

Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté Séance du 15 octobre 2020

Conseillers communautaires en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni Salle des conférences de la CCIT du Doubs 46 avenue Villarceau à Besançon, sous la présidence de Mme Anne VIGNOT, Présidente de Grand Besançon Métropole.

Ordre de passage des rapports : 1, 0.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48

La séance est ouverte à 18h35 et levée à 21h10.

Etaient présents :

Amagney : M. Thomas JAVAUX Audeux : Mme Françoise GALLIOU Avanne-Aveney : Mme Marie-Jeanne BERNABEU
Besançon : Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO, M. Kevin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE (à partir du 5), Mme Julie CHETTOUH, M. Sébastien COUDRY, M. Philippe CREMER, M. Benoit CYPRIANI, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY, M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, M. Jamel-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN, Mme Laurence MULOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (jusqu'au 27), M. Jean-Hugues ROUX, M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF
Bonnay : M. Gilles ORY Boussières : Mme Héléne ASTRIC ANSART Busy : M. Philippe SIMONIN Byans-sur-Doubs : M. Didier PAINEAU Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT Chalèze : M. René BLAISON Champagny : M. Olivier LEGAIN Champoux : M. Romain VIENET Champvans-les-Moulins : M. Florent BAILLY Châillon-le-Duc : Mme Catherine BOTTERON Chaucenne : Mme Valérie DRUGE Chemaudin et Vaux : M. Gilbert GAVIGNET Chevroz : M. Franck BERNARD Cussey-sur-l'ognon : M. Jean-François MENESTRIER Dannemarie-sur-Crête : Mme Martine LEOTARD Deluz : M. Fabrice TAILLARD Devecey : M. Michel JASSEY Ecole-Valentin : M. Yves GUYEN (à partir du 5) Fontain : Mme Martine DONEY Franois : M. Emile BOURGEOIS Geneuille : M. Patrick OUDOT Grandfontaine : M. Henri BERMOND La Chevillotte : M. Roger BOROWIK représenté par son suppléant M. Jean-Luc BARBIER La Vèze : M. Jean-Pierre JANNIN Larnod : M. Hugues TRUDET (jusqu'au 26) Les Auxons : M. Serge RUTKOWSKI Mamirolle : M. Daniel HUOT Mazerolles-le-Salin : M. Daniel PARIS Miserey-Salines : M. Marcel FELT Montfaucon : M. Pierre CONTOZ (jusqu'au 32) Montferrand-le-Château : Mme Lucie BERNARD Noironte : M. Claude MAIRE Novillars : M. Bernard LOUIS Osselle-Routelle : Mme Anne OLSZAK Palise : M. Daniel GAUTHEROT Pelousey : Mme Catherine BARTHELET Pirey : M. Patrick AYACHE Pouilley-Français : M. Yves MAURICE Pouilley-les-Vignes : M. Jean-Marc BOUSSET Pugey : M. Frank LAIDIE Rancenay : Mme Nadine DUSSAUCY Roche-lez-Beaupré : M. Jacques KRIEGER Roset-Fluans : M. Jacques ADRIANSEN Saint-Vit : M. Pascal ROUTHIER Saône : M. Benoit VUILLEMIN Serre-les-Sapins : M. Gabriel BAULIEU Tallenay : M. Ludovic BARBAROSSA Thise : M. Loïc ALLAIN (jusqu'au 22) Thoraise : M. Jean-Paul MICHAUD Torpes : M. Denis JACQUIN Vaire : Mme Valérie MAILLARD Velesmes-Essarts : M. Jean-Marc JOUFFROY Venise : M. Jean-Claude CONTINI Vieilley : M. Franck RACLOT Villars Saint-Georges : M. Damien LEGAIN Vorges-les-Pins : Mme Maryse VIPREY

Etaient absents :

Besançon : Mme Frédérique BAEHR, M. François BOUSSO, Mme Annaick CHAUVET, M. Laurent CROIZIER, M. Jean-Marc FAIVRE, Mme Lorine GAGLILOLO, M. Aurélien LAROPPE, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Thierry PETAMENT, Mme Juliette SORLIN Beure : M. Philippe CHANEY Brailans : M. Alain BLESSEMAILLE Gennes : M. Jean SIMONDON Le Gratteris : M. Cédric LINDECKER Marchaux-Chaufontaine : M. Patrick CORNE Merey-Vieilley : M. Philippe PERNOT Morre : M. Jean-Michel CAYUELA Nancray : M. Vincent FIETIER Saint-Vit : Mme Annick JACQUEMET

Secrétaire de séance :

M. Gilles ORY

Procurations de vote :

F.BAEHR à J.CHETTOUH, F.BOUSSO à N.SOURISSEAU, A. CHASSAGNE à A. BENEDETTO (jusqu'au 4) A. CHAUVET à J-E LAFARGE, L. CROIZIER à J-P MICHAUD, J-M FAIVRE à G. BAILLY, L. GAGLILOLO à A. POULIN, A. LAROPPE à B. CYPRIANI, C MICHEL à N. BODIN, M-T MICHEL à F. BRAUCHLI, T. PETAMENT à L. FAGAUT, K. ROCHDI à A. MARTIN (à partir du 28), J. SORLIN à Y. POUJET, J. SIMONDON à B. VUILLEMIN, P. CORNE à C. MAGNIN-FEYSOT, A. JACQUEMET à P. ROUTHIER

Délibération n°2020/005364

Rapport n°37 - ZAC Nouvelle Ere aux Auxons – Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019

ZAC Nouvelle Ere aux Auxons
Compte-rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2019

Rapporteur : Mme Catherine BARTHELET, Vice-Présidente

Commission : Rayonnement, aménagement du territoire, prospective et coopérations

Inscription budgétaire	
BP 2020 et PPIF 2020-2024 « Auxon – ZAC Nouvelle Ere » (Investissement)	Montant du budget 2020 : 294 000€ Montant de l'opération : 293 133 €

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 Grand Besançon Métropole (ex CAGB) et sedia (ex 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 2019.

Le bilan de la concession d'aménagement présente une augmentation de 130 648 € mais cette hausse n'impacte pas le montant de la participation d'équilibre de la collectivité à la concession d'aménagement qui reste stable.

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 thématique 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 sedia (ex – 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 Grand Besançon Métropole et sedia pour une durée de 15 ans.

Courant 2017, le projet d'aménagement de la ZAC Nouvelle Ere a fait l'objet de modifications importantes. Ces modifications ont été intégrées aux principaux documents constitutifs de la ZAC à savoir :

- Validation du CRAC arrêté au 31/12/2016 par délibération du 21 septembre 2017 ;
- Approbation du dossier modificatif de réalisation de ZAC par délibération du 16 novembre 2018 ;
- Validation de l'avenant 6 par délibération du 16 novembre 2017 et signature de cet avenant le 6 mars 2018.

En 2018, la concession d'aménagement a fait l'objet d'un avenant afin d'intégrer la participation de la tranche 2 de la ZAC au financement de la STEP de Cussey sur l'Ognon.

Le CRAC et le bilan arrêté au 31 décembre 2019 soumis aujourd'hui à la validation des élus présentent une augmentation de 130 648 € inscrite tant en dépenses qu'en recettes. Toutefois, cette hausse n'impacte pas le montant de la participation d'équilibre de la collectivité à la concession d'aménagement qui reste stable.

II. Etat d'avancement physique du projet : les faits marquants de l'année 2019

- Réception des travaux d'aménagement du parking mutualisé de la clairière gare (mai 2019) ;
- Finalisation des travaux de plantations liés à la mise en œuvre des mesures compensatoires défrichement sur la commune des Auxons (mars 2019);
- Marquage d'arbres gîte dans la forêt des Auxons (dernière mesure compensatoire à finaliser) ;
- Poursuite des échanges avec la DREAL concernant le suivi des mesures compensatoires mises en œuvre ;
- Démarches de communication et de commercialisation.

III. Perspectives 2020

Au cours de l'exercice 2020,

- sedia engagera des prestations d'entretien des parcelles à commercialiser.
- sedia a engagé les travaux d'aménagement paysager des clairières qui comprendront notamment la plantation d'environ 1 100 arbres et autant d'arbustes.
- Au niveau des mesures compensatoires, mise en place des mesures de suivi conformément aux prescriptions de la DREAL.

IV. Analyse du bilan arrêté au 31 décembre 2019 présenté par sedia

A. Au niveau des dépenses

DEPENSES (en € HT)	Bilan 31/12/2018	Bilan au 31/12/2019	Ecart
Acquisitions	263 389	263 389	0
Etudes et honoraires	1 044 960	1 044 960	0
Travaux (dont mesures compensatoires)	6 616 289	6 713 482	+ 97 192
Frais de gestion, commercialisation, divers	370 726	405 726	35 000
Impôts et taxes	85 000	85 000	0
Rémunération aménageur	1 313 380	1 311 835	- 1 544
Frais financiers	623 201	623 201	0
Total	10 316 944	10 447 592	+ 130 648

Le bilan global de cette opération d'aménagement enregistre donc une augmentation des dépenses de 130 648€.

Cette augmentation porte principalement :

- sur une hausse du coût des travaux (+ 97 K€).
Cette hausse correspond à une revalorisation de la ligne « travaux divers » qui était pratiquement consommée et qui couvre notamment les coûts d'entretien des espaces et équipements de la concession.
- une augmentation des frais de gestion et de commercialisation de 35 K€ qui permettra de couvrir les dépenses de gestion courante comme les différents abonnements.

Par ailleurs, la baisse de 1 544 € de la rémunération de l'aménageur correspond à un ajustement financier.

B. Au niveau des recettes

RECETTES (en €HT)		Bilan 31/12/2018	Bilan 31/12/2019	Ecart
Cessions foncières		3 666 062	3 391 962	- 274 100
Participation privées aux équipements publics		35 000	35 000	0
Participations concessionnaires de réseaux		73 226	73 226	0
Subventions		906 770	1 306 770	+ 400 000
Produits divers	Vente de bois, loyers parking et produits financiers	236 456	241 204	+ 4 748
Participations Grand Besançon Métropole	Apport en nature (foncier)	201 789	201 789	0
	Participation d'équilibre	5 197 642	5 197 642	0
	Fonds de concours pour Tranche 2			
TOTAL		10 316 944	10 447 592	+ 130 648

Une augmentation des recettes de l'opération de 130 648 € est ici enregistrée.

L'intégration au bilan de la concession de la totalité des subventions FRAU (subvention de 800K€ du Conseil Régional de Bourgogne Franche Comté) et FNADT (subvention de 500 K€ de l'Etat) perçues en 2019 permet une hausse de 400K€ de ce poste de recettes.

Compte tenu de la conjoncture et des difficultés liées à la commercialisation de cette ZAE, l'augmentation du poste de subvention a permis notamment de réduire de 274 K€ les recettes de cessions foncières.

Le montant global des participations de Grand Besançon Métropole à l'équilibre de la concession d'aménagement reste identique au CRAC précédent soit 5 198K€ auquel s'ajoute 201 K€ d'apport en nature (apport de terrains).

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- prend acte du CRAC présenté par le concessionnaire Sedia pour l'opération d'aménagement de la ZAC Nouvelle Ere ;
- se prononce favorablement sur le bilan révisé de la 1^{ère} tranche de la ZAC arrêté au 31 décembre 2019 à un montant de 10 447 592 €HT au lieu de 10 316 944 €HT.

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU
1^{er} Vice-Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 114

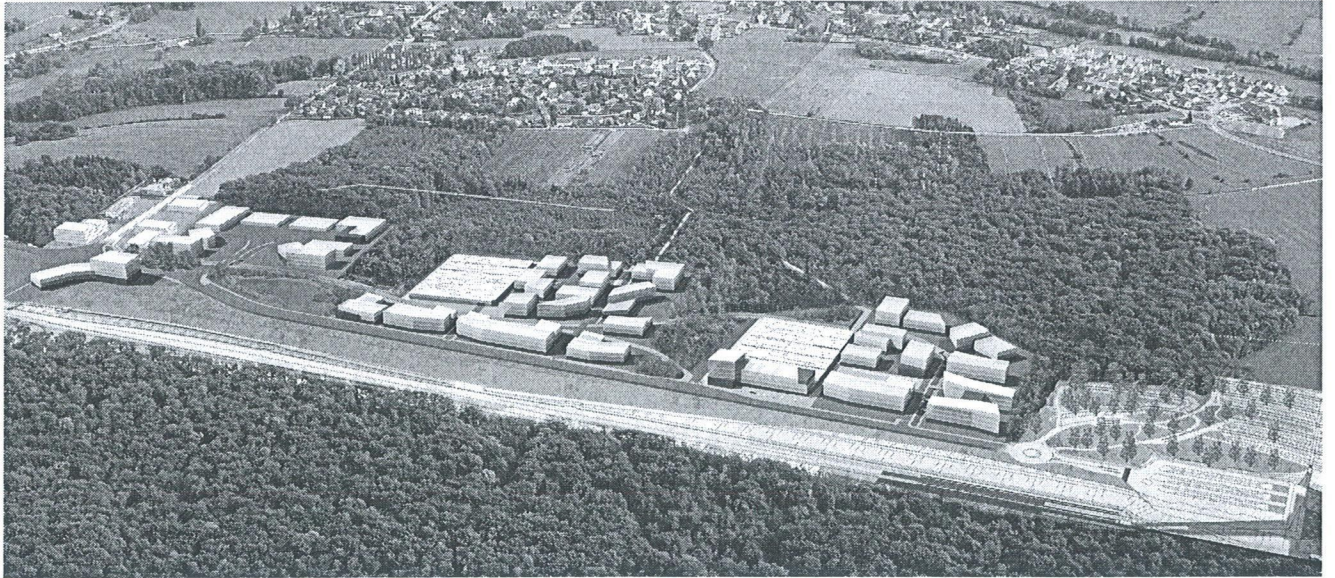
Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 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 2019

Février 2020

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, Grand Besançon a confié la réalisation de la 1^{ère} tranche de cette opération à sedia (ex-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.

Chaque année depuis le début de la concession, le Conseil Communautaire a approuvé par délibérations le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31 décembre de l'année N-1. Ainsi par délibération du 27 juin 2019, le Conseil de Communauté a approuvé le CRAC arrêté au 31 décembre 2018.

Le présent CRAC établi au 25 février 2020 sur la base de l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2019 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 Métropole) au concessionnaire (sedia – ex-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 et permet d'acter les évolutions du projet dans ses composantes urbanistiques, techniques, administratives et financières.

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

SOMMAIRE

1. HISTORIQUE - OBJECTIFS.....	8
1.1. CONTEXTE	8
1.2. DONNEES SYNTHETIQUES.....	8
2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION	9
2.1. DEPENSES.....	9
2.2. RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS.....	12
2.3. FINANCEMENT DE L'OPERATION	15
2.4. TRESORERIE DE L'OPERATION	16
3. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE	16

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, Grand Besançon Métropole 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 sedia (ex-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. Ce dossier de réalisation a fait l'objet d'une modification validée par délibération du 16 novembre 2017.

1.2. Données synthétiques

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 (CNP)	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
Délibération du Conseil Communautaire approuvant la modification du dossier de réalisation de ZAC	16 novembre 2017

--	--

DONNEES PHYSIQUES EN M²	Prévision CRAC 2018	Nouvelle prévision CRAC 2019	Ecart	Réalisé au 31.12.2019	A réaliser au 31.12.2019
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	4 460	42 020
Surface Plancher (SP) maximale	56 000	56 000	0		
Surface Plancher (SP) valorisée	33 375	33 375	0	3 965	29 410

2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION

Ce chapitre fait état de l'ensemble des actions réalisées au cours de l'exercice 2019 et de la programmation des actions à engager en 2020 en tenant notamment compte des évolutions mentionnées ci-avant.

2.1. Dépenses

2.1.1. FONCIER

Grand Besançon Métropole s'est porté 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 a rétrocédé à sedia (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 ».

Grand Besançon Métropole 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), à l'exception de l'emprise du lot I qui reste la propriété de sedia dans le cadre de la concession.

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

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

REALISE

Grand Besançon Métropole 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 sedia 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 existante non valorisées au bilan).

2.1.2. ETUDES & HONORAIRES

Ce poste comprend les études pré-opérationnelles et opérationnelles nécessaires à l'aménagement de la 1^{ère} tranche de la ZAC. Il intègre également les honoraires de maîtrise d'œuvre et honoraires techniques.

La valorisation globale des études et honoraires est inchangée à 1 045K€ HT.

REALISE

Environ 744K€ HT d'études et honoraires ont été réalisés au 31 décembre 2019.

A REALISER

Au cours de l'exercice 2020, Sedia engagera des prestations d'études et d'honoraires en vue de la poursuite de l'aménagement et de la commercialisation de la 1^{ère} tranche de la ZAC.

2.1.3. TRAVAUX

Ce poste regroupe les dépenses d'archéologie, les travaux de VRD et d'espaces verts, les travaux divers, et les fonds de concours versés par la concession à la collectivité pour le financement de la station d'épuration de Cussey.

En lien avec Grand Besançon Métropole, sedia doit mettre en œuvre les mesures compensatoires édictées au titre des différents arrêtés d'autorisation obtenus tant sur le volet « zones humides » que « boisement » ou « espèces protégées ». Ces mesures compensatoires portent sur les deux tranches de la ZAC. Les dépenses relatives aux mesures compensatoires sont intégrées dans la ligne « autres travaux ».

Une hausse de 97K est à prévoir pour l'ensemble des éléments de travaux. Cette hausse correspond à une revalorisation de la ligne « travaux divers » qui était pratiquement consommée et qui couvre notamment les coûts d'entretien des espaces et équipements de la concession. L'enveloppe travaux est ainsi portée à 6 713K€ HT.

REALISE

Au 31 décembre 2019, environ 3 713K€ HT de travaux ont été réalisés.

Au cours de l'exercice 2019, sedia a achevé la réalisation du parking mutualisé de 235 places au sein de la clairière gare.

Sedia a également achevé en 2019 les divers travaux des mesures compensatoires prescrites par l'Etat. Ces travaux comprenaient notamment la réalisation de plantations liées à la mise en œuvre des mesures compensatoires défrichement sur la commune des Auxons (mars 2019) et le marquage d'arbres gîte dans la forêt des Auxons (dernière mesure compensatoire à finaliser).

Une convention a été signée en 2019 entre sedia et Grand Besançon Métropole afin de régulariser la participation de la concession au financement de la station d'épuration (STEP) de Cussey. Les travaux de cette STEP sont en cours, sous la maîtrise d'ouvrage de Grand Besançon Métropole.

A REALISER

Au cours de l'exercice 2020,

- Sedia engagera des prestations d'entretien des parcelles à commercialiser.
- Sedia engagera les travaux d'aménagement paysager des clairières qui comprendra notamment la plantation d'environ 1 100 arbres et autant d'arbustes.
- Au niveau des mesures compensatoires, mise en place des mesures de suivi conformément aux prescriptions de la DREAL.
- Sedia versera 570 K€ à Grand Besançon Métropole au titre de la participation au financement de la STEP de Cussey.

2.1.4. FRAIS DE GESTION, DE COMMERCIALISATION ET DIVERS

Les frais divers comprennent les frais de communication, de consultation, les dépenses d'entretien, etc.

L'enveloppe prévisionnelle a été augmenté de 35K€ HT afin de couvrir les dépenses de gestion courantes comme les différents abonnements, passant ainsi de 371K€ HT à 406K€ HT.

REALISE

Au 31 décembre 2019, environ 176K€ HT de frais divers ont été réalisés.

A REALISER

Au cours de l'exercice 2020, sedia mobilisera le poste « Frais de gestion, de commercialisation et divers » en vue de la poursuite de ses missions.

2.1.1. IMPOTS ET TAXES

Le budget alloué aux impôts et taxes au sein du présent CRAC s'établit à environ 85K€ HT et est inchangé.

REALISE

Au 31 décembre 2019, environ 49K€ HT d'impôts et taxes ont été comptabilisés.

A REALISER

Dans le cadre de la concession d'aménagement, sedia continuera de s'acquitter de ses obligations au cours des années à venir.

2.1.1. 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.

Les honoraires de l'aménageur s'établissent à 1 312K€ HT au titre du présent CRAC, soit un ajustement avec une légère baisse de 1K€ HT.

REALISE

Au 31 décembre 2019, les honoraires perçus par l'aménageur s'élèvent à environ 798K€ HT.

A REALISER

Les honoraires à percevoir par l'aménageur au cours de l'exercice 2020 seront appelés conformément aux modalités inscrites au sein de la concession d'aménagement au regard de l'avancement du projet.

2.1.2. FRAIS FINANCIERS

Le budget alloué aux frais financiers au sein du présent CRAC s'établit à environ 623K€ HT et est inchangé.

REALISE

Au 31 décembre 2019, environ 18K€ 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 de Grand Besançon Métropole. Ces participations contribuent à limiter les frais financiers de portage en évitant notamment le recours à l'emprunt.

Globalement les dépenses sont en hausse passant de 10 317K€ HT à 10 448K€ HT, soit une augmentation de 131K€ HT.

2.2. Recettes en provenance des tiers

2.2.1. 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).

Ce programme est valorisé au présent CRAC à hauteur de 33 375 m² de plancher et est ventilé 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.

La valorisation du secteur « Entrée » porte sur environ 12 085 m² SDP.

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

Compte tenu du caractère innovant du produit proposé et de la conjoncture, l'abattement sur la commercialisation des charges foncières est porté à 410K€ HT, soit une augmentation de cette enveloppe de 272K€ HT.

Le devenir du parking aérien mutualisé de la clairière « Gare » est à consolider :

Une réflexion est en cours entre sedia et les services de Grand Besançon Métropole concernant les modalités futures d'exploitation de cet ouvrage. En tout état de cause et dans l'attente de l'aboutissement de cette réflexion, le principe est le suivant :

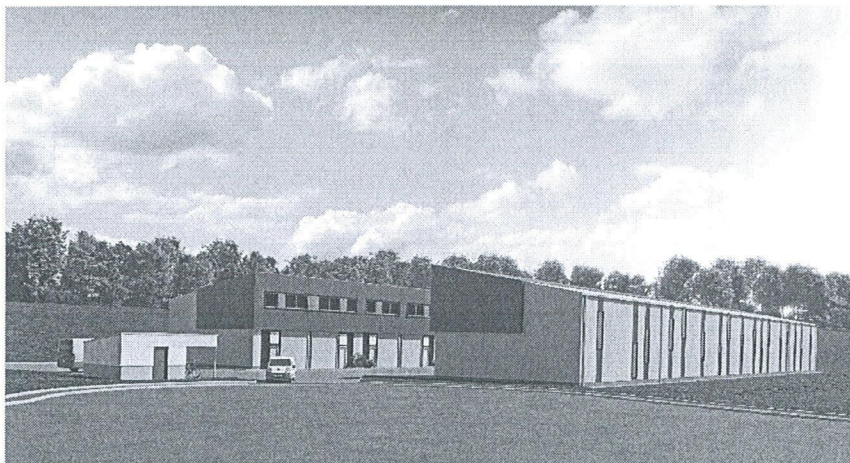
- A court terme, l'ouvrage demeure la propriété de l'aménageur qui en assurera la gestion le cas échéant par l'intermédiaire d'un prestataire dédié.
- A moyen terme et avant l'achèvement de la concession, sedia recherchera un exploitant. Le montant d'acquisition sera fixé à l'appui du retour sur l'exploitation 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 immobilière » n'est pas crédité.

Globalement, la cession des terrains générera 3 392K€ HT.

REALISE

Au cours de l'exercice 2019, sedia a encaissé le solde de l'acte de vente avec la société Aktya pour la 2ème tranche du programme « Village entreprise » qui a été livrée la même année.



Perspective d'insertion du Village d'entreprises – Décembre 2016
Image non contractuelle

A REALISER

Sedia et Grand Besançon Métropole poursuivront les démarches de commercialisation de l'opération. Finalisation et mise en œuvre de la réflexion relative à la gestion future du parking mutualisé.

2.2.2. PARTICIPATIONS

Le poste « Participations » intègre la contribution de Grand Besançon Métropole à la présente concession, les subventions escomptées ainsi que les participations de divers organismes tiers.

Participation de Grand Besançon Métropole :

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

La participation d'équilibre de Grand Besançon Métropole à la présente concession est ventilée de la façon suivante :

- 4 550K€ HT au titre de la participation d'équilibre,
- 97K€ HT au titre de la révision sur la participation d'équilibre.
- 551K€ HT au titre du fonds de concours pour la deuxième tranche de la ZAC*
- 202K€ HT au titre de l'apport en nature pour les acquisitions foncières,

**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 Métropole / sedia). Considérant que sedia 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, Grand Besançon Métropole assumera le financement des charges et travaux indissociables de la 2^{ème} tranche de la ZAC mais qui doivent être engagés dès à présent.*

La participation d'équilibre de GBM est inchangée et comprend 5 198K€ HT en numéraire et 202K€ HT en apport en nature.

REALISE

Au titre de l'exercice 2019, la collectivité a versé 107K€ HT au titre de la participation d'équilibre (y compris révision).

Le montant cumulé des participations versées par la collectivité au 31 décembre 2019 s'élève à 4 581K€ HT.

A REALISER

La collectivité apportera sa contribution financière à l'exercice 2020 par le versement d'une participation d'équilibre de 293K€ HT (y compris révision).

Participation de privés au titre des équipements publics :

Compte tenu de la réalisation par sedia, 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 2019, aucun fonds de concours n'a été versé.

A REALISER

En 2020, sedia signera avec la SNCF / Gares et connexion une convention précisant les modalités de versement du fonds de concours et appellera les sommes dues.

Participation concessionnaires de réseaux :

Ce poste intègre les contributions des concessionnaires de réseaux secs (ENGIE, ENEDIS) à la réalisation des travaux de viabilité.

Ce poste est estimé à environ 73K€ HT et reste inchangé par rapport au précédent CRAC.

REALISE

L'intégralité des 73K€ HT a été perçue au 31 décembre 2019.

Subventions

Une subvention au titre du Fonds Régional en faveur de l'Aménagement Urbain (FRAU), sur une base de 800K€ 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 500K€ HT. Pour des raisons de lisibilité et d'incertitudes d'engagement liées à la commercialisation des terrains, seuls 600K€ HT étaient valorisés au précédent CRAC en ce qui concerne le FRAU et 300K€ HT pour le FNADT. Ces deux subventions avaient pour échéance la mi 2019.

En accord avec les services de Grand Besançon Métropole, sedia a mis en œuvre en 2019 une série d'actions dans un calendrier très restreint afin de percevoir un montant plus important de ces deux subventions. Grâce au succès de ce plan d'actions, les plafonds maximums de subvention ont pu être atteints (800K€ de subvention FRAU et 500K€ de subvention FNADT ont ainsi été perçus).

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

Les recettes liées aux subventions sont fortement réévaluées à la hausse et augmentent de 400K€ HT pour atteindre 1 307K€ HT.

REALISE

Au 31 décembre 2019, sedia a perçu l'intégralité des subventions obtenues pour cette opération, à savoir 1 307K€ HT.

A REALISER

Sedia maintiendra une veille active sur les différentes subventions qui pourraient être mobilisées pour cette opération.

2.2.1. AUTRES PRODUITS

Le poste « autres produits » regroupe les recettes de parking, les produits divers et les produits financiers.

Ce poste est estimé à environ 241K€ HT au lieu de 236K€ HT au précédent CRAC soit une hausse de 5K€ HT.

REALISE

Au 31 décembre 2019, les recettes perçues liées aux autres produits s'élèvent à environ 234K€ HT.

A REALISER

Au cours des années à venir sedia continuera de percevoir les recettes de loyer pour les places de parking ainsi que les produits financiers divers.

Globalement les recettes ont été réévaluées à environ 10 448K€ HT au lieu de 10 317K€ HT mentionnés au précédent CRAC soit une hausse d'environ 131K€ HT.

La participation d'équilibre relative à la présente concession et versée par GBM est inchangée.

2.3. Financement de l'opération

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.

2.3.1. REALISE

Aucune demande d'emprunt n'a été établie sur l'exercice 2019. Le financement a été assuré par le pool de financement interne de la sedia et la perception des versements de la participation de Grand Besançon Métropole.

2.3.2. A REALISER

En fonction des besoins en trésorerie de l'opération, s'édia souscritira un emprunt bancaire si nécessaire.

2.4. trésorerie de l'opération

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.

Trésorerie	2 020	2 021	2022 et +
Bilan annuel HT :	-999 987	-161 036	123 286
Bilan cumulé HT :	37 750	-123 286	0

2.4.1. REALISE

Au 31 décembre 2019, la trésorerie de l'opération fait apparaître un solde créditeur d'environ 1 038K€ HT compte tenu de la perception de la participation de Grand Besançon Métropole, des subventions et des premières recettes de cession de terrain.

2.4.2. A REALISER

Le résultat prévisionnel brut de l'exercice 2020 s'établit à -1 000K€ HT compte tenu de la participation prévisionnelle de Grand Besançon Métropole et de la balance des charges et produits. La trésorerie prévisionnelle de l'opération affichera prévisionnellement à fin 2020 un solde créditeur de 38K€ HT.

3. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à la collectivité d'approuver le présent CRAC arrêté au 31 décembre 2019 fixant le nouveau bilan prévisionnel de l'opération à 10 448K€ HT au lieu de 10 317K€ HT antérieurement (+ 131K€ HT).

- Annexe 1 - Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisé
 Annexe 2 - Tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2019
 Annexe 3 - Tableau global des cessions immobilières
 Annexe 4 - Plan des cessions immobilières

ZAC Nouvelle Ere aux Auxons - Tranche 1
CRAC au 31 12 2019 - Bilan financier

DÉPENSES (en € HT)	Bilan approuvé	Nouveau bilan	Evolution bilan	Dépenses cumulées				Total
	au 31 12 2018			au 31 12 2019	2 020	2 021	2022 et +	
	10 316 944	10 447 592	130 648	5 757 382	1 331 620	636 822	2 721 768	10 447 592
ACQUISITIONS	263 389	263 389	0	259 419	3 970	0	0	263 389
Terrains, Immeubles	49 830	49 830	0	49 830			0	49 830
Acquisition au concédant	201 789	201 789	0	201 789			0	201 789
Autres frais sur acquisitions	11 770	11 770	0	7 800	3 970		0	11 770
ÉTUDES & HONORAIRES	1 044 960	1 044 960	0	743 655	51 499	37 314	212 492	1 044 960
Etudes jusqu'à fin de la phase pré-opérationnelle	77 600	77 600	0	77 600			0	77 600
Etudes phase opérationnelle	449 000	449 000	0	320 421	20 500	20 500	87 579	449 000
Maîtrise d'œuvre	483 360	483 360	0	344 795	12 500	15 001	97 529	483 360
Autres honoraires de réalisation	35 000	35 000	0	840	4 965	1 812	27 383	35 000
TRAVAUX	6 616 289	6 713 482	97 192	3 712 621	1 087 976	325 510	1 587 367	6 713 482
Archeologie	40 578	40 578	0	40 578			0	40 578
VRD et espaces verts	4 865 137	4 865 137	0	3 202 992	450 000	282 775	929 370	4 865 137
Autres travaux	695 453	792 766	97 314	469 051	12 500	12 500	298 715	792 766
Fonds de concours	630 000	630 000	0	630 000	570 000	0	60 000	630 000
Imprévus, actualisation & révision	385 121	385 000	-121	0	55 476	30 242	299 282	385 000
FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION, DIVERS	370 726	405 726	35 000	176 260	34 500	34 500	160 466	405 726
Frais de communication et de commercialisation	167 130	167 130	0	89 923	15 000	15 000	47 207	167 130
Tirages, reprographiques, annonces légales	44 726	44 726	0	30 488	2 000	2 000	10 238	44 726
Assurances	15 000	15 000	0	0	2 000	2 000	11 000	15 000
Etudes juridiques	32 870	32 870	0	22 910	1 000	1 000	7 960	32 870
Consommation fluides et énergies	10 000	10 000	0	2 478	1 000	1 000	5 522	10 000
Entretien espaces publics et divers	96 000	96 000	0	24 872	8 500	8 500	54 128	96 000
Autres dépenses de gestion	5 000	40 000	35 000	5 590	5 000	5 000	24 410	40 000
IMPOTS ET TAXES	85 000	85 000	0	49 031	5 000	5 000	25 969	85 000
Impôts fonciers	5 000	5 000	0	667	500	500	3 333	5 000
Autres taxes	80 000	80 000	0	48 364	4 500	4 500	22 636	80 000
REMUNERATION SOCIETE	1 313 380	1 311 835	-1 544	798 163	58 675	64 490	390 506	1 311 835
Rémunérations forfaitaires	122 554	122 554	0	122 554			0	122 554
Rémunérations sur investissements	642 463	649 645	7 181	385 461	44 215	34 296	185 673	649 645
Rémunération de commercialisation	403 282	389 598	-13 684	190 429	11 000	26 734	161 435	389 598
Rémunérations autres et liquidations	145 080	150 039	4 958	99 720	3 460	3 460	43 399	150 039
FRAIS FINANCIERS	623 201	623 201	0	18 232	90 000	170 000	344 968	623 201
Frais financier court terme	223 201	223 201		18 232	90 000	90 000	24 968	223 201
Frais financier sur emprunt	400 000	400 000		0	0	80 000	320 000	400 000
RECETTES (en € HT)	Bilan approuvé	Nouveau bilan	Evolution bilan	Recettes cumulées				Total
	au 31 12 2018			au 31 12 2019	2 020	2 021	2022 et +	
	10 316 944	10 447 592	130 648	6 795 119	331 633	475 785	2 845 055	10 447 592
CESSIONS	3 666 062	3 391 962	-274 100	398 488	0	314 683	2 678 791	3 391 962
Cessions de terrains	3 666 062	3 391 962	-274 100	398 488	0	314 683	2 678 791	3 391 962
Cessions immobilières	0	0	0	0	0	0	0	0
PARTICIPATIONS	6 614 427	6 614 427	400 000	6 162 428	328 133	157 602	166 264	6 814 427
Participation du concédant	5 197 642	5 197 642	0	4 580 643	293 133	157 602	166 264	5 197 642
Participation apport en nature	201 789	201 789	0	201 789	0	0	0	201 789
Participation de privés aux équipements publics	35 000	35 000	0	0	35 000	0	0	35 000
Participation concessionnaires de réseaux	73 226	73 226	0	73 226	0	0	0	73 226
Subventions	906 770	1 306 770	400 000	1 306 770	0	0	0	1 306 770
AUTRES PRODUITS	236 456	241 204	4 748	234 204	3 500	3 500	0	241 204
Loyers (parking mutualise)	10 570	15 201	4 631	8 201	3 500	3 500	0	15 201
Produits divers	175 000	173 940	-1 060	173 940	0	0	0	173 940
Produits financiers	50 885	52 063	1 177	52 063	0	0	0	52 063
TRESORERIE (en € HT)	TOTAL			Trésorerie cumulée				
				au 31 12 2019	2 020	2 021	2022 et +	
				Bilan annuel HT =	-999 987	-161 036	123 286	
				Bilan cumulé HT =	1 037 737	37 750	-123 286	0

**ZAC Nouvelle Ere aux Auxons - Tranche 1
CRAC au 31.12.2019**

Annexe 2 - Tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2019

Acquisitions immobilières réalisées pendant l'exercice 2019

Terrier	Anciens propriétaires	Désignation	Surface	Zonage POS des Auxons
Sans objet				

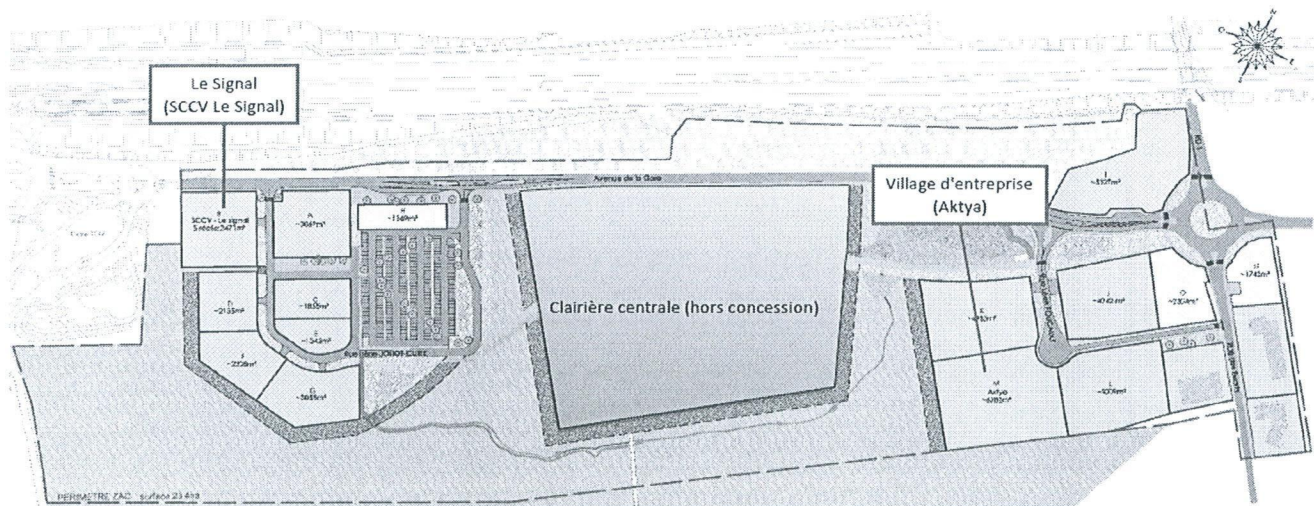
Cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2019

Lot	Surface lot	SDP	Ratio stationnement	Besoin stationnement	Stationnement mutualisé (yc foisonnement 10%)	Charge foncière
Lot M (3ème tranche)	1 762 m ²	565 m ²	75 m ² / place	8 places	0	44 050 € HT

ZAC Nouvelle Ere aux Auxons - Tranche 1
CRAC au 31.12.2019
Annexe 3 - Tableau global des cessions immobilières

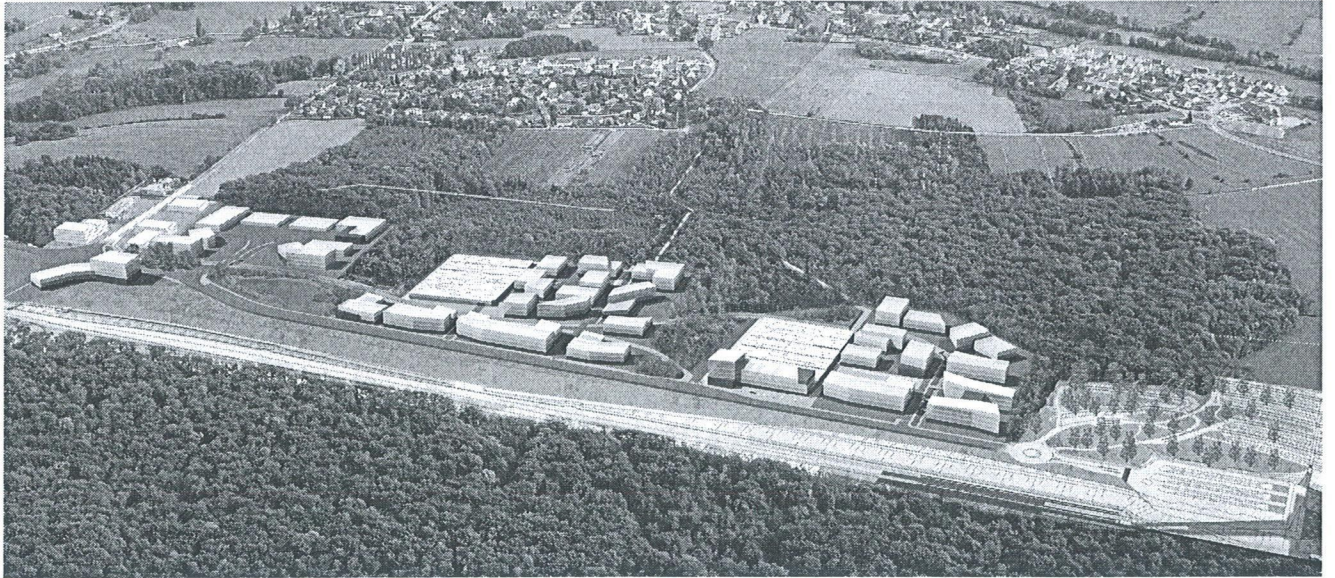
Lot	Surface lot	SDP	Ratio stationnement	Besoin stationnement	Stationnement mutualisé (yc foisonnement 10%)	Charge foncière	
Lot A	3 065 m ²	3 375 m ²	35 m ² / place	96 places	35 places	135 € / m ² SDP	454 876 € HT
Lot B	3 475 m ²	5 000 m ²	37 m ² / place	135 places	60 places	93 € / m ² SDP	462 500 € HT
Lots C & E	3 207 m ²	3 250 m ²	35 m ² / place	94 places	36 places	135 € / m ² SDP	438 480 € HT
Lot D	2 135 m ²	2 525 m ²	35 m ² / place	57 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	22 places	135 € / m ² SDP	283 500 € HT
Lot G	3 065 m ²	2 800 m ²	35 m ² / place	78 places	27 places	135 € / m ² SDP	377 781 € HT
Lot H	1 366 m ²	2 765 m ²	35 m ² / place	79 places	36 places	135 € / m ² SDP	374 402 € HT
Secteur Gare	18 641 m²	21 290 m²		600 places	235 places		2 661 539 € HT
Lot I	5 275 m ²	2 850 m ²	35 m ² / place	81 places	0 places	135 € / m ² SDP	384 750 € HT
Lot J	4 782 m ²	1 800 m ²	75 m ² / place	24 places	0 places	25 € / m ² terrain	119 550 € HT
Lot K	4 943 m ²	2 100 m ²	75 m ² / place	28 places	0 places	25 € / m ² terrain	123 575 € HT
Lot L	5 025 m ²	2 100 m ²	75 m ² / place	28 places	0 places	25 € / m ² terrain	125 625 € HT
Lot M	6 782 m ²	2 000 m ²	75 m ² / place	27 places	0 places	25 € / m ² terrain	169 550 € HT
Lot N	1 742 m ²	435 m ²	75 m ² / place	6 places	0 places	45 € / m ² terrain	78 390 € HT
Lot O	3 116 m ²	800 m ²	75 m ² / place	11 places	0 places	45 € / m ² terrain	140 220 € HT
Secteur Entrée	31 665 m²	12 085 m²		205 places	0 places		1 141 660 € HT
Tranche 1	50 306 m²	33 375 m²		804 places	235 places		3 803 199 € HT

ZAC Nouvelle Ere aux Auxons - Tranche 1
CRAC au 31.12.2019
Annexe 4 - Plan des cessions immobilières



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 2019

Février 2020

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, Grand Besançon a confié la réalisation de la 1^{ère} tranche de cette opération à sedia (ex-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.

Chaque année depuis le début de la concession, le Conseil Communautaire a approuvé par délibérations le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31 décembre de l'année N-1. Ainsi par délibération du 27 juin 2019, le Conseil de Communauté a approuvé le CRAC arrêté au 31 décembre 2018.

Le présent CRAC établi au 25 février 2020 sur la base de l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2019 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 Métropole) au concessionnaire (sedia – ex-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 et permet d'acter les évolutions du projet dans ses composantes urbanistiques, techniques, administratives et financières.

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

SOMMAIRE

1. HISTORIQUE - OBJECTIFS.....	8
1.1. CONTEXTE	8
1.2. DONNEES SYNTHETIQUES.....	8
2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION	9
2.1. DEPENSES.....	9
2.2. RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS.....	12
2.3. FINANCEMENT DE L'OPERATION	15
2.4. TRESORERIE DE L'OPERATION	16
3. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE	16

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, Grand Besançon Métropole 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 sedia (ex-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. Ce dossier de réalisation a fait l'objet d'une modification validée par délibération du 16 novembre 2017.

1.2. Données synthétiques

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 (CNP)	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
Délibération du Conseil Communautaire approuvant la modification du dossier de réalisation de ZAC	16 novembre 2017

--	--

DONNEES PHYSIQUES EN M²	Prévision CRAC 2018	Nouvelle prévision CRAC 2019	Ecart	Réalisé au 31.12.2019	A réaliser au 31.12.2019
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	4 460	42 020
Surface Plancher (SP) maximale	56 000	56 000	0		
Surface Plancher (SP) valorisée	33 375	33 375	0	3 965	29 410

2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION

Ce chapitre fait état de l'ensemble des actions réalisées au cours de l'exercice 2019 et de la programmation des actions à engager en 2020 en tenant notamment compte des évolutions mentionnées ci-avant.

2.1. Dépenses

2.1.1. FONCIER

Grand Besançon Métropole s'est porté 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 a rétrocédé à sedia (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 ».

Grand Besançon Métropole 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), à l'exception de l'emprise du lot I qui reste la propriété de sedia dans le cadre de la concession.

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

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

REALISE

Grand Besançon Métropole 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 sedia 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 existante non valorisées au bilan).

2.1.2. ETUDES & HONORAIRES

Ce poste comprend les études pré-opérationnelles et opérationnelles nécessaires à l'aménagement de la 1^{ère} tranche de la ZAC. Il intègre également les honoraires de maîtrise d'œuvre et honoraires techniques.

La valorisation globale des études et honoraires est inchangée à 1 045K€ HT.

REALISE

Environ 744K€ HT d'études et honoraires ont été réalisés au 31 décembre 2019.

A REALISER

Au cours de l'exercice 2020, Sedia engagera des prestations d'études et d'honoraires en vue de la poursuite de l'aménagement et de la commercialisation de la 1^{ère} tranche de la ZAC.

2.1.3. TRAVAUX

Ce poste regroupe les dépenses d'archéologie, les travaux de VRD et d'espaces verts, les travaux divers, et les fonds de concours versés par la concession à la collectivité pour le financement de la station d'épuration de Cussey.

En lien avec Grand Besançon Métropole, sedia doit mettre en œuvre les mesures compensatoires édictées au titre des différents arrêtés d'autorisation obtenus tant sur le volet « zones humides » que « boisement » ou « espèces protégées ». Ces mesures compensatoires portent sur les deux tranches de la ZAC. Les dépenses relatives aux mesures compensatoires sont intégrées dans la ligne « autres travaux ».

Une hausse de 97K est à prévoir pour l'ensemble des éléments de travaux. Cette hausse correspond à une revalorisation de la ligne « travaux divers » qui était pratiquement consommée et qui couvre notamment les coûts d'entretien des espaces et équipements de la concession. L'enveloppe travaux est ainsi portée à 6 713K€ HT.

REALISE

Au 31 décembre 2019, environ 3 713K€ HT de travaux ont été réalisés.

Au cours de l'exercice 2019, sedia a achevé la réalisation du parking mutualisé de 235 places au sein de la clairière gare.

Sedia a également achevé en 2019 les divers travaux des mesures compensatoires prescrites par l'Etat. Ces travaux comprenaient notamment la réalisation de plantations liées à la mise en œuvre des mesures compensatoires défrichement sur la commune des Auxons (mars 2019) et le marquage d'arbres gîte dans la forêt des Auxons (dernière mesure compensatoire à finaliser).

Une convention a été signée en 2019 entre sedia et Grand Besançon Métropole afin de régulariser la participation de la concession au financement de la station d'épuration (STEP) de Cussey. Les travaux de cette STEP sont en cours, sous la maîtrise d'ouvrage de Grand Besançon Métropole.

A REALISER

Au cours de l'exercice 2020,

- Sedia engagera des prestations d'entretien des parcelles à commercialiser.
- Sedia engagera les travaux d'aménagement paysager des clairières qui comprendra notamment la plantation d'environ 1 100 arbres et autant d'arbustes.
- Au niveau des mesures compensatoires, mise en place des mesures de suivi conformément aux prescriptions de la DREAL.
- Sedia versera 570 K€ à Grand Besançon Métropole au titre de la participation au financement de la STEP de Cussey.

2.1.4. FRAIS DE GESTION, DE COMMERCIALISATION ET DIVERS

Les frais divers comprennent les frais de communication, de consultation, les dépenses d'entretien, etc.

L'enveloppe prévisionnelle a été augmenté de 35K€ HT afin de couvrir les dépenses de gestion courantes comme les différents abonnements, passant ainsi de 371K€ HT à 406K€ HT.

REALISE

Au 31 décembre 2019, environ 176K€ HT de frais divers ont été réalisés.

A REALISER

Au cours de l'exercice 2020, sedia mobilisera le poste « Frais de gestion, de commercialisation et divers » en vue de la poursuite de ses missions.

2.1.1. IMPOTS ET TAXES

Le budget alloué aux impôts et taxes au sein du présent CRAC s'établit à environ 85K€ HT et est inchangé.

REALISE

Au 31 décembre 2019, environ 49K€ HT d'impôts et taxes ont été comptabilisés.

A REALISER

Dans le cadre de la concession d'aménagement, sedia continuera de s'acquitter de ses obligations au cours des années à venir.

2.1.1. 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.

Les honoraires de l'aménageur s'établissent à 1 312K€ HT au titre du présent CRAC, soit un ajustement avec une légère baisse de 1K€ HT.

REALISE

Au 31 décembre 2019, les honoraires perçus par l'aménageur s'élèvent à environ 798K€ HT.

A REALISER

Les honoraires à percevoir par l'aménageur au cours de l'exercice 2020 seront appelés conformément aux modalités inscrites au sein de la concession d'aménagement au regard de l'avancement du projet.

2.1.2. FRAIS FINANCIERS

Le budget alloué aux frais financiers au sein du présent CRAC s'établit à environ 623K€ HT et est inchangé.

REALISE

Au 31 décembre 2019, environ 18K€ 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 de Grand Besançon Métropole. Ces participations contribuent à limiter les frais financiers de portage en évitant notamment le recours à l'emprunt.

Globalement les dépenses sont en hausse passant de 10 317K€ HT à 10 448K€ HT, soit une augmentation de 131K€ HT.

2.2. Recettes en provenance des tiers

2.2.1. 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).

Ce programme est valorisé au présent CRAC à hauteur de 33 375 m² de plancher et est ventilé 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.

La valorisation du secteur « Entrée » porte sur environ 12 085 m² SDP.

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

Compte tenu du caractère innovant du produit proposé et de la conjoncture, l'abattement sur la commercialisation des charges foncières est porté à 410K€ HT, soit une augmentation de cette enveloppe de 272K€ HT.

Le devenir du parking aérien mutualisé de la clairière « Gare » est à consolider :

Une réflexion est en cours entre sedia et les services de Grand Besançon Métropole concernant les modalités futures d'exploitation de cet ouvrage. En tout état de cause et dans l'attente de l'aboutissement de cette réflexion, le principe est le suivant :

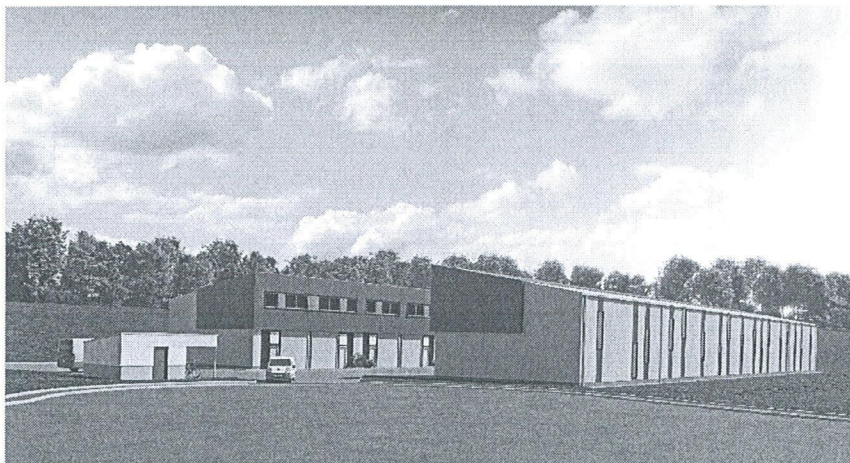
- A court terme, l'ouvrage demeure la propriété de l'aménageur qui en assurera la gestion le cas échéant par l'intermédiaire d'un prestataire dédié.
- A moyen terme et avant l'achèvement de la concession, sedia recherchera un exploitant. Le montant d'acquisition sera fixé à l'appui du retour sur l'exploitation 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 immobilière » n'est pas crédité.

Globalement, la cession des terrains générera 3 392K€ HT.

REALISE

Au cours de l'exercice 2019, sedia a encaissé le solde de l'acte de vente avec la société Aktya pour la 2ème tranche du programme « Village entreprise » qui a été livrée la même année.



Perspective d'insertion du Village d'entreprises – Décembre 2016
Image non contractuelle

A REALISER

Sedia et Grand Besançon Métropole poursuivront les démarches de commercialisation de l'opération. Finalisation et mise en œuvre de la réflexion relative à la gestion future du parking mutualisé.

2.2.2. PARTICIPATIONS

Le poste « Participations » intègre la contribution de Grand Besançon Métropole à la présente concession, les subventions escomptées ainsi que les participations de divers organismes tiers.

Participation de Grand Besançon Métropole :

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

La participation d'équilibre de Grand Besançon Métropole à la présente concession est ventilée de la façon suivante :

- 4 550K€ HT au titre de la participation d'équilibre,
- 97K€ HT au titre de la révision sur la participation d'équilibre.
- 551K€ HT au titre du fonds de concours pour la deuxième tranche de la ZAC*
- 202K€ HT au titre de l'apport en nature pour les acquisitions foncières,

**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 Métropole / sedia). Considérant que sedia 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, Grand Besançon Métropole assumera le financement des charges et travaux indissociables de la 2^{ème} tranche de la ZAC mais qui doivent être engagés dès à présent.*

La participation d'équilibre de GBM est inchangée et comprend 5 198K€ HT en numéraire et 202K€ HT en apport en nature.

REALISE

Au titre de l'exercice 2019, la collectivité a versé 107K€ HT au titre de la participation d'équilibre (y compris révision).

Le montant cumulé des participations versées par la collectivité au 31 décembre 2019 s'élève à 4 581K€ HT.

A REALISER

La collectivité apportera sa contribution financière à l'exercice 2020 par le versement d'une participation d'équilibre de 293K€ HT (y compris révision).

Participation de privés au titre des équipements publics :

Compte tenu de la réalisation par sedia, 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 2019, aucun fonds de concours n'a été versé.

A REALISER

En 2020, sedia signera avec la SNCF / Gares et connexion une convention précisant les modalités de versement du fonds de concours et appellera les sommes dues.

Participation concessionnaires de réseaux :

Ce poste intègre les contributions des concessionnaires de réseaux secs (ENGIE, ENEDIS) à la réalisation des travaux de viabilité.

Ce poste est estimé à environ 73K€ HT et reste inchangé par rapport au précédent CRAC.

REALISE

L'intégralité des 73K€ HT a été perçue au 31 décembre 2019.

Subventions

Une subvention au titre du Fonds Régional en faveur de l'Aménagement Urbain (FRAU), sur une base de 800K€ 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 500K€ HT. Pour des raisons de lisibilité et d'incertitudes d'engagement liées à la commercialisation des terrains, seuls 600K€ HT étaient valorisés au précédent CRAC en ce qui concerne le FRAU et 300K€ HT pour le FNADT. Ces deux subventions avaient pour échéance la mi 2019.

En accord avec les services de Grand Besançon Métropole, sedia a mis en œuvre en 2019 une série d'actions dans un calendrier très restreint afin de percevoir un montant plus important de ces deux subventions. Grâce au succès de ce plan d'actions, les plafonds maximums de subvention ont pu être atteints (800K€ de subvention FRAU et 500K€ de subvention FNADT ont ainsi été perçus).

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

Les recettes liées aux subventions sont fortement réévaluées à la hausse et augmentent de 400K€ HT pour atteindre 1 307K€ HT.

REALISE

Au 31 décembre 2019, sedia a perçu l'intégralité des subventions obtenues pour cette opération, à savoir 1 307K€ HT.

A REALISER

Sedia maintiendra une veille active sur les différentes subventions qui pourraient être mobilisées pour cette opération.

2.2.1. AUTRES PRODUITS

Le poste « autres produits » regroupe les recettes de parking, les produits divers et les produits financiers.

Ce poste est estimé à environ 241K€ HT au lieu de 236K€ HT au précédent CRAC soit une hausse de 5K€ HT.

REALISE

Au 31 décembre 2019, les recettes perçues liées aux autres produits s'élèvent à environ 234K€ HT.

A REALISER

Au cours des années à venir sedia continuera de percevoir les recettes de loyer pour les places de parking ainsi que les produits financiers divers.

Globalement les recettes ont été réévaluées à environ 10 448K€ HT au lieu de 10 317K€ HT mentionnés au précédent CRAC soit une hausse d'environ 131K€ HT.

La participation d'équilibre relative à la présente concession et versée par GBM est inchangée.

2.3. Financement de l'opération

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.

2.3.1. REALISE

Aucune demande d'emprunt n'a été établie sur l'exercice 2019. Le financement a été assuré par le pool de financement interne de la sedia et la perception des versements de la participation de Grand Besançon Métropole.

2.3.2. A REALISER

En fonction des besoins en trésorerie de l'opération, s'édifiera un emprunt bancaire si nécessaire.

2.4. trésorerie de l'opération

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.

Trésorerie	2 020	2 021	2022 et +
Bilan annuel HT :	-999 987	-161 036	123 286
Bilan cumulé HT :	37 750	-123 286	0

2.4.1. REALISE

Au 31 décembre 2019, la trésorerie de l'opération fait apparaître un solde créditeur d'environ 1 038K€ HT compte tenu de la perception de la participation de Grand Besançon Métropole, des subventions et des premières recettes de cession de terrain.

2.4.2. A REALISER

Le résultat prévisionnel brut de l'exercice 2020 s'établit à -1 000K€ HT compte tenu de la participation prévisionnelle de Grand Besançon Métropole et de la balance des charges et produits. La trésorerie prévisionnelle de l'opération affichera prévisionnellement à fin 2020 un solde créditeur de 38K€ HT.

3. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à la collectivité d'approuver le présent CRAC arrêté au 31 décembre 2019 fixant le nouveau bilan prévisionnel de l'opération à 10 448K€ HT au lieu de 10 317K€ HT antérieurement (+ 131K€ HT).

- Annexe 1 - Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisé
 Annexe 2 - Tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2019
 Annexe 3 – Tableau global des cessions immobilières
 Annexe 4 – Plan des cessions immobilières

ZAC Nouvelle Ere aux Auxons - Tranche 1
CRAC au 31 12 2019 - Bilan financier

DÉPENSES (en € HT)	Bilan approuvé	Nouveau bilan	Evolution bilan	Dépenses cumulées				Total
	au 31 12 2018			au 31 12 2019	2 020	2 021	2022 et +	
	10 316 944	10 447 592	130 648	5 757 382	1 331 620	636 822	2 721 768	10 447 592
ACQUISITIONS	263 389	263 389	0	259 419	3 970	0	0	263 389
Terrains, Immeubles	49 830	49 830	0	49 830				49 830
Acquisition au concédant	201 789	201 789	0	201 789				201 789
Autres frais sur acquisitions	11 770	11 770	0	7 800	3 970			11 770
ÉTUDES & HONORAIRES	1 044 960	1 044 960	0	743 655	51 499	37 314	212 492	1 044 960
Etudes jusqu'à fin de la phase pré-opérationnelle	77 600	77 600	0	77 600				77 600
Etudes phase opérationnelle	449 000	449 000	0	320 421	20 500	20 500	87 579	449 000
Maîtrise d'œuvre	483 360	483 360	0	344 795	12 500	15 001	97 529	483 360
Autres honoraires de réalisation	35 000	35 000	0	840	4 965	1 812	27 383	35 000
TRAVAUX	6 616 289	6 713 482	97 192	3 712 621	1 087 976	325 510	1 587 367	6 713 482
Archeologie	40 578	40 578	0	40 578				40 578
VRD et espaces verts	4 865 137	4 865 137	0	3 202 992	450 000	282 775	929 370	4 865 137
Autres travaux	695 453	792 766	97 314	469 051	12 500	12 500	298 715	792 766
Fonds de concours	630 000	630 000	0	630 000	570 000	0	60 000	630 000
Imprévus, actualisation & révision	385 121	385 000	-121	0	55 476	30 242	299 282	385 000
FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION, DIVERS	370 726	405 726	35 000	176 260	34 500	34 500	160 466	405 726
Frais de communication et de commercialisation	167 130	167 130	0	89 923	15 000	15 000	47 207	167 130
Tirages, reprographiques, annonces légales	44 726	44 726	0	30 488	2 000	2 000	10 238	44 726
Assurances	15 000	15 000	0	0	2 000	2 000	11 000	15 000
Etudes juridiques	32 870	32 870	0	22 910	1 000	1 000	7 960	32 870
Consommation fluides et énergies	10 000	10 000	0	2 478	1 000	1 000	5 522	10 000
Entretien espaces publics et divers	96 000	96 000	0	24 872	8 500	8 500	54 128	96 000
Autres dépenses de gestion	5 000	40 000	35 000	5 590	5 000	5 000	24 410	40 000
IMPOTS ET TAXES	85 000	85 000	0	49 031	5 000	5 000	25 969	85 000
Impôts fonciers	5 000	5 000	0	667	500	500	3 333	5 000
Autres taxes	80 000	80 000	0	48 364	4 500	4 500	22 636	80 000
REMUNERATION SOCIETE	1 313 380	1 311 835	-1 544	798 163	58 675	64 490	390 506	1 311 835
Rémunérations forfaitaires	122 554	122 554	0	122 554			0	122 554
Rémunérations sur investissements	642 463	649 645	7 181	385 461	44 215	34 296	185 673	649 645
Rémunération de commercialisation	403 282	389 598	-13 684	190 429	11 000	26 734	161 435	389 598
Rémunérations autres et liquidations	145 080	150 039	4 958	99 720	3 460	3 460	43 399	150 039
FRAIS FINANCIERS	623 201	623 201	0	18 232	90 000	170 000	344 968	623 201
Frais financier court terme	223 201	223 201		18 232	90 000	90 000	24 968	223 201
Frais financier sur emprunt	400 000	400 000		0	0	80 000	320 000	400 000
RECETTES (en € HT)	Bilan approuvé	Nouveau bilan	Evolution bilan	Recettes cumulées				Total
	au 31 12 2018			au 31 12 2019	2 020	2 021	2022 et +	
	10 316 944	10 447 592	130 648	6 795 119	331 633	475 785	2 845 055	10 447 592
CESSIONS	3 666 062	3 391 962	-274 100	398 488	0	314 683	2 678 791	3 391 962
Cessions de terrains	3 666 062	3 391 962	-274 100	398 488	0	314 683	2 678 791	3 391 962
Cessions immobilières	0	0	0	0	0	0	0	0
PARTICIPATIONS	6 614 427	6 614 427	400 000	6 162 428	328 133	157 602	166 264	6 814 427
Participation du concédant	5 197 642	5 197 642	0	4 580 843	293 133	157 602	166 264	5 197 642
Participation apport en nature	201 789	201 789	0	201 789	0	0	0	201 789
Participation de privés aux équipements publics	35 000	35 000	0	0	35 000	0	0	35 000
Participation concessionnaires de réseaux	73 226	73 226	0	73 226	0	0	0	73 226
Subventions	906 770	1 306 770	400 000	1 306 770	0	0	0	1 306 770
AUTRES PRODUITS	236 456	241 204	4 748	234 204	3 500	3 500	0	241 204
Loyers (parking mutualise)	10 570	15 201	4 631	8 201	3 500	3 500	0	15 201
Produits divers	175 000	173 940	-1 060	173 940	0	0	0	173 940
Produits financiers	50 885	52 063	1 177	52 063	0	0	0	52 063
TRESORERIE (en € HT)	TOTAL			Trésorerie cumulée				
				au 31 12 2019	2 020	2 021	2022 et +	
				Bilan annuel HT =	-999 987	-161 036	123 286	
				Bilan cumulé HT =	1 037 737	37 750	-123 286	0

**ZAC Nouvelle Ere aux Auxons - Tranche 1
CRAC au 31.12.2019**

Annexe 2 - Tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2019

Acquisitions immobilières réalisées pendant l'exercice 2019

Terrier	Anciens propriétaires	Désignation	Surface	Zonage POS des Auxons
Sans objet				

Cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2019

Lot	Surface lot	SDP	Ratio stationnement	Besoin stationnement	Stationnement mutualisé (yc foisonnement 10%)	Charge foncière
Lot M (3ème tranche)	1 762 m ²	565 m ²	75 m ² / place	8 places	0	44 050 € HT

ZAC Nouvelle Ere aux Auxons - Tranche 1
CRAC au 31.12.2019
Annexe 3 - Tableau global des cessions immobilières

Lot	Surface lot	SDP	Ratio stationnement	Besoin stationnement	Stationnement mutualisé (yc foisonnement 10%)	Charge foncière	
Lot A	3 065 m ²	3 375 m ²	35 m ² / place	96 places	35 places	135 € / m ² SDP	454 876 € HT
Lot B	3 475 m ²	5 000 m ²	37 m ² / place	135 places	60 places	93 € / m ² SDP	462 500 € HT
Lots C & E	3 207 m ²	3 250 m ²	35 m ² / place	94 places	36 places	135 € / m ² SDP	438 480 € HT
Lot D	2 135 m ²	2 525 m ²	35 m ² / place	57 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	22 places	135 € / m ² SDP	283 500 € HT
Lot G	3 065 m ²	2 800 m ²	35 m ² / place	78 places	27 places	135 € / m ² SDP	377 781 € HT
Lot H	1 366 m ²	2 765 m ²	35 m ² / place	79 places	36 places	135 € / m ² SDP	374 402 € HT
Secteur Gare	18 641 m²	21 290 m²		600 places	235 places		2 661 539 € HT
Lot I	5 275 m ²	2 850 m ²	35 m ² / place	81 places	0 places	135 € / m ² SDP	384 750 € HT
Lot J	4 782 m ²	1 800 m ²	75 m ² / place	24 places	0 places	25€ / m ² terrain	119 550 € HT
Lot K	4 943 m ²	2 100 m ²	75 m ² / place	28 places	0 places	25 € / m ² terrain	123 575 € HT
Lot L	5 025 m ²	2 100 m ²	75 m ² / place	28 places	0 places	25 € / m ² terrain	125 625 € HT
Lot M	6 782 m ²	2 000 m ²	75 m ² / place	27 places	0 places	25 € / m ² terrain	169 550 € HT
Lot N	1 742 m ²	435 m ²	75 m ² / place	6 places	0 places	45 € / m ² terrain	78 390 € HT
Lot O	3 116 m ²	800 m ²	75 m ² / place	11 places	0 places	45 € / m ² terrain	140 220 € HT
Secteur Entrée	31 665 m²	12 085 m²		205 places	0 places		1 141 660 € HT
Tranche 1	50 306 m²	33 375 m²		804 places	235 places		3 803 199 € HT

ZAC Nouvelle Ere aux Auxons - Tranche 1
CRAC au 31.12.2019
Annexe 4 - Plan des cessions immobilières

