratoire de Port Arthur » ;
- la requalification de la voie des Agasses (RD 218) avec la réalisation d'un giratoire de distribution ;
- la reprise du chemin du tunnel le long de la voie ferrée qui sert déjà d'accès au parking du personnel de l'hypermarché et à l'aire de livraison de cet établissement et qui sera utilisé à terme pour desservir l'équipement de loisirs indoor ;
- la première tranche du parking relais associé à la station du terminus du tramway d'une capacité de 70 places de stationnement ;
- la requalification du chemin des Marnières pour mieux desservir le futur retail park de l'ilot Plateau haut ;
- l'enfouissement de 2 lignes électriques à haute tension de R.T.E.

A cela et dans la suite de la réalisation de la ligne de tramway, la CAGB a pris en charge la réalisation :

- d'une traversée piétonne de la RD 683 au droit de la station de tramway des Marnières ;
- de « l'entrée Ouest » (voie à sens unique) qui constituera un accès direct sur le chemin des Marnières depuis le giratoire de Palente à l'extrémité nord de la rue de Belfort à Besançon.



1.4 – les procédures administratives associées

Préalablement à la signature de la convention de concession, Territoire 25 a piloté les études visant à actualiser le dossier « loi sur l'eau » qui avait précédemment fait l'objet d'un arrêté préfectoral sur la base de l'ancien projet d'aménagement. Le dossier du « porter à connaissance » a été instruit en 2015 et a fait l'objet d'une validation par le Service d'État concerné en date du 2 novembre 2015.

L'évolution du projet d'aménagement tant sur ses aspects techniques, commerciaux que financiers a nécessité la modification du dossier de réalisation de ZAC précédemment approuvé fin 2011 sur la base du projet présenté par la société SEGECE.

Le dossier modificatif de réalisation a été approuvé par délibération du Conseil communautaire d'agglomération du 31 mars 2016.

Le précédent dossier d'étude d'impact sur le plan environnemental a également fait l'objet d'une actualisation dans le cadre de la mise au point du dossier modificatif de réalisation précité. Des inventaires faune-flore ont ensuite été menés à la demande des Services de l'État et cette démarche complémentaire d'investigations a permis de bénéficier d'un arrêté préfectoral portant dérogation à la destruction d'habitats d'espèces protégés sur le site (arrêté C.N.P.N. en date du 9 novembre 2016).

L'évolution du projet commercial et sa résultante sur le plan de l'immobilier a également nécessité une modification du P.L.U. de la commune de Chalezeule qui a été approuvé par le Conseil municipal en février 2016.

Conformément à la réglementation relative à la sécurité des transports publics guidés, un Dossier Préliminaire de Sécurité (« D.P.S. ») lié aux 3 traversées envisagées de la plateforme du tramway, avait été élaboré en 2015 puis adressé à la Préfecture le 17 novembre de la même année. Par arrêté préfectoral en date du 16 février 2016 celui-ci a été approuvé. Le Dossier de sécurité est actuellement en cours d'approbation.

1.5 – la procédure de maîtrise foncière des terrains concernés par le projet d'aménagement

En parallèle à l'approbation du dossier modificatif de réalisation de la ZAC des Marnières, le Conseil communautaire lors de sa séance du 31 mars 2016 a approuvé :

- le dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (« D.U.P. ») ;
- le dossier relatif à la première enquête parcellaire.

Une enquête publique préalable à la D.U.P. et à la cessibilité des immeubles immédiatement concernés par le projet d'aménagement a eu lieu en mairie de Chalezeule du 13 juin au 13 juillet 2016.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la D.U.P. et à la cessibilité en date du 4 août 2016 et par délibération du Conseil communautaire en date du 10 novembre 2016, l'intérêt général du projet a été confirmé.

Par courrier du Président de la CAGB en date du 22 novembre 2016, il a été sollicité l'intervention de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du projet. La D.U.P. a été prononcée par arrêté préfectoral en date du 19 janvier 2017.

1.6 – la convention de participation financière de la société Immobilière Carrefour

La société Immobilière Carrefour ayant souhaité réaliser un programme commercial sur les terrains dont elle est propriétaire aux abords de la station de terminus du tramway, une convention de participation de cette société au coût des équipements liés à l'aménagement de la ZAC des Marnières.

Le montant de la participation (2.700.000 €) et les modalités de règlement de celle-ci ont été actés dans le cadre d'une convention tripartite (CAGB- Immobilière Carrefour et Territoire 25) signée en date du 25 avril 2016.

Les versements successifs prévus de manière contractuelle, sont en cours de versement.

2°) AVANCEMENT PHYSIQUE AU 31 AOÛT 2018

2.1 – Acquisitions

2.1.1 – Protocole foncier avec les consorts Guinchard

La réalisation des travaux de l'entrée Est de l'espace commercial nécessite d'acquérir des surfaces foncières sur les parcelles propriété des consorts Guinchard. Ces parcelles sont situées le long de la RD 683 et à l'angle de la voie des Agasses (RD 218) et du chemin de Port Arthur (RD 217).



Prenant en compte l'impact commercial des travaux sur l'activité de la boulangerie, il a été convenu de mettre en place un accord entre les parties dans le cadre d'un protocole qui a été signé le 04/11/2016. Ce protocole précise les engagements de Territoire 25 concernant des compensations foncières sous forme d'échange de terrains et des travaux d'accompagnement de l'activité de la boulangerie.

Les actes relatifs à ces compensations foncières ont été signés chez Me Philippe, notaire à Besançon, le 31 mai 2018.

2.1.2 – Autres acquisitions réalisées au 31 mai 2018

Territoire 25 a procédé à des acquisitions auprès des personnes physiques ou morales suivantes :

- Indivision BRIFFE pour la parcelle AO 349 d'une superficie de 76 m² ;
- SCI JELA (gérant : M. STRMOTIC), pour la parcelle AO 95 d'une superficie de 86 m² ;
- Conseil Départemental du Doubs pour la parcelle AP70 de 1.168 m² ;
- Commune de Chalezeule pour la parcelle AP 71 de 136 m² ;
- Copropriété Carrefour pour divers terrains représentant 2.412 m² ;
- Immobilière Carrefour pour divers terrains représentant 541 m² ;
- SNCF pour divers terrains composant l'assiette foncière du chemin du tunnel ; ceci pour 3.328 m² ;
- M. Morgadinho pour la parcelle AH 28 d'une superficie de 342 m² ;
- SODITHIS pour différentes parcelles d'une superficie totale de 11.787 m².

2.1.3 – Acquisitions à réaliser à court terme

- Commune de Chalezeule pour l'assiette de l'ancien chemin des Marnières : 759 m²
- Mac Donald's pour régularisation de la piste mode doux pour une surface de 29 m²
- Immobilière Carrefour pour des terrains composant l'assiette prévisionnelle de l'équipement indoor de loisirs

2.2 – Études

2.2.1 – Études réalisées

Le B.E. Sciences environnement a été missionné pour les compléments d'investigations du dossier faune-flore et sur le dossier C.N.P.N.

Le B.E. EGIS Rail est missionné pour l'établissement du Dossier de Sécurité lié aux 3 traversées de la plateforme du tramway (dossier en cours d'approbation au 31 août 2018).

Le B.E. JACQUET a été missionné sur différentes études concernant des problématiques de travaux de VRD : dossier PRO pour l'entrée Ouest, étude de faisabilité technique lié au protocole foncier avec les consorts Guinchard, étude de dévoiement des réseaux sur l'emprise de l'ilot plateau haut.

Le B.E. D.D.S.R. a été missionné sur le dossier de signalisation routière de l'espace commercial le long des différentes routes départementales.

Le B.E CERYX a été missionné pour la conception et la programmation du système de feux tricolores au niveau du carrefour de Port Arthur.

Le cabinet BEAUDOIN-MILANI a été missionné pour rédiger la note d'orientations urbaines et architecturales pour la réalisation du retail park sur le plateau haut et suivre l'avancement du projet.

Le cabinet JAMEY a été missionné pour assister Territoire 25 dans tous actes relatifs au volet foncier de sa mission d'ensemble : relevés topographiques, établissement des D.M.P.C.,

2.2.2 – Études à réaliser

L'arrêté C.N.P.N. de fin 2016 impose à la CAGB des mesures compensatoires pour limiter la dégradation des sites de reproduction d'espèces animales protégés. Ces mesures seront prises en compte par Territoire 25 dans le cadre de sa mission d'ensemble sur l'espace commercial.

2.3 – Travaux et honoraires techniques

2.3.1 – Réalisé au 31 août 2018

Le groupement BEJ-LAP'S composé du B.E. VRD BEJ et du B.E. paysage LAP'S, a été retenu en janvier 2016 pour assurer la mission de maîtrise d'œuvre des travaux liés au dossier d'infrastructures de la concession d'aménagement dont la première étape a été la constitution du dossier AVP de ces travaux.

Cette équipe de maîtrise d'œuvre a ensuite mis au point les dossiers PRO-DCE des 3 premières tranches de travaux :

1. celle réalisée en 2016 sur la voie des Agasses,
2. celle démarrée en mars 2017 sur le secteur Est de l'espace commercial,
3. celle démarrée en mars 2018 sur le secteur Ouest

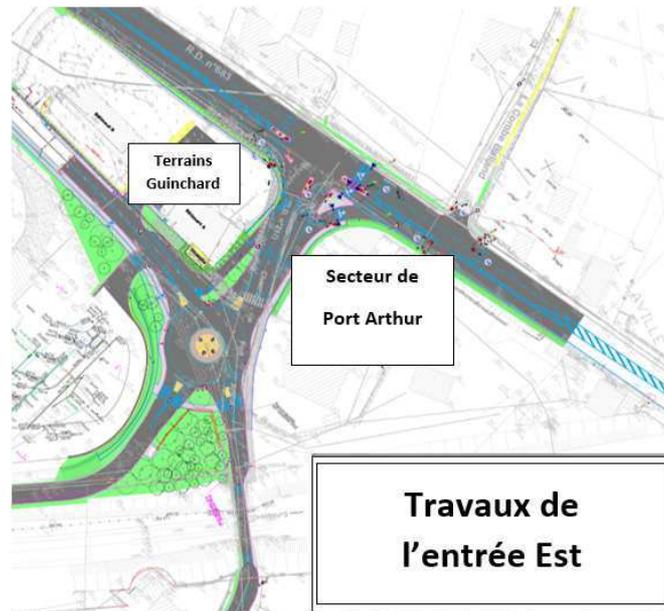
Voie des Agasses

La première tranche de travaux a été confiée à un groupement d'entreprises dont le mandataire était l'entreprise COLAS. Ceux-ci ont été réceptionnés en décembre 2016.

En parallèle de ces premiers travaux de VRD, RTE a été missionné pour l'enfouissement de ses 2 lignes électriques (cf. page 4). Les travaux engagés en juillet 2016 ont été réceptionnés fin 2016.

Secteur Est de l'espace commercial

La deuxième tranche des travaux de VRD a été confiée à un autre groupement d'entreprises dont le mandataire est l'entreprise EUROVIA. Ceux-ci ont démarré en mars 2017.



Au 31 août 2017 étaient réalisés l'élargissement de la chaussée de RD 683 (conception concertée avec le Département), le carrefour de Port Arthur et le giratoire du même nom en contrebas du carrefour.

En complément de ces travaux de VRD il a été procédé en parallèle :

- à la mise en place et à la programmation du système de feux tricolores pour ce carrefour ;
- à la mise en place du projet de signalisation directionnelle de l'espace commercial le long des différentes voiries concernées.

De ce fait le carrefour à feux de Port Arthur a pu être mis en service le 1^{er} septembre 2017.



Secteur Ouest

L'année 2018 est consacrée à la requalification du chemin des Marnières à l'Ouest de l'espace commercial et au dévoiement d'un certain nombre de réseaux au sein des tènements fonciers du futur retail park sur l'ilot plateau haut.

Les travaux ont démarré en mars 2018 conformément au planning prévisionnel d'ensemble du projet.

2.3.2 – Autres travaux

La CAGB mène un important programme de déconstruction des bâtiments vacants et nécessaires au projet d'ensemble.

Au 31 août 2018 sont déjà déconstruits l'ancien bâtiment d'habitation de G.B.H. au niveau du carrefour de Port Arthur et les bâtiments d'activité JAVEL, MARESCHAL et SPEEDY sur l'îlot plateau haut



Fin 2018 sera lancée la déconstruction de la S.P.A. qui entre temps aura été transférée sur la commune de Deluz.

3°) ÉTAT DE COMMERCIALISATION AU 31 AOÛT 2018

3.1 – Cession réalisée : le restaurant Mc Donald's

La programmation prévisionnelle actée au cours des études préopérationnelles prévoyait l'installation d'un équipement de restauration rapide à l'entrée du site au niveau du giratoire de Marnières sud.

Des contacts ont eu lieu en 2016 avec la société McDonald's pour envisager l'implantation de cette enseigne à cet endroit.

Un compromis de vente a été signé en juin 2016 et l'acte de vente en décembre 2016 pour un tènement foncier d'une superficie de 3.366 m².

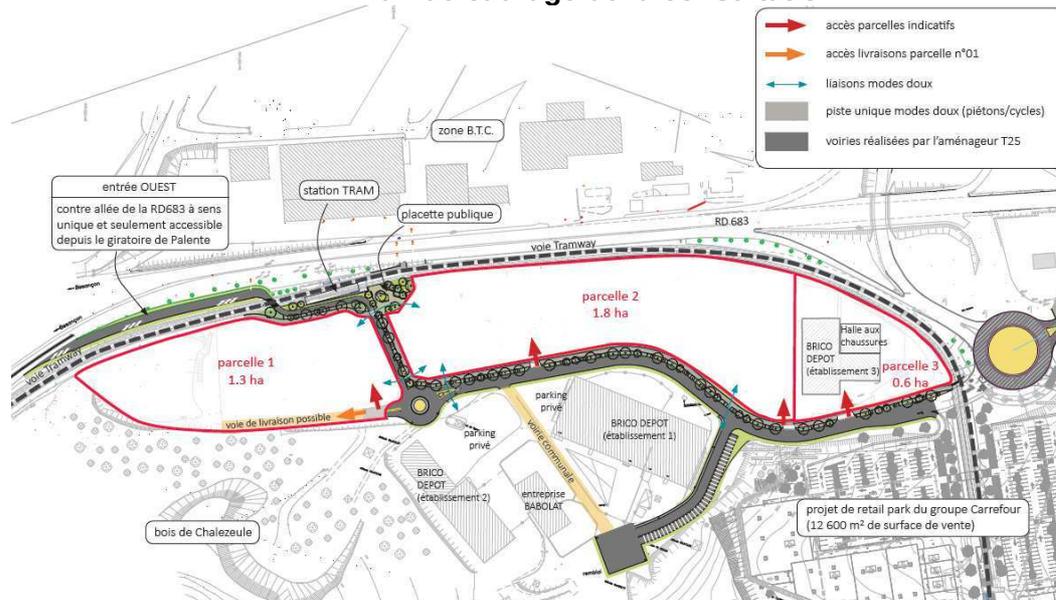
Le restaurant a été inauguré le 20 décembre 2016.



3.2 – Le retail park du plateau haut

Territoire 25 avait lancé une consultation d'opérateurs commerciaux fin mars 2016 sur ce dossier.

Plan de cadrage de la consultation



Cette consultation avait pour objet la cession de droits-à-construire attachés à cet îlot sachant que ce projet commercial pouvait soit se limiter aux parcelles 1 et 2, soit prendre également en compte la parcelle 3 après négociations avec les enseignes Brico Dépôt et Halle aux Chaussures (les deux sont locataires de leurs locaux) pour un repositionnement de leurs activités au sein d'un projet d'ensemble organisée sur le secteur Nord-Ouest de l'espace commercial de Chalezeule.

Après analyse des offres reçues, le choix s'est porté sur le projet présenté par la société FREY selon le plan masse ci-dessous :



Ce retail park d'environ 9.750 m² de SDP est prévu de se développer sur les 2 premières parcelles avec une option d'extension sur la parcelle 3 après des études de faisabilité complémentaires.

Le compromis de vente a été signé le 28 avril 2017 par la société FREY et le 3 mai par Territoire 25.

Le projet a ensuite été présenté en C.D.A.C. lors de sa séance du 17 octobre 2017. La commission a émis un avis défavorable sur le projet ce qui a freiné la mise en œuvre du dossier.

Depuis cette date l'opérateur commercial n'a pas pris de décision sur le maintien de son projet (en le modifiant légèrement pour tenir compte des remarques de la C.D.A.C.).

Les discussions en cours avec celui-ci devraient permettre à la société Frey de clarifier sa position dans les meilleurs délais.

3.3 – L'équipement de loisirs indoor

Territoire a lancé début 2018 un appel à projets pour la réalisation d'un équipement de loisirs indoor sur le secteur Sud-Ouest de l'espace commercial comme envisagé dans la programmation initiale d'ensemble.

A la date limite de remise des offres (27 avril), Territoire 25 a enregistré la proposition d'intervention de M. MERIAUX-VUILLAUME de la SARL URBAN LOISIRS, par ailleurs déjà initiateur d'un projet d'équipement de loisirs indoor similaire sur Lons-le-Saulnier en novembre 2010.

Les discussions sont en cours avec ce porteur de projet pour préciser ses intentions, mesurer son importance en termes de surfaces (emprise au sol et surface développée de plancher), évaluer l'échéancier prévisionnel de réalisation et définir le prix de cession.

3.4 – Autre projet commercial

Conformément à ses intentions définies lors des études préopérationnelles, le groupe Carrefour a finalisé son projet de retail park sur ses terrains et de part et d'autre de la station terminus du tramway.

L'arrêté de permis de construire a été délivré en date du 21 juillet 2016.

Le chantier a démarré en mars 2017 et l'ouverture du retail park est prévue fin septembre 2018.



4°) BILAN FINANCIER RÉVISÉ AU 31.12.2017

Le bilan révisé de l'opération d'aménagement prend en compte les dépenses réglées et recettes perçues au 31.12.2017, ainsi que les dépenses et recettes restant à engager. Il fait apparaître l'avancement financier suivant :

DEPENSES HT

MONTANT TOTAL DES DÉPENSES -----> **16 550 K€ HT**
 dont déjà réalisées au 31.12.2017 -----> 3 930 K€, soit 24 %

RECETTES HT

MONTANT TOTAL DES RECETTES -----> **16 550 K€ HT**
 dont déjà réalisées au 31.12.2017 -----> 5.938 K€, soit 36 %

Le bilan financier précédemment approuvé s'élevait à 16 725 K€ HT, soit une diminution de 175 K€.

4.1 – Bilan financier actualisé et échancier

	Bilan de référence	Réglé à fin 2017	2018	2019	2020	au-delà	TOTAL HT	différence
CHARGES	16 725 K€	3 930 K€	1 809 K€	6 912 K€	1 999 K€	1 900 K€	16 550 K€	-175 K€
ACQUISITIONS	8 438 K€	644 K€	226 K€	5 364 K€	1 200 K€	1 004 K€	8 438 K€	0 K€
ÉTUDES & HONORAIRES	409 K€	189 K€	58 K€	44 K€	31 K€	60 K€	382 K€	-27 K€
TRAVAUX	5 986 K€	2 797 K€	1 303 K€	1 196 K€	414 K€	148 K€	5 859 K€	-127 K€
Démolition de bâtiments	100 K€	0 K€	0 K€	100 K€	0 K€	0 K€	100 K€	0 K€
VRD et espaces verts	4 168 K€	1 473 K€	1 105 K€	1 022 K€	384 K€	20 K€	4 004 K€	-164 K€
Autres travaux	1 524 K€	1 324 K€	148 K€	25 K€	10 K€	58 K€	1 566 K€	41 K€
Imprévus et actualisations	194 K€	0 K€	50 K€	49 K€	20 K€	70 K€	189 K€	-5 K€
FRAIS DIVERS	341 K€	29 K€	49 K€	64 K€	65 K€	135 K€	341 K€	0 K€
FRAIS FINANCIERS	430 K€	0 K€	0 K€	100 K€	80 K€	250 K€	430 K€	0 K€
RÉMUNÉRATIONS DU CONCESSIONNAIRE	876 K€	271 K€	123 K€	94 K€	174 K€	243 K€	905 K€	29 K€
ALÉAS GÉNÉRAUX	245 K€	0 K€	50 K€	50 K€	35 K€	60 K€	195 K€	-50 K€
PRODUITS	16 725 K€	5 938 K€	805 K€	5 736 K€	3 120 K€	951 K€	16 550 K€	-175 K€
CESSIONS	4 250 K€	950 K€	0 K€	200 K€	2 700 K€	200 K€	4 050 K€	-200 K€
PARTICIPATIONS CONCES. RÉSEAUX	3 K€	3 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	3 K€	0 K€
PARTICIPATIONS CARREFOUR	2 700 K€	2 160 K€	405 K€	135 K€	0 K€	0 K€	2 700 K€	0 K€
SUBVENTIONS DU DÉPARTEMENT	80 K€	105 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	105 K€	25 K€
PRODUITS DE LA CAGB	9 692 K€	2 720 K€	400 K€	5 401 K€	420 K€	751 K€	9 692 K€	0 K€
/ Foncier - Apport en nature	6 149 K€	450 K€	0 K€	5 201 K€	320 K€	178 K€	6 149 K€	0 K€
Participation d'équilibre	3 543 K€	2 270 K€	400 K€	200 K€	100 K€	573 K€	3 543 K€	0 K€

4.2 – Commentaires sur l'évolution des dépenses

FONCIER -----> pas d'évolution

ÉTUDES -----> - 27 K€

Ce chapitre de dépenses intègre des économies d'interventions de Tiers (urbaniste, géomètre, ...) pour un montant cumulé de 27 K€.

TRAVAUX ET HONORAIRES -----> - 127 K€

Travaux de VRD et d'espaces verts

L'évolution de - 164 K€ est due principalement au bilan de l'appel d'offres travaux sur le secteur ouest (- 223 K€) et à un complément de travaux sur le secteur Est (+ 61 K€)

Autres travaux, imprévus et actualisations

L'évolution financière de ces différents postes a pour conséquence une augmentation de 37 K€

FRAIS DIVERS -----> pas d'évolution**FRAIS FINANCIERS -----> pas d'évolution****RÉMUNÉRATIONS DU CONCESSIONNAIRE T25 -----> + 29 K€**

Ce chapitre de dépenses intègre une rémunération spécifique de 27 K€ pour le dépôt et le suivi sur 5 ans du dossier de subvention FEDER auprès de la Région.

Pour le reste des postes de dépenses, la rémunération du concessionnaire évolue contractuellement en fonction des évolutions des dépenses et recettes rémunérables.

ALÉAS GÉNÉRAUX -----> - 50 K€

Au vu de l'avancement actuel de l'opération ce poste est diminué d'environ 20% pour s'établir à un montant forfaitaire de 195.000 €

4.3 – Commentaires sur l'évolution des recettes**CESSIONS AUX TIERS -----> - 200 K€**

Cette évolution est uniquement due à un complément de provision sur la cession du retail park du plateau haut à la société Frey

PARTICIPATIONS DIVERSES -----> pas d'évolution**SUBVENTION DU DÉPARTEMENT -----> + 25 K€**

Il s'agit d'un ajustement de la participation du Conseil départemental aux travaux sur la RD 683.

PRODUITS DE LA CAGB -----> pas d'évolution

L'actualisation prévisionnelle des dépenses et recettes de l'opération d'aménagement n'a pas d'incidences sur l'effort financier de la Collectivité.

4.4 – Commentaires sur l'échéancier des dépenses et recettes

L'avancement actuel de l'opération d'aménagement et ses perspectives à court terme a pour conséquence d'envisager une intensification du rythme prévisionnel des dépenses et recettes d'opération sur les années 2018, 2019 et 2020.

4.5 – Tableau de trésorerie

TABLEAU DE TRÉSORERIE				
SOLDE ANNUEL =	-1 004 K€	-1 176 K€	1 121 K€	-949 K€
SOLDE CUMULÉ EN FIN D'ANNÉE =	2 008 K€	1 004 K€	-172 K€	949 K€
				0 K€

5°) PROPOSITION A LA COLLECTIVITÉ

Il est proposé à la Collectivité concédante :

- d'approuver le présent bilan financier prévisionnel révisé au 31.12.2017 de l'opération d'aménagement pour un montant de 16 550 242 € HT, arrondi à 16 550 K€ HT.
- d'autoriser M. le Président de la CAGB à signer l'avenant n°2 à la Convention Publique d'Aménagement traitant de la mission complémentaire confiée au concessionnaire Territoire 25 pour le dépôt et le suivi pendant 5 ans de la demande de subvention FEDER auprès de la Région Bourgogne Franche Comté.



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE COMMERCIAL DE CHALEZEULE

BILAN FINANCIER RÉVISÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

établi le : **27 juin 2018**

	Bilan de référence	Réglé à fin 2017	2018	2019	2020	au-delà	TOTAL HT	différence
CHARGES	16 725 242	3 930 469	1 808 907	6 912 140	1 999 136	1 899 591	16 550 242	-175 000
ACQUISITIONS	8 438 345	643 907	226 079	5 363 956	1 200 036	1 004 367	8 438 345	0
Terrains, immeubles	1 871 400	171 827	92 387	10 000	864 036	763 150	1 901 400	30 000
Acquisitions au concédant	6 149 000	450 202	0	5 201 092	320 000	177 706	6 149 000	0
Frais d'acquisitions	230 000	18 191	2 692	151 864	15 000	12 253	200 000	-30 000
Autres frais	187 945	3 687	131 000	1 000	1 000	51 258	187 945	0
ÉTUDES & HONORAIRES	409 197	189 403	57 954	44 100	30 950	59 790	382 197	-27 000
Études préopérationnelles	60 021	60 020	0	0	0	0	60 020	0
Études opérationnelles	194 176	55 266	34 000	25 100	17 950	34 860	167 176	-27 000
Maîtrises d'œuvre	130 000	73 127	20 154	15 000	10 000	11 719	130 000	0
Autres honoraires de réalisation	25 000	990	3 800	4 000	3 000	13 210	25 000	0
TRAVAUX	5 985 946	2 796 988	1 303 071	1 196 413	414 380	148 294	5 859 146	-126 800
Démolition de bâtiments	100 000	0	0	100 000	0	0	100 000	0
VRD et espaces verts	4 167 585	1 472 530	1 105 210	1 021 939	384 380	20 000	4 004 059	-163 525
secteur Est 2016	215 636	206 763	0	0	0	0	206 763	-8 873
secteur Est 2017	1 507 410	1 265 241	310 707	0	0	0	1 575 948	68 538
secteur Ouest	1 106 765	526	520 000	363 048	0	0	883 574	-223 191
secteur Retail park de Carrefour	250 000	0	250 000	0	0	0	250 000	0
secteur Sud	1 087 774	0	24 503	658 891	384 380	20 000	1 087 774	0
Autres travaux	1 524 239	1 324 458	147 861	25 000	10 000	58 294	1 565 613	41 374
dont enfouissement des lignes de RTE	1 272 000	1 272 000	0	0	0	0	1 272 000	0
dont autres interventions	252 239	52 458	147 861	25 000	10 000	58 294	293 613	41 374
Imprévus et actualisations	194 123	0	50 000	49 474	20 000	70 000	189 474	-4 649
FRAIS DIVERS	340 936	29 331	49 000	63 500	64 500	134 606	340 936	0
Frais de gestion	214 936	29 331	33 500	43 500	48 500	72 106	226 936	12 000
Impôts et taxes	126 000	0	15 500	20 000	16 000	62 500	114 000	-12 000

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE COMMERCIAL DE CHALEZEULE

BILAN FINANCIER RÉVISÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

établi le : **27 juin 2018**

	Bilan de référence	Réglé à fin 2017	2018	2019	2020	au-delà	TOTAL HT	différence
FRAIS FINANCIERS	430 000	0	0	100 000	80 000	250 000	430 000	0
Sur court terme	430 000	0	0	100 000	80 000	250 000	430 000	0
/ découvert de trésorerie	430 000	0	0	100 000	80 000	250 000	430 000	0
Sur moyen terme	0	0	0	0	0	0	0	0
emprunts contractés	0	0	0	0	0	0	0	0
RÉMUNÉRATIONS DU CONCESSIONNAIRE	875 819	270 841	122 802	94 171	174 270	242 533	904 617	28 798
/ Acquisitions	29 367	3 866	12 751	6 375	6 375	0	29 367	0
/ Forfait de conduite d'opé.	90 000	18 724	9 000	9 000	9 000	44 276	90 000	0
/ dépenses de suivi d'opération	316 395	125 368	70 301	64 996	25 394	27 134	313 194	-3 201
/ Suivi projets promoteurs	70 000	10 876	7 000	7 000	7 000	38 124	70 000	0
/ Forfait commercial	120 000	18 644	12 000	12 000	12 000	65 356	120 000	0
/ Recettes de commercialisation	187 265	93 364	0	-14 700	105 001	8 600	192 265	5 000
/ Provision part variable	30 000	0	5 000	5 000	5 000	15 000	30 000	0
/ Clôture d'opération	32 793	0	0	0	0	32 793	32 793	0
Dépôt et suivi du dossier de subvention FEDER	0	0	6 750	4 500	4 500	11 250	27 000	27 000
ALÉAS GÉNÉRAUX	245 000	0	50 000	50 000	35 000	60 000	195 000	-50 000
Aléas divers	245 000	0	50 000	50 000	35 000	60 000	195 000	-50 000



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE COMMERCIAL DE CHALEZEULE

BILAN FINANCIER RÉVISÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

établi le : **27 juin 2018**

	Bilan de référence	Réglé à fin 2017	2018	2019	2020	au-delà	TOTAL HT	différence
PRODUITS	16 725 242	5 938 282	805 000	5 736 092	3 120 000	950 868	16 550 242	-175 000
CESSIONS	4 250 000	950 000	0	200 000	2 700 000	200 000	4 050 000	-200 000
Cessions de terrains aux Tiers	4 250 000	950 000	0	200 000	2 700 000	200 000	4 050 000	-200 000
Retail park du plateau haut (société FREY)	2 600 000	0	0	0	2 600 000	0	2 600 000	0
Équipement de loisirs	400 000	0	0	200 000	100 000	100 000	400 000	0
Pôle automobile	100 000	0	0	0	0	100 000	100 000	0
Espace de restauration rapide	950 000	950 000	0	0	0	0	950 000	0
Local commercial E.P.F. (Halle aux chaussures)	400 000	0	0	0	400 000	0	400 000	0
provisions pour risques	-200 000	0	0	0	-400 000	0	-400 000	-200 000
PARTICIPATIONS CONCES. RÉSEAUX	3 080	3 080	0	0	0	0	3 080	0
PARTICIPATIONS CARREFOUR	2 700 000	2 160 000	405 000	135 000	0	0	2 700 000	0
SUBVENTIONS DU DÉPARTEMENT	80 000	105 000	0	0	0	0	105 000	25 000
PRODUITS DE LA CAGB	9 692 162	2 720 202	400 000	5 401 092	420 000	750 868	9 692 162	0
/ Foncier - Apport en nature	6 149 000	450 202	0	5 201 092	320 000	177 706	6 149 000	0
Participation d'équilibre	3 543 162	2 270 000	400 000	200 000	100 000	573 162	3 543 162	0

TABLEAU DE TRÉSORERIE					
SOLDE ANNUEL =		-1 003 907	-1 176 048	1 120 864	-948 723
SOLDE CUMULÉ EN FIN D'ANNÉE =		2 007 813	1 003 907	-172 142	948 723