

Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du Jeudi 27 Juin 2019

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. Jean-Louis FOUSSERET, Président de la CAGB, puis de M. Gabriel BAULIEU, 1^{er} Vice-Président.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 0.2, 0.3, 0.4, 0.5, 0.6, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7, 1.1.8, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 4.10, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, 7.9, 7.10, 7.11, 8.1, 2.1, 2.2, 2.3.

La séance est ouverte à 18h10 et levée à 21h25.

Étaient présents : Audeux : Mme Françoise GALLIOU (jusqu'au 2.1) Avanne-Aveney : Marie-Jeanne BERNABEU, suppléante de M. Alain PARIS Besançon : M. Eric ALAUZET, M. Frédéric ALLEMANN (à partir du 1.1.1), Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER (à partir du 1.1.2), M. Nicolas BODIN, M. Laurent CROIZIER, M. Pascal CURIE (à partir du 1.1.2), M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Danielle DARD, M. Clément DELBENDE, M. Cyril DEVESA (à partir du 1.1.2), M. Emmanuel DUMONT (jusqu'au 2.2), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN (à partir du 1.1.1), Mme Béatrice FALCINELLA, M. Jean-Louis FOUSSERET (jusqu'au 6.3), M. Philippe GONON (à partir du 1.1.6), Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'au 3.9), M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Christophe LIME (à partir du 1.1.2), M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Philippe MOUGIN, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (jusqu'au 3.8), M. Dominique SCHAUSS (à partir du 1.1.2), Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE (à partir du 0.6), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF Bonnay : M. Gilles ORY Brailly : M. Alain BLESSEMAILLE (à partir du 1.1.2) Busy : M. Alain FELICE (à partir du 0.6) Chalèze : M. Gilbert PACAUD Champagny : M. Olivier LEGAIN Champvans-les-Moulins : M. Florent BAILLY Chaucenne : M. Bernard VOUGNON Chemaudin et Vaux : M. Bernard GAVIGNET (à partir du 0.6), M. Gilbert GAVIGNET Chevroz : M. Yves BILLECARD Châtillon-le-Duc : Mme Catherine BOTTERON Cussey-sur-l'ognon : Jean-François MENESTRIER (à partir du 1.1.6) Deluz : M. Fabrice TAILLARD Devecey : M. Michel JASSEY Ecole-Valentin : M. Yves GUYEN Fontain : Mme Martine DONEY, M. André AVIS (jusqu'au 8.1) 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 Miserey-Salines : M. Marcel FELT Montfaucon : M. Pierre CONTOZ (jusqu'au 8.1) Nancray : M. Vincent FIETIER Noironte : Claude MAIRE Osselle-Routelle : Mme Anne OLSZAK Palise : M. Daniel GAUTHIEROT Pelousey : Mme Catherine BARTHELET Pirey : M. Robert STEPOURJINE Pouilley-Français : M. Yves MAURICE Pugey : M. Frank LAIDIÉ Rancenay : M. Michel LETHIER Roche-lez-Beaupré : M. Jacques KRIEGER Saint-Vit : Mme Annick JACQUEMET (à partir du 1.1.2), M. Pascal ROUTHIER (jusqu'au 3.5) Saône : M. Yoran DELARUE (jusqu'au 2.1) 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 (à partir du 7.3) Vieilley : M. Franck RACLOT Villars Saint-Georges : M. Jean-Claude ZEISSER

Étaient absents : Amagney : M. Thomas JAVAUX Besançon : M. Julien ACARD, M. Thibaut BIZE, M. Pascal BONNET, M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, M. Guericq CHALNOT, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Myriam EL YASSA, M. Ludovic FAGAUT, M. Abdel GHEZALI, M. Jacques GROSPELLIN, M. Thierry MORTON, M. Michel OMOURI, Mme Sophie PESEUX, Mme Danielle POISSENOT, Mme Rosa REBRAB, Mme Mina SEBBAH, M. Rémi STHAL, Mme Ilva SUGNY, Mme Christine WERTHE Beure : M. Philippe CHANEY Boussières : M. Bertrand ASTRIC Byans-sur-Doubs : M. Didier PAINEAU Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT Champoux : M. Philippe COURTOT Dannemarie-sur-Crête : M. Gérard GALLIOT La Chevillotte : M. Roger BOROWIK La Vèze : Mme Catherine CUINET Larnod : M. Hugues TRUDET Le Gratteris : M. Cédric LINDECKER Mamirolle : M. Daniel HUOT Marchaux-Chaudefontaine : M. Patrick CORNE, M. Jacky LOUISSON Mazerolles-le-Salin : M. Daniel PARIS Merey-Vieilley : M. Philippe PERNOT Montferrand-le-Château : M. Pascal DUCHEZEAU Morre : M. Jean-Michel CAYUELA Novillars : M. Philippe BELUCHE Pouilley-les-Vignes : M. Jean-Marc BOUSSET Roset-Fluans : M. Arnaud GROSPELLIN Thise : M. Alain LORIGUET Venise : M. Jean-Claude CONTINI Vorges-les-Pins : Mme Julie BAVEREL

Secrétaire de séance : M. Yves MAURICE

Procurations de vote :

Mandants : T. BIZE, P. BONTEMPS, C. CAULET, C. DEVESA (jusqu'au 1.1.1), M. EL-YASSA, O. FAIVRE-PETITJEAN (jusqu'au 0.6), A. GHEZALI, T. MORTON, D. POISSENOT (à partir du 1.1.2), R. REBRAB, K. ROCHDI (à partir du 3.9), D. SCHAUSS (jusqu'au 1.1.1), R. STHAL, I. SUGNY, G. VAN HELLE (jusqu'au 0.5), C. MAGNIN-FEYSOT, JF. MENESTRIER (jusqu'au 1.1.5), D. HUOT, P. DUCHEZEAU (à partir du 1.1.2), P. BELUCHE, JM. BOUSSET, P. ROUTHIER (à partir du 3.6).

Mandataires : C. DELBENDE, M. LOYAT, F. PRESSE, A. VIGNOT (jusqu'au 1.1.1), M. ZEHAF, L. CROIZIER (jusqu'au 0.6), N. BODIN, C. MICHEL, P. CURIE (à partir du 1.1.2), Y. POUJET, G. VAN HELLE (à partir du 3.9), D. DARD (jusqu'au 1.1.1), C. THIEBAUT, S. WANLIN, B. FALCINELLA (jusqu'au 0.5), G. PACAUD, S. RUTKOWSKI (jusqu'au 1.1.5), F. LOPEZ, C. LIME (à partir du 1.1.2), J. KRIEGER, F. BAILLY, Y. MAURICE (à partir du 3.6).

Délibération n°2019/004801

Rapport n°3.6 - Espace commercial de Chalezeule - ZAC des Marnières - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 - Avenant n°3

Espace commercial de Chalezeule - ZAC des Marnières - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 - Avenant 3

Rapporteur : Marcel FELT, Conseiller communautaire délégué

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

Inscription budgétaire	
BP 2019 et PPIF 2019 - 2023 « AP/AE-CP Marnières »	Montant de l'AP/AE : 9 646.173€ Montant du BP 2019 : 364 000€ Montant de l'opération : (<i>participation d'équilibre à la concession d'aménagement</i>) <ul style="list-style-type: none">• 200 000 € sur année N• 673 162 € sur la période 2020-2023

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 puis d'un avenant n°2 signé le 7 décembre 2018.

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'acter les modifications proposées, d'approuver le bilan financier actualisé au 31/12/2018 ainsi que l'avenant n°3 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.

Un second avenant a été signé le 7 décembre 2018 et avait pour objet d'intégrer le montage et le suivi de la demande de subvention FEDER (Fonds Européen de Développement Régional).

Le présent rapport a pour objet de faire état des principales évolutions du projet d'aménagement liées notamment à la décision de la société Frey de ne pas poursuivre son projet de développement commercial sur l'îlot Plateau Haut.

II. Les faits marquants de l'année 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) ;
- Poursuite des diverses études en cours.

C/ Au niveau du foncier :

- 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 ;
- Libération du site de la Société Protectrice des Animaux (SPA). Déménagement fin octobre 2018 de l'association dans le nouveau refuge de Deluz.

D/ Au niveau des travaux :

- Poursuite de la mission de maîtrise d'œuvre (suivi des travaux...) ;
- Réalisation de travaux de dévoiement de réseaux sur le chemin des Marnières afin de libérer 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 SPA.

E/ Au niveau commercial

- Ouverture et inauguration des commerces du retail park porté par le Groupe Carrefour (septembre 2018) ;
- Engagement d'une consultation en vue de retenir un opérateur pour la réalisation d'un programme dédié aux Loisirs Indoor ;
- Décision de la société Frey de renoncer à la réalisation d'un programme commercial à Chalezeule et relance des démarches de commercialisation de l'îlot Plateau Haut avec plusieurs opérateurs commerciaux.

III. Perspectives 2019

A/ Au niveau des procédures : RAS

B/ Au niveau des études :

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

C/ Au niveau des acquisitions foncières :

- Discussion avec les consorts Zioua et la SCI Jela concernant le devenir du foncier situé à l'Est de la ZAC (ex secteur Pôle Auto)
- Régularisation des emprises foncières avec la société McDonald's ;

D/ Au niveau des travaux :

- Réalisation des travaux de voirie préalable à la mise en service de la bretelle d'accès ouest. Travaux d'aménagement de voirie entre la bretelle d'accès ouest et la partie haute du chemin des Marnières ;
- Finalisation des travaux de démolition sur l'îlot Plateau Haut (démolition SPA) – Travaux hors concession.

E/ Au niveau commercial :

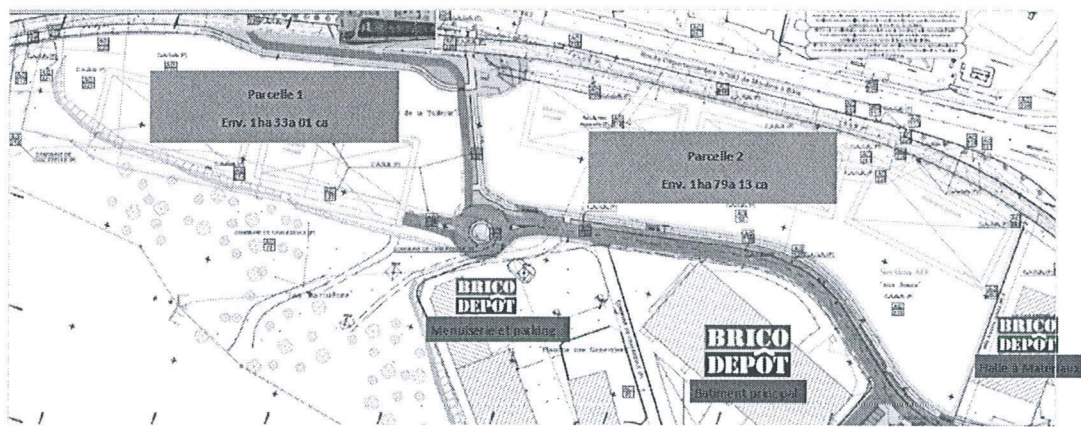
- Négociations avec la société Frey en vue de la rupture du compromis de vente signé entre FREY et Territoire 25 en mai 2017 ;

- Poursuite des discussions avec plusieurs opérateurs commerciaux en vue de la commercialisation de la parcelle 2 de l'îlot Plateau Haut et signature d'un compromis de vente ;
- Poursuite des discussions avec l'opérateur Loisirs et signature d'un compromis de vente relatif à la parcelle 1 de l'îlot Plateau Haut..

IV. Les modifications envisagées

Suite à l'abandon, par la société Frey, de son projet de construction d'un programme commercial sur l'îlot Plateau Haut de la ZAC des Marnières, des discussions ont été engagées avec d'autres opérateurs pour commercialiser les 2 parcelles concernées.

Par ailleurs, suite à la consultation d'opérateurs pour la réalisation d'un pôle Loisirs sur la partie Sud de la ZAC (derrière la station tram terminus et le Retail Park carrefour), le seul opérateur intéressé pour la zone souhaite s'installer sur le Plateau haut et non sur l'emplacement initialement envisagé au Sud.



De plus, pour faire face à l'évolution des modes de consommation et à la baisse constatée des niveaux de loyers commerciaux à l'échelle nationale, il apparaît que le niveau des propositions financières d'acquisition risque d'être fortement réduit par rapport au montant de l'offre présentée en 2017 par la société Frey (moins 1,3M€ de recettes estimées).

Compte tenu de ces difficultés qui sont intervenues en 2018 et qui ne pouvaient être anticipées au moment de la signature du contrat de concession, il est envisagé de :

- Trouver un accord amiable avec Frey pour sortir le plus rapidement possible du compromis de vente signé en mai 2017,
- Poursuivre les discussions avec l'opérateur Loisirs pour permettre son installation sur la parcelle n°1 du Plateau haut,
- Poursuivre les discussions avec plusieurs opérateurs immobiliers pour la réalisation d'un programme commercial d'environ 4500 - 5000m² de Surface de Vente avec un complément de programmation restauration sur la parcelle n°2 (9500m² à vocation commerciale initialement envisagés sur la totalité du Plateau Haut),
- Ne pas réaliser tout de suite les travaux de viabilisation de l'ex Pôle loisirs, sauf si opportunité.

Aussi, le CRAC 2019 et le bilan arrêté au 31/12/2018 (joint au présent rapport) ont donc été établis au regard de ces évolutions et avec comme objectif de ne pas augmenter le montant de la participation d'équilibre du Grand Besançon à la concession d'aménagement.

V. Bilan financier actualisé

Ce bilan comporte donc désormais deux parties :

- une partie en Tranche Ferme qui correspond au périmètre de la concession signée en 2015 moins l'aménagement du secteur Sud (ex pôle Loisirs)
- une Tranche Conditionnelle (TC) relative à l'aménagement du secteur Sud de la ZAC.

	Bilan de référence	Bilan révisé tranche ferme (hors secteur Sud-Ouest)	Écart 1 / bilan révisé tranche ferme	tranche conditionnelle liée au secteur sud-ouest	TOTAL HT sur le périmètre concession	Écart 2 / Bilan global de la concession
CHARGES	16 550 K€	14 724 K€	-1 826 K€	1 925 K€	16 649 K€	99 K€
ACQUISITIONS	8 438 K€	8 247 K€	-191 K€	191 K€	8 438 K€	0 K€
ÉTUDES & HONORAIRES	382 K€	374 K€	-8 K€	48 K€	422 K€	40 K€
TRAVAUX	5 859 K€	4 892 K€	-967 K€	1 165 K€	6 058 K€	199 K€
FRAIS DIVERS	341 K€	205 K€	-136 K€	76 K€	281 K€	-60 K€
FRAIS FINANCIERS	430 K€	200 K€	-230 K€	180 K€	380 K€	-50 K€
RÉMUNÉRATIONS DU CONCESSIONNAIRE	905 K€	669 K€	-236 K€	224 K€	893 K€	-12 K€
ALÉAS GÉNÉRAUX	195 K€	137 K€	-58 K€	40 K€	177 K€	-18 K€
PRODUITS	16 550 K€	14 724 K€	-1 826 K€	1 925 K€	16 649 K€	99 K€
CESSIONS	4 050 K€	2 350 K€	-1 700 K€	400 K€	2 750 K€	-1 300 K€
PARTICIPATIONS GESTIONNAIRES DE RÉSEAUX	3 K€	3 K€	0 K€	0 K€	3 K€	0 K€
PARTICIPATIONS CARREFOUR	2 700 K€	2 560 K€	-140 K€	140 K€	2 700 K€	0 K€
SUBVENTIONS DU DÉPARTEMENT	105 K€	119 K€	14 K€	0 K€	119 K€	14 K€
PRODUITS DE LA CAGB	9 692 K€	9 692 K€	0 K€	1 385 K€	11 077 K€	1 385 K€
/ Foncier - Apport en nature	6 149 K€	6 149 K€	0 K€	0 K€	6 149 K€	0 K€
Participation d'équilibre	3 543 K€	3 543 K€	0 K€	1 385 K€	4 928 K€	1 385 K€

La principale incidence de la mise en place de cette TC réside dans une réduction du bilan pour la tranche ferme de la ZAC à hauteur de 1 826 K€.

Au niveau des dépenses, plusieurs postes sont impactés (foncier, travaux, frais divers, rémunération aménageur...). Et au niveau des recettes, cette baisse concerne :

- Suppression des recettes liées à la commercialisation des terrains du secteur Sud initialement dédiés aux Loisirs (-400K€) ;
- Baisse de 140K€ de la participation du groupe Carrefour pour la partie liée à la réalisation du parking relais sur le secteur sud ;

Ce scénario permet également d'intégrer au bilan la **baisse de 1,3M€ des recettes de commercialisation de l'îlot Plateau Haut**.

En effet, le bilan au 31/12/2017 laissait apparaître une recette globale de 2,6M€ pour la vente de la totalité de cet îlot à la société Frey. Aujourd'hui, il est proposé d'inscrire 400K€ de recettes pour la cession de la parcelle 1 (nouveau pôle loisirs) et 900K€ pour la parcelle 2 (vocation commerciale).

Le report de l'aménagement du secteur sud permet donc dans un premier temps de compenser la baisse de recettes relatives à la commercialisation de l'îlot Plateau Haut. Ainsi, à ce stade, aucune augmentation de la participation d'équilibre de la collectivité n'est sollicitée. Elle reste de 9 692K€ (apport en nature + participation financière).

Si la réalisation de cette tranche conditionnelle de la concession était validée ultérieurement et donc si l'aménagement du secteur sud était engagé, une augmentation de la participation d'équilibre de la collectivité serait nécessaire.

A ce jour, cette augmentation de la participation est estimée à 1 385K€, soit une participation globale de 11 077K€ (9 692K€ + 1 385K€). Ce montant nécessitera d'être actualisé au regard de la programmation qui pourra être envisagée sur ce secteur (artisanat ?) et de l'optimisation des travaux à réaliser.

Cette évolution fait donc l'objet d'un avenant au contrat de concession. Le projet d'avenant est joint au présent rapport et est également soumis à la validation des élus.

VI. Avenant n°3 au contrat de concession

La prise en compte de ces éléments (scission du projet d'aménagement en 2 tranches, report de la réalisation du secteur sud en tranche conditionnelle et prise en compte de la baisse des recettes de commercialisation de l'îlot Plateau Haut) dans le contrat de concession se fera par le biais d'un avenant n°3.

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

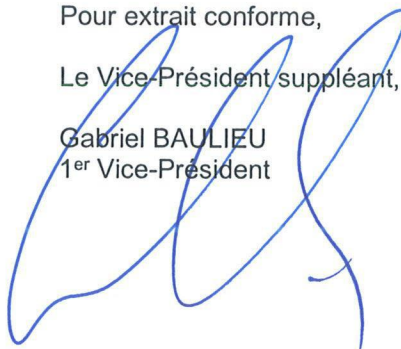
A l'unanimité des suffrages exprimés, 12 abstentions, le Conseil de Communauté décide de:

- prendre acte du CRAC arrêté au 31/12/2018,
- valider le bilan prévisionnel de la ZAC arrêté au 31/12/2018,
- valider l'intégration de la réalisation de la partie Sud de la ZAC (ex-pôle Loisirs) en tranche conditionnelle de la concession d'aménagement ;
- valider le projet d'avenant n°3 au contrat de concession et d'autoriser le Président ou son représentant à signer ce document.

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU
1^{er} Vice-Président



Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 79

Contre : 0

Abstention : 12

Ne prennent pas part au vote : 5