

Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du 28 juin 2021

Conseillers communautaires en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni, sous la présidence de Mme Anne VIGNOT, Présidente de Grand Besançon Métropole.

Ordre de passage des rapports : 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, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63

La séance est ouverte à 18h05 et levée à 22h15.

Etaient présents :

Audeux : Mme Françoise GALLIOU **Avanne-Aveney** : Mme Marie-Jeanne BERNABEU **Besançon** : Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Annaïck CHAUVET, M. Sébastien COUDRY, M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, M. Benoit CYPRIANI, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT (à partir du 4), M. Olivier GRIMAITRE, M. Pierre-Charles HENRY (à partir du 2), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Laurence MULOT, M. Maxime PIGNARD, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX (jusqu'au 62), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF **Beure** : M. Philippe CHANEY **Bonnay** : M. Gilles ORY **Boussières** : Mme Hélène ASTRIC **ANSART Busy** : M. Philippe SIMONIN **Byans-sur-Doubs** : M. Didier PAINEAU **Chalezeule** : M. Christian MAGNIN-FEYSOT **Champagney** : M. Olivier LEGAIN **Champvans-les-Moulins** : M. Florent BAILLY **Chemaudin et Vaux** : M. Gilbert GAVIGNET **Chevroz** : M. Franck BERNARD **Châtillon-le-Duc** : M. Fabien PELLETIER suppléant de Mme Catherine BOTTERON **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 **Fontain** : Mme Martine DONEY **François** : M. Emile BOURGEOIS **Geneuille** : Mme Sandrine BOUTARD suppléante de M. Patrick OUDOT **Gennes** : M. Jean SIMONDON **Le Gratteris** : M. Cédric LINDECKER **Les Auxons** : M. Serge RUTKOWSKI **Mamirolle** : M. Daniel HUOT **Mazerolles-le-Salin** : M. Daniel PARIS (jusqu'au 62) **Miserey-Salines** : M. Marcel FELT **Montferrand-le-Château** : Mme Lucie BERNARD **Morre** : M. Jean-Michel CAYUELA **Nancray** : M. Vincent FIETIER **Noironte** : M. Claude MAIRE **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 **Roche-lez-Beaupré** : M. Jacques KRIEGER **Roset-Fluans** : M. Jacques ADRIANSEN **Saint-Vit** : Mme Anne BIHR, M. Pascal ROUTHIER **Saône** : M. Benoit VUILLEMIN **Serre-les-Sapins** : M. Gabriel BAULIEU **Tallenay** : M. Ludovic BARBAROSSA **Thoraise** : M. Jean-Paul MICHAUD **Vaire** : Mme Valérie MAILLARD **Velesmes-Essarts** : M. Jean-Marc JOUFFROY **Venise** : M. Jean-Claude CONTINI **Vieilley** : M. Franck RACLOT

Etaient présents en visioconférence :

Amagney : M. Thomas JAVAUX **Besançon** : Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Claudine CAULET, Mme Julie CHETTOUH, M. Cyril DEVESA, Mme Lorine GAGLILOLO, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, Mme Valérie HALLER, M. Damine HUGUET, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Yannick POUJET, Mme Juliette SORLIN **Chalèze** : M. René BLAISON **Chaucenne** : Mme Valérie DRUGE **Grandfontaine** : M. Henri BERMOND **Larnod** : M. Hugues TRUDET **Novillars** : M. Bernard LOUIS **Villars Saint-Georges** : M. Damien LEGAIN **Vorges-les-Pins** : Mme Maryse VIPREY

Etaient absents :

M. Jamel-Eddine LOUHKIAR, M. Thierry PETAMENT, Mme Claude VARET, Mme Agnès MARTIN **Brailans** : M. Alain BLESSEMAILLE **Champoux** : M. Romain VIENET **La Chevillotte** : M. Roger BOROWIK **La Vèze** : M. Jean-Pierre JANNIN **Marchaux-Chaufontaine** : M. Patrick CORNE **Merey-Vieilley** : M. Philippe PERNOT **Montfaucon** : M. Pierre CONTOZ **Rancenay** : Mme Nadine DUSSAUCY **Thise** : M. Loïc ALLAIN **Torpes** : M. Denis JACQUIN

Secrétaire de séance : M. Laurent CROIZIER

Procurations de vote :

T. JAVAUX à L. CROIZIER, F. BRAUCHLI à N. SOURISSEAU, C. CAULET à M. ETEVENARD, A. CHASSAGNE à A. BENEDETTO, J. CHETTOUH à F. BAEHR, C. DEVESA à A. POULIN, L. GAGLILOLO à A. POULIN, S. GHARET à A. BENEDETTO, A. GHEZALI à S. WANLIN, V. HALLER à N. SOURISSEAU, D. HUGUET à JE. LAFARGE, JE. LOUHKIAR à L. MULOT, A. MARTIN à K. ROCHDI, C. MICHEL à N. BODIN, MT. MICHEL à F. BOUSSO, T. PETAMENT à L. FAGAUT (à partir du 4), Y. POUJET à N. BODIN, JH. ROUX à M. ZEHAF (à partir du 63), J. SORLIN à S. COUDRY, C. VARET à L. FAGAUT (à partir du 4), R. BLAISON à C. MAGNIN-FEYSOT, R. VIENET à V. MAILLARD, V. DRUGE à P. AYACHE, R. BOROWICK à B. VUILLEMIN, H. TRUDET à D. HUOT, JP. JANNIN à J. SIMONDON, P. CONTOZ à D. HUOT, P. CORNE à C. MAGNIN-FEYSOT, D. PARIS à E. BOURGEOIS (à partir du 63), P. PERNOT à F. PRESSE, N. DUSSAUCY à H. ASTRIC-ANSART, L. ALLAIN à F. TAILLARD, D. JACQUIN à F. LAIDIE, D. LEGAIN à J. ADRIANSEN, M. VIPREY à P. SIMONIN

Délibération n°2021/005745

Rapport n°56 - Espace commercial de Chalezeule - ZAC des Marnières – Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020

Espace commercial de Chalezeule - ZAC des Marnières – Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020

Rapporteur : Mme Catherine BARTHELET, Vice-Présidente

Commission : Rayonnement, aménagement du territoire, prospective et coopérations

Inscription budgétaire	
BP 2021 et PPIF 2021-2025 « AP-CP Marnières° »	Montant de l'AP : 9 646 173€ Montant du CP 2021 : 20 000€ Montant de l'opération : (participation d'équilibre à la concession d'aménagement tranche ferme) <ul style="list-style-type: none">• 0€ sur année 2021• 250 000€ 2024 et au-delà

Résumé :

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

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 et d'un avenant n°3 signé le 19 juillet 2019.

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) et d'approuver le bilan financier actualisé au 31/12/2020.

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 Métropole 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, Grand Besançon Métropole 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 troisième avenant signé le 19 juillet 2019 et visé en Préfecture le 25 septembre 2019 porte sur la création d'une tranche ferme et d'une tranche conditionnelle dans la concession d'aménagement. La réalisation de l'aménagement du secteur Sud de la ZAC initialement dédiée à l'accueil du pôle loisirs est désormais intégrée dans la tranche conditionnelle de la concession. Cette tranche conditionnelle, dont la réalisation est intégrée dans l'équilibre global de l'opération, pourra être engagée sur décision expresse du concédant.

II. Les faits marquants de l'année 2020

A/ Au niveau des procédures :

- Suite à l'avis favorable de la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale (CDAC) en date du 18 janvier 2020 relatif au projet porté par la SCCV Chalezeule, deux recours ont été déposés contre ce projet. La Commission Nationale d'Aménagement Commerciale (CNAC) a statué favorablement sur ce projet le 9 juillet 2020 ;
- Instruction et délivrance le 14 août 2020 du Permis de Construire (PC) valant Autorisation d'Exploitation Commercial (AEC) déposé par la SCCV Chalezeule relatif au développement d'un programme à dominante commerciale sur la parcelle 2 de l'îlot Plateau Haut ;
- Octobre 2020 : dépôt devant la cour administrative d'Appel de Nancy d'un recours contre le PC obtenu par la SCCV Chalezeule ;
- Dépôt fin 2020 d'un Permis de Construire par la société Eltia sur la parcelle 1 du plateau haut en vue de la réalisation de l'équipement de Loisirs Indoor (projet 1055);
- Notification de l'attribution d'une subvention européenne au titre du FEDER d'un montant de 617K€. A noter qu'à ce stade de réalisation du projet et par prudence, il est proposé de n'intégrer qu'une partie de cette subvention (400K€) au bilan de l'opération arrêté au 31 décembre 2020.

B/ Au niveau des études : RAS

C/ Au niveau des acquisitions foncières :

- Signature le 12 mars 2020 de l'acte de vente relatif au transfert de propriété de GBM à Territoire 25 de l'ensemble des terrains de l'îlot Plateau Haut. Conformément aux dispositions du contrat de concession, ce transfert de propriété s'est fait sous la forme d'un apport en nature prévu par le code de l'urbanisme.
- Régularisation des emprises foncières avec la société McDonald's ;
- Acquisition par Territoire 25 auprès de l'Etablissement Public Foncier de Bourgogne Franche-Comté (EPF BFC) du local anciennement occupé par l'enseigne Halle aux Chaussures (local situé chemin des Marnières, en surplomb du giratoire de Marnières sud) ;

D/ Au niveau des travaux :

- L'ouverture de la nouvelle voie d'accès Ouest en décembre 2019 a permis une meilleure desserte de la zone

E/ Au niveau commercial :

- Signature d'un compromis de vente le 2 juillet 2020 avec la société IDEEA Développement et relatif à la commercialisation de la parcelle 2 de l'îlot Plateau Haut (constructeur SCCV Chalezeule);
- Signature le 18 juin 2020 avec l'opérateur Loisirs 1055 (constructeur Eltia) d'un compromis de vente relatif à la parcelle 1 de l'îlot Plateau Haut.

III. Perspectives 2021

- Instruction et délivrance d'un permis de construire relatif à la construction d'un centre de loisirs indoor sous l'enseigne 1055 (objectif de délivrance du PC en mai – juin 2021) ;
- Travail partenarial avec la commune de Chalezeule sur la préparation d'un mémoire en défense suite au dépôt d'un recours sur le PC déposé par la SCCV Chalezeule ; le jugement de ce contentieux est attendu pour l'automne 2021 ;
- Au niveau des mesures compensatoires : Engagement des mesures de suivi de l'îlot de sénescence du bois de Chalezeule.

IV. Bilan financier actualisé

Petit rappel préliminaire : le bilan de la concession d'aménagement comporte depuis 2019, deux tranches.

Une première tranche dite tranche ferme (TF) qui comprend tous les aménagements initialement prévus au contrat de concession à l'exception de la partie Sud de la ZAC.

La seconde tranche appelée Tranche Conditionnelle (TC) concerne uniquement l'aménagement de la partie sud de la ZAC initialement dédiée au Loisirs.

Le bilan global de la concession d'aménagement (TF + TC) actualisé au 31/12/2020 est établi à hauteur de 16 852K€ dont 14 744K€ pour la TF et 2 018K€ pour la TC.

Par rapport au bilan global de référence (bilan actualisé au 31/12/2019), ce bilan global présente une hausse globale de 176K€ aux niveaux des dépenses et des recettes. Cette augmentation concerne uniquement la TC (+188K€) alors que la TF fait quant à elle l'objet d'une légère diminution (-12K€).

Toutefois, cette augmentation du bilan global n'a pas d'incidence sur le montant de la participation d'équilibre à l'opération d'aménagement qui reste stable à hauteur de 11 077K€ dont 6 149K€ relative à l'apport en nature et 4 928K€ concernant la participation financière.

Le bilan de la concession d'aménagement arrêté au 31/12/2020 se décompose de la façon suivante :

K€HT	Bilan TF au 31/12/2019 (bilan de référence)	Bilan actualisé au 31/12/2020	Ecart Bilan TF	Bilan TC de référence du 31/12/2019	Bilan actualisé au 31/12/2020	Ecart	Bilan de référence du 31/12/2019	Bilan actualisé au 31/12/2020	Ecart
	Tranche Ferme = zone principale			Tranche conditionnelle = secteur sud-ouest			Global		
Dépenses									
Acquisitions	8 247	8 093	- 154	191	346	155	8 438	8 440	2
Etudes et honoraires	389	397	8	48	62	14	437	459	22
Travaux	4 940	5 010	70	1 191	1 191	-	6 131	6 200	69
Frais divers	205	206	1	75	76	1	281	283	2
Frais financiers	150	150	-	170	170	-	320	320	-
Rémunération du concessionnaire	688	706	18	204	190	- 14	892	896	4
Aléas généraux	137	182	45	40	72	32	177	254	77
Total Dépenses	14 756	14 744	- 12	1 919	2 107	188	16 676	16 852	176
Recettes									
Cessions des terrains	2 365	2 365	-	400	300	- 100	2 765	2 665	- 100
Participations gestionnaires de réseaux	3	3	-	-	-	-	3	3	-
Participations constructeurs	2 577	2 577	-	135	-	- 135	2 712	2 577	- 135
Subventions (CD25 + FEDER)	119	519	400	-	-	-	119	519	400
Participation d'équilibre de GBM (dont valorisation apport foncier)	9 692	9 269	- 423	1 385	1 808	423	11 077	11 077	-
Autres produits	-	11	11	-	-	-	-	11	11
Total Recettes	14 756	14 744	- 12	1 920	2 108	188	16 676	16 852	176

Éléments d'explication sur l'évolution des dépenses d'opérations :

En ce qui concerne les acquisitions foncières, il n'y a d'évolution importante au niveau du bilan global. La moins-value sur l'acquisition du local qui appartenait à l'EPF permet de prendre une position plus prudente au niveau des acquisitions à réaliser sur le secteur sud-ouest.

L'augmentation du poste Etudes et Honoraires correspond à l'intégration d'études de suivi environnemental (suivi des mesures compensatoires notamment) ainsi qu'à la réalisation d'une étude d'urbanisme pour affiner le potentiel de développement du secteur sud-ouest.

L'augmentation du poste de Travaux correspond à la prise en compte de l'évolution du coût des travaux et des matériaux.

La légère hausse de la rémunération de l'aménageur est liée à l'actualisation du montant des travaux et des aléas généraux.

Enfin l'évolution des aléas généraux (+77K€) a été intégrée face à la crise sanitaire et économique actuelle qui nous incite à la prudence tant que les compromis de vente en cours ne sont pas affermis.

Au niveau de l'évolution des recettes :

Une réduction de 100K€ a été intégrée et correspond à une position prudentielle au niveau des recettes de cessions foncières potentielles du secteur sud-ouest.

Une réduction de 135K€ de la participation de l'Immobilière Carrefour a également été intégrée. Elle s'explique par le bais que cette somme correspondait à la quote part de la participation de Carrefour à la réalisation d'un parking relais sur le secteur sud-ouest. La réalisation de cet ouvrage étant abandonnée, il convient en conséquence de supprimer cette recette.

Suite à l'attribution d'une subvention FEDER à cette opération d'aménagement, une recette de 400K€ a été intégrée au bilan de la concession. A ce stade d'avancement de l'opération et par prudence, seule une partie (400K€) du montant de la subvention notifiée (616K€) a été pris en compte dans le bilan de la concession.

Enfin, si la participation de GBM à l'équilibre de l'opération d'aménagement (qui est inscrite en recettes au bilan présenté par Territoire 25) reste globalement stable à hauteur de 11 077K€, il convient de préciser que sa ventilation entre la tranche ferme et la tranche conditionnelle est modifiée à hauteur de 423K€.

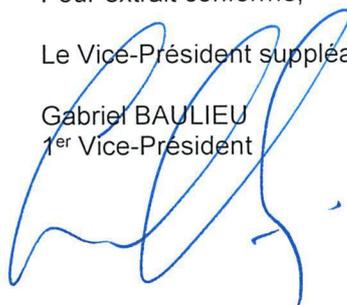
A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- prend acte du CRAC arrêté au 31/12/2020,
- valide le bilan prévisionnel de la ZAC arrêté au 31/12/2020.

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU
1^{er} Vice-Président



Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 120

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 0

ESPACE COMMERCIAL DE CHALEZEULE

BILAN FINANCIER ACTUALISÉ AU 31 DECEMBRE 2020

établi le : 20 avril 2021

		Zone principale						Secteur sud-ouest			Global				
		réglé au 31.12.2020	2021	2022	2023	2024 et au-delà (zone principale)	Bilan révisé arrêté au 31.12.20	Bilan de référence au 31.12.19	Ecart	2023-2025	Bilan de référence au 31.12.19	Ecart	Bilan révisé arrêté au 31.12.20	Bilan de référence au 31.12.19	Ecart
	CHARGES	11 598 K€	234 K€	829 K€	1 386 K€	698 K€	14 744 K€	14 756 K€	-12 K€	2 108 K€	1 920 K€	188 K€	16 852 K€	16 676 K€	176 K€
A	ACQUISITIONS	6 829 K€	4 K€	50 K€	842 K€	368 K€	8 093 K€	8 247 K€	-154 K€	347 K€	191 K€	156 K€	8 440 K€	8 438 K€	2 K€
A 01	Terrains, immeubles	766 K€	2 K€	0 K€	790 K€	0 K€	1 558 K€	1 734 K€	-176 K€	237 K€	137 K€	100 K€	1 795 K€	1 871 K€	-76 K€
A 02	Acquisitions au concédant	5 836 K€				313 K€	6 149 K€	6 149 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	6 149 K€	6 149 K€	0 K€
A 04	Frais d'acquisitions	72 K€	2 K€	50 K€	52 K€	55 K€	230 K€	230 K€	0 K€	50 K€	0 K€	50 K€	280 K€	230 K€	50 K€
A 06	Autres frais	156 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	156 K€	134 K€	22 K€	60 K€	54 K€	6 K€	216 K€	188 K€	28 K€
B	ÉTUDES & HONORAIRES	289 K€	40 K€	25 K€	19 K€	24 K€	397 K€	389 K€	9 K€	62 K€	48 K€	14 K€	459 K€	437 K€	22 K€
B 01	Études préopérationnelles	60 K€	0 K€	0 K€		0 K€	60 K€	60 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	60 K€	60 K€	0 K€
B 02	Études opérationnelles	134 K€	25 K€	10 K€	12 K€	3 K€	183 K€	176 K€	8 K€	36 K€	30 K€	6 K€	219 K€	206 K€	14 K€
B 03	Maîtrises d'œuvre	91 K€	15 K€	12 K€	6 K€	6 K€	130 K€	130 K€	0 K€	20 K€	16 K€	4 K€	150 K€	145 K€	4 K€
B 04	Autres honoraires de réalisation	5 K€	0 K€	3 K€	2 K€	15 K€	24 K€	23 K€	1 K€	6 K€	3 K€	3 K€	30 K€	26 K€	4 K€
C	TRAVAUX	3 974 K€	50 K€	520 K€	369 K€	97 K€	5 010 K€	4 940 K€	69 K€	1 191 K€	1 191 K€	0 K€	6 200 K€	6 131 K€	69 K€
C 02	Démolition de bâtiments				100 K€	0 K€	100 K€	100 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	100 K€	100 K€	0 K€
C 04	VRD et espaces verts	2 638 K€	0 K€	427 K€	199 K€	0 K€	3 264 K€	3 195 K€	69 K€	1 050 K€	1 050 K€	0 K€	4 314 K€	4 245 K€	69 K€
C 06	Autres travaux	1 335 K€	10 K€	18 K€	5 K€	27 K€	1 395 K€	1 395 K€	0 K€	45 K€	45 K€	0 K€	1 441 K€	1 441 K€	0 K€
C 10	Imprévus et actualisations dont impact COVID	0 K€	40 K€	75 K€	65 K€	70 K€	250 K€	250 K€	0 K€	96 K€	96 K€	0 K€	346 K€	346 K€	0 K€
D+H	FRAIS DIVERS	49 K€	38 K€	38 K€	32 K€	51 K€	206 K€	205 K€	1 K€	76 K€	75 K€	1 K€	282 K€	280 K€	2 K€
D	Frais de gestion	45 K€	28 K€	28 K€	23 K€	36 K€	159 K€	158 K€	1 K€	50 K€	49 K€	1 K€	209 K€	207 K€	2 K€
D 01	Frais de communication et de commercialisation	18 K€	11 K€	11 K€	11 K€	18 K€	69 K€	69 K€	0 K€	20 K€	19 K€	1 K€	89 K€	88 K€	1 K€
D 02	Frais divers	13 K€	5 K€	5 K€	5 K€	6 K€	34 K€	34 K€	0 K€	17 K€	17 K€	0 K€	51 K€	51 K€	0 K€
D 03	Assurances	0 K€	6 K€	6 K€	6 K€	6 K€	24 K€	30 K€	-6 K€	4 K€	5 K€	-1 K€	28 K€	35 K€	-7 K€
D 05	Consommations fluides et énergies	1 K€	1 K€	1 K€	1 K€	1 K€	3 K€	2 K€	1 K€	2 K€	1 K€	1 K€	5 K€	3 K€	2 K€
D 06	Entretien espaces publics et divers	4 K€	3 K€	3 K€		4 K€	13 K€	6 K€	6 K€	4 K€	4 K€	0 K€	16 K€	10 K€	6 K€
D 08	Autres dépenses de gestion	8 K€	3 K€	3 K€		2 K€	16 K€	16 K€	0 K€	3 K€	3 K€	0 K€	19 K€	19 K€	0 K€
H	Impôts et taxes	4 K€	10 K€	10 K€	10 K€	15 K€	47 K€	47 K€	0 K€	27 K€	27 K€	0 K€	74 K€	74 K€	0 K€
H 01	Impôts fonciers	4 K€	3 K€	3 K€	3 K€	3 K€	14 K€	14 K€	0 K€	6 K€	6 K€	0 K€	20 K€	20 K€	0 K€
H 02	Taxes diverses	0 K€	7 K€	7 K€	7 K€	12 K€	33 K€	33 K€	0 K€	21 K€	21 K€	0 K€	54 K€	54 K€	0 K€
J	FRAIS FINANCIERS	0 K€	20 K€	40 K€	40 K€	50 K€	150 K€	150 K€	0 K€	170 K€	170 K€	0 K€	320 K€	320 K€	0 K€
J 01	Sur court terme	0 K€	20 K€	40 K€	40 K€	50 K€	150 K€	150 K€	0 K€	170 K€	170 K€	0 K€	320 K€	320 K€	0 K€
J 02	Sur moyen terme	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
J 03	Sur commissions et frais bancaires	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
I	RÉMUNÉRATIONS DU CONCESSIONNAIRE	457 K€	42 K€	117 K€	44 K€	46 K€	706 K€	688 K€	18 K€	190 K€	204 K€	-14 K€	896 K€	892 K€	3 K€
I 02	Rémunérations sur investissements	232 K€	19 K€	41 K€	24 K€	11 K€	328 K€	373 K€	-45 K€	119 K€	121 K€	-2 K€	446 K€	493 K€	-47 K€
I 03	/ Recettes de commercialisation	161 K€	7 K€	63 K€	7 K€	29 K€	268 K€	214 K€	53 K€	35 K€	38 K€	-3 K€	302 K€	252 K€	50 K€
I 01	Rémunérations forfaitaires	63 K€	17 K€	12 K€	12 K€	6 K€	111 K€	102 K€	9 K€	37 K€	45 K€	-9 K€	147 K€	147 K€	0 K€
	ALÉAS GÉNÉRAUX	0 K€	40 K€	40 K€	40 K€	62 K€	182 K€	137 K€	45 K€	72 K€	40 K€	32 K€	254 K€	177 K€	77 K€
	Aléas divers		40 K€	40 K€	40 K€	62 K€	182 K€	137 K€	45 K€	72 K€	40 K€	32 K€	254 K€	177 K€	77 K€

ESPACE COMMERCIAL DE CHALEZEULE BILAN FINANCIER ACTUALISÉ AU 31 DECEMBRE 2020

établi le : 20 avril 2021

		Zone principale					Secteur sud-ouest			Global					
		réglé au 31.12.2020	2021	2022	2023	2024 et au-delà (zone principale)	Bilan révisé arrêté au 31.12.20	Bilan de référence au 31.12.19	Ecart	2023-2025	Bilan de référence au 31.12.19	Ecart	Bilan révisé arrêté au 31.12.20	Bilan de référence au 31.12.19	Ecart
PRODUITS		12 381 K€	180 K€	1 300 K€	220 K€	663 K€	14 744 K€	14 756 K€	-12 K€	2 108 K€	1 920 K€	188 K€	16 852 K€	16 676 K€	176 K€
N	CESSIONS	965 K€	0 K€	1 300 K€	0 K€	100 K€	2 365 K€	2 365 K€	0 K€	300 K€	400 K€	-100 K€	2 665 K€	2 765 K€	-100 K€
N 01	Cessions de terrains aux Tiers	965 K€	0 K€	1 300 K€	0 K€	100 K€	2 365 K€	2 365 K€	0 K€	300 K€	400 K€	-100 K€	2 665 K€	2 765 K€	-100 K€
P 04	PARTICIPATIONS GESTIONNAIRES DE RÉSEAUX	3 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	3 K€	3 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	3 K€	3 K€	0 K€
P 05	PARTICIPATIONS	2 577 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	2 577 K€	2 577 K€	0 K€	0 K€	135 K€	-135 K€	2 577 K€	2 712 K€	-135 K€
P 07	SUBVENTIONS DU DÉPARTEMENT	119 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	119 K€	119 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	119 K€	119 K€	0 K€
P	SUBVENTION FEDER	0 K€	180 K€	0 K€	220 K€	0 K€	400 K€	0 K€	400 K€	0 K€	0 K€	0 K€	400 K€	0 K€	400 K€
P	PRODUITS DE LA CUGBM	8 706 K€	0 K€	0 K€	0 K€	563 K€	9 269 K€	9 692 K€	-423 K€	1 808 K€	1 385 K€	423 K€	11 077 K€	11 077 K€	0 K€
P 02	/ Foncier - Apport en nature	5 836 K€	0 K€	0 K€	0 K€	313 K€	6 149 K€	6 149 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	6 149 K€	6 149 K€	0 K€
P 01	Participation d'équilibre	2 870 K€	0 K€	0 K€	0 K€	250 K€	3 120 K€	3 543 K€	-423 K€	1 808 K€	1 385 K€	423 K€	4 928 K€	4 928 K€	0 K€
Q	Autres produits	11 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	11 K€	0 K€	11 K€	0 K€	0 K€	0 K€	11 K€	0 K€	11 K€

TABLEAU DE TRÉSORERIE	à fin 2020	2 021	2 022	2 023	2024 et au-delà (zone principale)	Total
DÉPENSES D'OPÉRATION =	11 598 045	233 706	828 945	1 386 010	697 641	14 744 347
RECETTES D'OPÉRATION =	12 381 157	180 000	1 300 000	220 000	663 191	14 744 347
SOLDE ANNUEL =	783 112	-53 706	471 055	-1 166 010	-34 450	
SOLDE CUMULÉ EN FIN D'ANNI	783 112	729 406	1 200 461	34 451	0	

Concession d'aménagement de la ZAC des Marnières



Espace commercial de Chalezeule

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITÉ
ÉTABLI AU 30 AVRIL 2021**

BILAN FINANCIER ARRÊTÉ AU 31.12.2020

1°) PRÉSENTATION GÉNÉRALE

La ZAC des Marnières se situe à l'Est du territoire de la Communauté Urbaine du Grand Besançon (GBM), 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, GBM 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, GBM 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, GBM, 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 GBM. 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,



En 2019, l'abandon d'un projet de retail park d'environ 10.000 m² S.D.P. sur l'ilot plateau haut a induit une modification de la programmation initialement envisagée sur les 2 tènements fonciers de cet ilot avec d'une part l'implantation prévisionnelle d'un équipement de loisirs indoor sur une des parcelles et l'implantation d'un pôle de commerces et de restauration sur l'autre.

Ceci induit de fait une modification complémentaire de programmation du secteur Sud-ouest du périmètre de la concession d'aménagement qui pourrait être destiné à l'accueil d'activités artisanales en lieu et place de l'équipement de loisirs précédemment envisagé à cet endroit et désormais déplacé sur une des parcelles de l'ilot plateau haut. La programmation fine de ce secteur sera étudiée dans le cadre d'une étude menée en 2021.

1.2 – les données contractuelles d'intervention de Territoire 25

Au vu de l'avancement de ces études préopérationnelles, GBM 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, GBM 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. La

durée de la concession est de 10 ans à compter de la date de notification de cet avenant, soit jusqu'en 2026.

L'avenant 2 traitant de la gestion du dossier de demande d'une subvention FEDER auprès de la Région a été signé en date du 7 décembre 2018, visé le jour même par la Préfecture et notifié également le même jour à Territoire 25.

L'avenant 3 actant l'évolution globale de la programmation d'ensemble de l'espace commercial de Chalezeule a été signé en date du 19 juillet 2019, et reçu en Préfecture le 25 septembre 2019. Il se traduit :

- d'une part par l'identification d'une « tranche ferme » d'aménagement qui ne prend pas en compte l'intervention sur le secteur Sud-ouest de la concession de la ZAC des Marnières et d'une « tranche conditionnelle » correspondant uniquement à l'aménagement du secteur sud-ouest qui pourrait être dédié à l'accueil d'activités artisanales.
- d'autre part et dans l'hypothèse où la tranche conditionnelle était engagée ultérieurement, par un complément de participation financière de l'autorité concédante à l'équilibre de l'opération.

Sur ce dernier point et sur la base du compte-rendu annuel à la Collectivité établi au 30 avril 2019 et le bilan financier prévisionnel révisé de l'opération d'aménagement au 31 décembre 2018 qui y est intégré, l'effort de la Collectivité qui ressortait à 3.543.162 € (valeur au 1^{er} janvier 2018) s'établissait dans ce bilan à 4.927.849 € (valeur au 1^{er} janvier 2019), soit une augmentation de 1.384.687 €.

Dans le cadre du compte-rendu annuel à la Collectivité établi au 30 août 2020, la participation de la collectivité n'a pas évolué malgré les impacts liés à la crise sanitaire.

1.3 – le programme prévisionnel de travaux

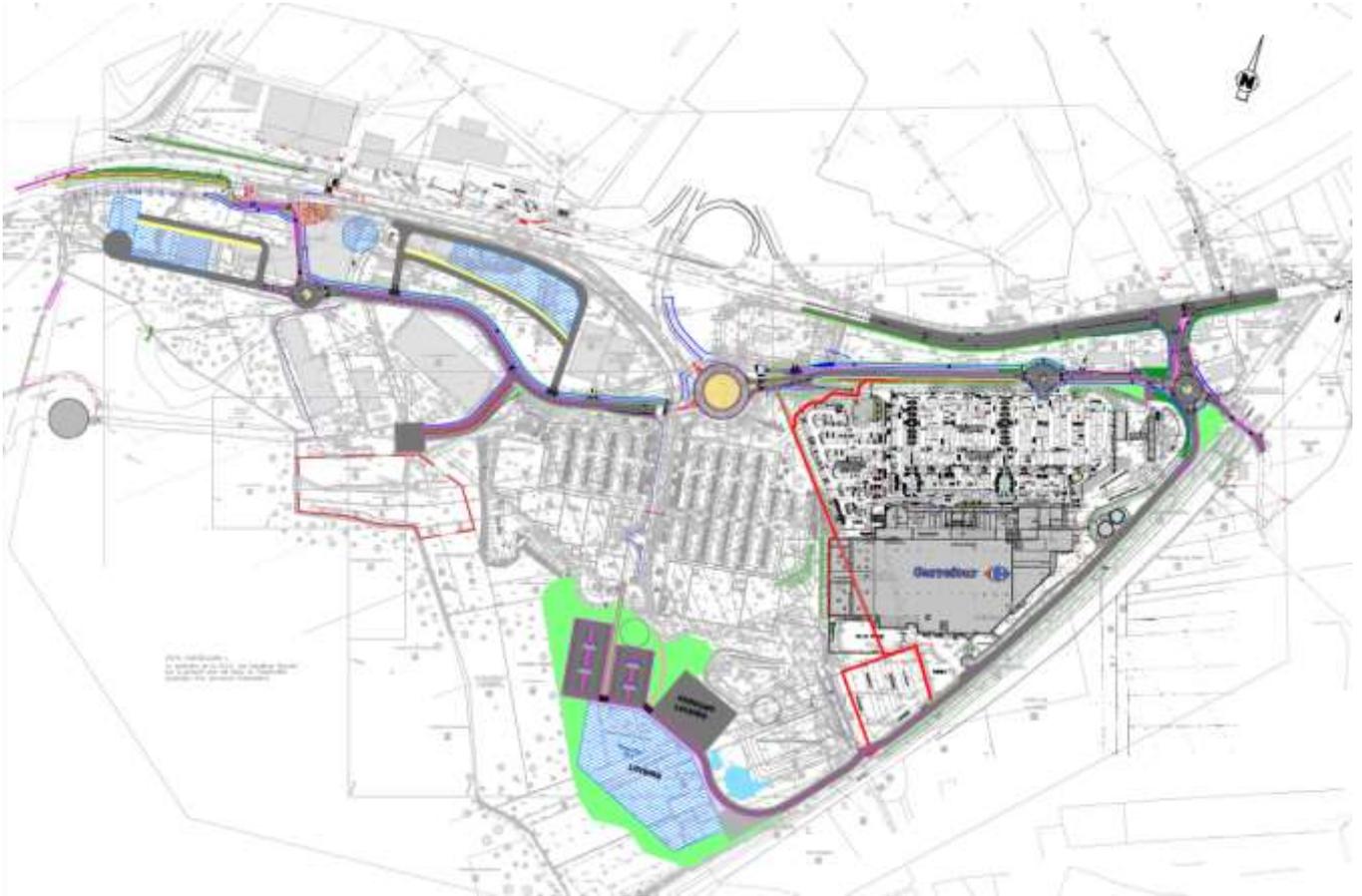
Dans la suite des travaux routiers dits de « l'entrée Est de Besançon » réalisés par GBM de 2005 à 2012 (avec notamment la réalisation du giratoire des Marnières sud), et de la réalisation de la ligne de tramway inaugurée en septembre 2014, la concession d'aménagement ne prévoit que la réalisation d'équipements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

Parmi les travaux à réaliser peuvent être cités :

- le carrefour à feux au lieudit « 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 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, GBM 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.



1.3 – 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 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 désormais approuvé et a fait l'objet de deux arrêtés préfectoraux en date des 21/09/2018 et 10/12/2019.

1.4 – 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 GBM 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.

1.5 – 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 (GBM - Immobilière Carrefour et Territoire 25) signée en date du 25 avril 2016.

Les quatre premiers versements prévus de manière contractuelle ont été réglés selon les modalités prévues. Or, compte tenu de la modification de programmation de la partie Sud de la ZAC et l'intégration de l'aménagement de ce secteur Sud en Tranche Conditionnelle de la concession d'aménagement, actée dans l'avenant 3 à la concession, le dernier versement prévu dans la convention initiale de participation n'a plus lieu d'être. En effet celui-ci est intrinsèquement lié à la réalisation de cette Tranche Conditionnelle et donc la réalisation des équipements afférents dont un parking relais de 70 places à ce jour non programmé, et dont l'opportunité n'est plus pertinente.

Un avenant prévoyant la diminution de la participation de la société Carrefour à concurrence du dernier versement prévu, soit 135 000€ de baisse de participation, a donc été proposé et la convention de participation avec la société immobilière Carrefour sera donc clôturée sur un montant définitif de 2 565 000€, intégré dans le bilan de la concession dans le CRAC.

2°) AVANCEMENT PHYSIQUE AU 30 AVRIL 2021

2.1 – Acquisitions et régularisations foncières

2.1.1 – Protocole foncier avec les consorts Guinchard

La réalisation des travaux de l'entrée Est de l'espace commercial nécessitait 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 30 avril 2021

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

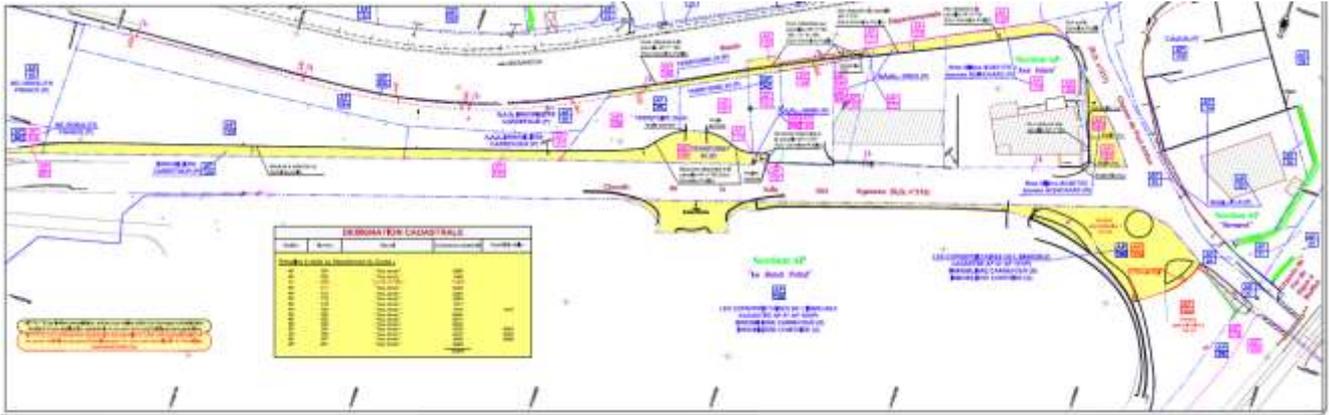
- Indivision BRIFFE pour la parcelle AO 349 d'une superficie de 76 m² ;
- SCI JELA (gérant : M. STRMOTIC), pour la parcelle AO 95 d'une superficie de 86 m² ;
- Conseil Départemental du Doubs pour la parcelle AP70 de 1.168 m² ;
- Commune de Chalezeule pour la parcelle AP 71 de 136 m² ;
- Copropriété Carrefour 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 ;
- Commune de Chalezeule pour l'assiette de l'ancien chemin des Marnières : 759 m².
- Grand Besançon Métropole pour l'assiette de l'îlot Plateau Haut, selon les apports fonciers prévus au contrat de concession : 33.582 m² (acquisition au 12 mars 2020)
- Etablissement public foncier du Doubs pour le site de l'ancienne Halle aux Chaussures appartenant au groupe Vivarte : sur l'assiette de la parcelle AO 281, acquisition du lot n°1, soit un local d'environ 485 m² (acquisition en date du 09/10/2020). L'acquisition a été réalisée pour le prix de 522 k€ (hors frais annexes), inférieure au prévisionnel figurant au bilan de la ZAC, l'EPF ayant déduit les loyers qu'il a perçus pour un montant de 171 k€.
- Commune de Chalezeule : parcelle AO n°350 d'une contenance de 7a21ca et parcelle AO n°352 d'une surface de 14ca (acquisition au 25 février 2021)

2.1.3 – Acquisitions à réaliser à moyen terme

- Mc Donald's pour régularisation de la piste mode doux pour une surface de 29 m²
- Acquisition auprès des conjoints Goux d'une bande de terrain d'environ 20m² le long du chemin des Marnières, nécessaire à la réalisation de la voie modes actifs.

2.1.4 – Rétrocessions à réaliser à court terme

Courant 2021, les emprises liées aux aménagements de voirie sur le secteur seront rétrocédées aux collectivités compétentes en charge de la gestion des voies concernées (CD25 et/ou GBM), selon le plan ci-après :



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'îlot 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.,

Le B.E. Artelia a été missionné en 2019 pour un diagnostic de terrain sur l'îlot Plateau haut, sur lequel plusieurs ICPE étaient implantés. L'étude pollution conclut à l'absence de pollution majeure sur le site. La présence résiduelle de traces de mercure non volatil sera à surveiller dans le cas de déblais/remblais pour extraction éventuelle vers des filières spécialisées en cas d'enlèvement. En synthèse, l'étude indique « qu'en l'état actuel des connaissances, la qualité des sols au droit du site semble ainsi compatible avec l'aménagement futur envisagé ».

2.2.2 – Étude à réaliser

L'arrêté C.N.P.N. de fin 2016 impose à GBM 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.

Ainsi, le fauchage de la zone humide réalisé en 2020 a respecté les mesures prévues.

Dans un contexte de rareté croissante du foncier à destination économique sur l'agglomération, une étude sera menée en 2021 sur le potentiel du secteur sud-ouest afin d'actualiser la programmation possible sur ce secteur compatible avec les enjeux environnementaux.

2.3 – Travaux et honoraires techniques

2.3.1 – Réalisé au 30 avril 2021

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 2017 sur le secteur Est de l'espace commercial,
3. celle démarrée en 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.



Ce programme de travaux concernait 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. Les opérations de remise d'ouvrage de Territoire 25 à Grand Besançon Métropole ont été engagées en 2020.

Secteur Ouest

L'année 2018 a été consacrée à la reprise des réseaux sur le chemin des Marnières à l'Ouest de l'espace commercial (dont installation de 2 postes transfo. publics) et au dévoiement d'un certain nombre de réseaux au sein des tènements fonciers du futur retail park sur l'îlot plateau haut.

L'année 2019 a été consacrée à la réalisation des travaux structurants de l'entrée Ouest de l'espace commercial. Les travaux ont été réceptionnés en novembre 2019 pour une mise en service de la voie d'accès Ouest le 17 décembre 2019.



En fonction de la commercialisation des 2 parcelles disponibles de l'ilot Plateau haut, les travaux de requalification du chemin des Marnières sont prévus d'être réalisés en 2022-2023.



2.3.2 – Autres travaux

GBM a mené un important programme de déconstruction des bâtiments vacants et nécessaires au projet d'ensemble.

Au 30 avril 2019 l'ancien bâtiment d'habitation de G.B.H. au niveau du carrefour de Port Arthur et les bâtiments d'activité de JAVEL, MARESCHAL, SPEEDY et S.P.A. sur l'ilot Plateau haut sont déconstruits.



Fin 2018 la S.P.A. a été transférée sur la commune de Deluz.

3°) ÉTAT DE COMMERCIALISATION AU 30 AVRIL 2021

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 – Évolution de la programmation commerciale

Territoire 25 avait lancé une consultation d'opérateurs commerciaux fin mars 2016 sur l'îlot plateau haut.

Après analyse des offres reçues, le choix s'est porté sur le projet présenté par la société FREY qui proposait un retail park d'environ 9.750 m² de SDP. 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 la société FREY a fait savoir qu'elle renonçait à la mise en œuvre de son projet.

Ces éléments ont incité la Collectivité à modifier la programmation initiale de l'îlot Plateau haut de la manière suivante :

- sur la « parcelle 1 » d'environ 1,3 ha, l'implantation de l'équipement de loisirs indoor de la SARL URBAN LOISIRS ; équipement précédemment envisagé sur le secteur Sud-Ouest ;
- sur la « parcelle 2 » d'environ 1,8 ha, l'implantation d'un Pôle de commerces et de restauration d'environ 4.500 à 5.000 m² SDP.



3.3 – Le pôle de commerces et de restauration du plateau haut

Une nouvelle consultation a donc été lancée en 2019, au terme de laquelle deux offres ont été présentées et la société IDEEA retenue en juillet 2019. Le projet porté par IDEEA s'est distingué à la fois par la pertinence financière de la proposition et une programmation mixte : restauration, salle de sport, commerces notamment en bio.

Au second semestre 2019, les échanges se sont poursuivis sur plusieurs plans, aboutissant au dépôt d'une demande de permis de construire valant Autorisation d'exploitation commerciale (AEC), validé par l'architecte conseil de la ZAC Lionel Milani le 31 octobre 2019. Parallèlement, les échanges en vue de la signature d'un compromis de vente se sont poursuivis, avec une signature au 2 juillet 2020.

Suite à l'avis favorable de la CDAC pour le projet d'IDEEA le 28 janvier 2020, deux recours ont été déposés pour s'opposer au projet. La CNAC a statué le 9 juillet 2020 en faveur du projet, et le PC a été délivré le 13 août 2020. Un recours contre ce PC a cependant été déposé, cependant la commercialisation se poursuit, avec un point d'étape prévu sur ce projet d'ici fin juin 2020.

3.4 – 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 le 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 à Lons-le-Saulnier, avec le concept « 1055 ».

Les discussions se sont poursuivies en 2019 avec ce porteur de projet pour préciser ses intentions, aboutissant à la pré-contractualisation d'un accord pour une cession. Fin 2019, le porteur de projet a désigné une entreprise et travaille sur un avant-projet. Un compromis de vente a été signé le 18 juin 2020, avec un dépôt du permis de construire au dernier trimestre 2020 et un engagement des travaux souhaité en 2021.

3.5 – 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 P.C. a été délivré le 21 juillet 2016 pour un projet d'environ 15.000 m² de SDP.

Le chantier a démarré en 2017 et le retail park a été inaugurée en octobre 2018.



3.6 – Le devenir du projet d'aménagement du secteur Sud-Ouest

Le transfert prévisionnel de l'équipement de loisirs indoor sur l'îlot Plateau haut (cf. page précédente) a remis en cause la programmation de ce secteur. Il pourrait donc être envisagé d'orienter son aménagement vers l'accueil d'activités artisanales sur un tènement foncier d'ensemble d'environ 2ha.

Cela nécessiterait de modifier le programme de travaux initialement envisagé qui ne prévoyait qu'une seule voie d'accès d'une part à l'équipement de loisirs, d'autre part au parking relais d'environ 70 places lié au terminus du tramway.

Le nouveau programme de travaux adapté à cette nouvelle orientation nécessiterait en complément du programme de travaux initial, la réalisation d'une voie normalisée de desserte le long de la voie ferrée et un complément de réseaux pour viabiliser les parcelles situées au bout de l'actuel chemin du tunnel.



De ce fait, ce projet spécifique et localisé sur une partie de l'espace commercial est traité dans le volet financier de ce C.R.A.C. comme une « tranche conditionnelle » dont la concrétisation sera à la discrétion de la Collectivité. Son déclenchement se ferait par le biais d'un avenant au contrat de concession en fonction de l'opportunité de sa réalisation.

L'étude proposée sur 2021 permettra d'actualiser le potentiel de ce secteur, qui présente de réelles opportunités pour l'implantation de petites entreprises.

4°) BILAN FINANCIER RÉVISÉ AU 31.12.2020

4.1 – Bilan financier sur l'ensemble du périmètre de la concession d'aménagement

Le bilan financier révisé au 31 décembre 2020 s'inscrit dans la continuité du précédent, avec une évolution liée à plusieurs facteurs :

- la décision de principe favorable pour l'octroi d'une subvention FEDER a permis l'intégration d'une recette supplémentaire de 400k€ au bilan sur la zone principale, avec une position prudente par rapport au montant de la subvention de principe supérieure à 600k€.
- la moins-value sur l'acquisition du local appartenant à l'EPF, soit environ -160 k€
- la hausse des coûts de construction, intégrée par prudence dans le bilan à +70k€ pour la zone principale.
- la baisse de la participation de Carrefour, soit - 135k€ de produits
- la baisse prudentielle des cessions sur le secteur sud-Ouest pour 100k€.

Ces évolutions permettent de maintenir une participation globale de la collectivité constante sur l'ensemble de l'opération, avec un bon équilibre sur la zone principale qui permet d'intégrer le secteur sud-ouest.

Le bilan financier précédemment approuvé en 2020 s'élevait à 16.676 K€ HT, le présent bilan s'établi à 16.852k€ soit +176k€, à participation de la collectivité constante.

Il intègre une part d'aléas liés au contexte sanitaire dans les aléas généraux.

	Bilan de référence au 31.12.20	Bilan révisé zone principale (tranche ferme) au 31.12.20	Bilan révisé secteur sud-ouest (tranche conditionnelle) au 31.12.20	Bilan global révisé au 31.12.20	Ecart
CHARGES	16 676 K€	14 744 K€	2 108 K€	16 852 K€	176 K€
ACQUISITIONS	8 438 K€	8 093 K€	347 K€	8 440 K€	2 K€
ÉTUDES & HONORAIRES	437 K€	397 K€	62 K€	459 K€	22 K€
TRAVAUX	6 131 K€	5 010 K€	1 191 K€	6 200 K€	69 K€
FRAIS DIVERS	280 K€	206 K€	76 K€	282 K€	2 K€
FRAIS FINANCIERS	320 K€	150 K€	170 K€	320 K€	0 K€
RÉMUNÉRATIONS DU CONCESSIONNAIRE	892 K€	706 K€	190 K€	896 K€	3 K€
ALÉAS GÉNÉRAUX	177 K€	182 K€	72 K€	254 K€	77 K€
PRODUITS	16 676 K€	14 744 K€	2 108 K€	16 852 K€	176 K€
CESSIONS	2 765 K€	2 365 K€	300 K€	2 665 K€	-100 K€
PARTICIPATIONS GESTIONNAIRES DE RÉSEAUX	3 K€	3 K€	0 K€	3 K€	0 K€
PARTICIPATIONS	2 712 K€	2 577 K€	0 K€	2 577 K€	-135 K€
SUBVENTIONS DU DÉPARTEMENT	119 K€	119 K€	0 K€	119 K€	0 K€
SUBVENTION FEDER	0 K€	400 K€	0 K€	400 K€	400 K€
PRODUITS DE LA CUGBM	11 077 K€	9 269 K€	1 808 K€	11 077 K€	0 K€
/ Foncier - Apport en nature	6 149 K€	6 149 K€	0 K€	6 149 K€	0 K€
Participation d'équilibre	4 928 K€	3 120 K€	1 808 K€	4 928 K€	0 K€
AUTRES PRODUITS	0 K€	11 K€	0 K€	11 K€	11 K€

4.2 – Commentaires sur l'évolution des dépenses

ACQUISITIONS

Pas d'évolution sensible sur l'ensemble du périmètre de la concession. La moins-value sur l'acquisition du local appartenant à l'EPF permet une position plus prudentielle sur les acquisitions à mener pour le secteur sud-ouest.

ÉTUDES ET HONORAIRES : + 22 K€

L'augmentation correspond à l'intégration d'études de suivi environnemental (îlot de senescence notamment) ainsi qu'à des frais d'études pour le secteur sud-ouest.

TRAVAUX : + 69 K€

Une augmentation du montant des travaux est prise en compte, correspondant à une prise en compte de l'évolution actuelle du coût des travaux.

FRAIS DIVERS : 0 K€

Pas d'évolution des frais divers prévisionnels.

FRAIS FINANCIERS : -0 K€

Pas d'évolution des frais financiers prévisionnels.

RÉMUNÉRATIONS DU CONCESSIONNAIRE Territoire 25 : +3 K€

Pas d'évolution sensible de la rémunération, la variation étant liée à l'actualisation sur les travaux.

ALÉAS GÉNÉRAUX : +77 K€

La situation de crise sanitaire et ses répercussions sur l'économie incitent à provisionner davantage pour des aléas généraux, tant que les projets en cours de commercialisation n'ont pas fait l'objet d'actes de cession.

4.3 – Commentaires sur l'évolution des recettes**CESSIONS AUX TIERS : -100 K€**

Cette diminution limitée est prudentielle au regard de l'évolution du secteur sud-ouest.

PARTICIPATIONS GESTIONNAIRES DE RÉSEAUX

Pas d'évolution sur l'ensemble du périmètre de la concession.

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS**Participation Carrefour**

Le montant négocié de cette participation de la société Carrefour aux travaux d'équipements de l'espace commercial est lié à un programme de travaux précis (défini en 2015) qui intègre notamment la réalisation d'un parking relais de 70 places à l'arrière du retail park de cette société. Celui-ci n'étant plus à l'ordre du jour, la clôture de la convention a été actée avec une décote de 135 K€ intégrée dans le présent bilan.

SUBVENTIONS DU DÉPARTEMENT

Le montant n'est pas modifié.

SUBVENTIONS FEDER

Un dossier a été déposé pour une subvention FEDER, avec une validation obtenue au dernier trimestre 2020. Par prudence, le montant inscrit au bilan est de 400k€.

PRODUITS DE GBM

Le montant prévisionnel de l'effort financier de la Collectivité est maintenu au même niveau que celui approuvé dans le CRAC approuvé en 2020, soit 11.077k€ K€ dont :

- 6.149 K€ en apport en nature
- 4.928 K€ en participation d'équilibre

La décomposition de la participation de la collectivité est la suivante :

- 3.120K€ pour la zone principale (tranche ferme)
- 1.808K€ pour le secteur sud-ouest (tranche conditionnelle).

4.4 – Tableau de trésorerie

TABLEAU DE TRÉSORERIE	à fin 2020	2 021	2 022	2 023	2024 et au-delà (zone principale)
DÉPENSES D'OPÉRATION =	11 598 045	233 706	828 945	1 386 010	697 641
RECETTES D'OPÉRATION =	12 381 157	180 000	1 300 000	220 000	663 191
SOLDE ANNUEL =	783 112	-53 706	471 055	-1 166 010	-34 450
SOLDE CUMULÉ EN FIN D'ANN	783 112	729 406	1 200 461	34 451	0

5°) PROPOSITION A LA COLLECTIVITÉ

Il est proposé à la Collectivité concédante :

- d'approuver le présent bilan financier prévisionnel révisé au 31.12.2020 de l'opération d'aménagement pour un montant de 16 852 K€ HT qui se décompose en :
 - un bilan principal d'un montant de 14.744 K€ ;
 - un bilan secondaire sur le secteur sud-ouest d'un montant de 2.108 K€.

DÉTAIL DU BILAN FINANCIER AU 31.12.2020

	Zone principale (tranche ferme)								Secteur sud-ouest (tranche conditionnelle)			Global Tranche ferme + conditionnelle		
	réglé au 31.12.2020	2021	2022	2023	2024 et au- delà (zone principale)	Bilan révisé arrêté au 31.12.20	Bilan de référence au 31.12.19	Ecart	Prévisionnel 2023- 2025 Bilan révisé au 31.12.20	Bilan de référence au 31.12.19	Ecart	Bilan révisé arrêté au 31.12.20	Bilan de référence au 31.12.19	Ecart
CHARGES	11 598 K€	234 K€	829 K€	1 386 K€	698 K€	14 744 K€	14 756 K€	-12 K€	2 108 K€	1 920 K€	188 K€	16 852 K€	16 676 K€	176 K€
A ACQUISITIONS	6 829 K€	4 K€	50 K€	842 K€	368 K€	8 093 K€	8 247 K€	-154 K€	347 K€	191 K€	156 K€	8 440 K€	8 438 K€	2 K€
A 01 Terrains, immeubles	766 K€	2 K€	0 K€	790 K€	0 K€	1 558 K€	1 734 K€	-176 K€	237 K€	137 K€	100 K€	1 795 K€	1 871 K€	-76 K€
A 02 Acquisitions au concédant	5 836 K€				313 K€	6 149 K€	6 149 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	6 149 K€	6 149 K€	0 K€
A 04 Frais d'acquisitions	72 K€	2 K€	50 K€	52 K€	55 K€	230 K€	230 K€	0 K€	50 K€	0 K€	50 K€	280 K€	230 K€	50 K€
A 06 Autres frais	156 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	156 K€	134 K€	22 K€	60 K€	54 K€	6 K€	216 K€	188 K€	28 K€
B ÉTUDES & HONORAIRES	289 K€	40 K€	25 K€	19 K€	24 K€	397 K€	389 K€	9 K€	62 K€	48 K€	14 K€	459 K€	437 K€	22 K€
B 01 Etudes préopérationnelles	60 K€	0 K€	0 K€		0 K€	60 K€	60 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	60 K€	60 K€	0 K€
B 02 Etudes opérationnelles	134 K€	25 K€	10 K€	12 K€	3 K€	183 K€	176 K€	8 K€	36 K€	30 K€	6 K€	219 K€	206 K€	14 K€
B 03 Maîtrises d'œuvre	91 K€	15 K€	12 K€	6 K€	6 K€	130 K€	130 K€	0 K€	20 K€	16 K€	4 K€	150 K€	145 K€	4 K€
B 04 Autres honoraires de réalisation	5 K€	0 K€	3 K€	2 K€	15 K€	24 K€	23 K€	1 K€	6 K€	3 K€	3 K€	30 K€	26 K€	4 K€
C TRAVAUX	3 974 K€	50 K€	520 K€	369 K€	97 K€	5 010 K€	4 940 K€	69 K€	1 191 K€	1 191 K€	0 K€	6 200 K€	6 131 K€	69 K€
C 02 Démolition de bâtiments				100 K€	0 K€	100 K€	100 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	100 K€	100 K€	0 K€
C 04 VRD et espaces verts	2 638 K€	0 K€	427 K€	199 K€	0 K€	3 264 K€	3 195 K€	69 K€	1 050 K€	1 050 K€	0 K€	4 314 K€	4 245 K€	69 K€
C 06 Autres travaux	1 335 K€	10 K€	18 K€	5 K€	27 K€	1 395 K€	1 395 K€	0 K€	45 K€	45 K€	0 K€	1 441 K€	1 441 K€	0 K€
C 10 Imprévus et actualisations dont impact COVID	0 K€	40 K€	75 K€	65 K€	70 K€	250 K€	250 K€	0 K€	96 K€	96 K€	0 K€	346 K€	346 K€	0 K€
D-H FRAIS DIVERS	49 K€	38 K€	38 K€	32 K€	51 K€	206 K€	205 K€	1 K€	76 K€	75 K€	1 K€	282 K€	280 K€	2 K€
D Frais de gestion	45 K€	28 K€	28 K€	23 K€	36 K€	159 K€	158 K€	1 K€	50 K€	49 K€	1 K€	209 K€	207 K€	2 K€
D 01 Frais de communication et de commercialisation	18 K€	11 K€	11 K€	11 K€	18 K€	69 K€	69 K€	0 K€	20 K€	19 K€	1 K€	89 K€	88 K€	1 K€
D 02 Frais divers	13 K€	5 K€	5 K€	5 K€	6 K€	34 K€	34 K€	0 K€	17 K€	17 K€	0 K€	51 K€	51 K€	0 K€
D 03 Assurances	0 K€	6 K€	6 K€	6 K€	6 K€	24 K€	30 K€	-6 K€	4 K€	5 K€	-1 K€	28 K€	35 K€	-7 K€
D 05 Consommations fluides et énergies	1 K€	1 K€	1 K€	1 K€	1 K€	3 K€	2 K€	1 K€	2 K€	1 K€	1 K€	5 K€	3 K€	2 K€
D 06 Entretien espaces publics et divers	4 K€	3 K€	3 K€	4 K€	4 K€	13 K€	6 K€	6 K€	4 K€	4 K€	0 K€	16 K€	10 K€	6 K€
D 08 Autres dépenses de gestion	8 K€	3 K€	3 K€	2 K€	2 K€	16 K€	16 K€	0 K€	3 K€	3 K€	0 K€	19 K€	19 K€	0 K€
H Impôts et taxes	4 K€	10 K€	10 K€	10 K€	15 K€	47 K€	47 K€	0 K€	27 K€	27 K€	0 K€	74 K€	74 K€	0 K€
H 01 Impôts fonciers	4 K€	3 K€	3 K€	3 K€	3 K€	14 K€	14 K€	0 K€	6 K€	6 K€	0 K€	20 K€	20 K€	0 K€
H 02 Taxes diverses	0 K€	7 K€	7 K€	7 K€	12 K€	33 K€	33 K€	0 K€	21 K€	21 K€	0 K€	54 K€	54 K€	0 K€
J FRAIS FINANCIERS	0 K€	20 K€	40 K€	40 K€	50 K€	150 K€	150 K€	0 K€	170 K€	170 K€	0 K€	320 K€	320 K€	0 K€
J 01 Sur court terme	0 K€	20 K€	40 K€	40 K€	50 K€	150 K€	150 K€	0 K€	170 K€	170 K€	0 K€	320 K€	320 K€	0 K€
J 02 Sur moyen terme	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
J 03 Sur commissions et frais bancaires	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
I RÉMUNÉRATIONS DU CONCESSIONNAIRE	457 K€	42 K€	117 K€	44 K€	46 K€	706 K€	688 K€	18 K€	190 K€	204 K€	-14 K€	896 K€	892 K€	3 K€
I 02 Rémunérations sur investissements	232 K€	19 K€	41 K€	24 K€	11 K€	328 K€	373 K€	-45 K€	119 K€	121 K€	-2 K€	446 K€	493 K€	-47 K€
I 03 / Recettes de commercialisation	161 K€	7 K€	63 K€	7 K€	29 K€	268 K€	214 K€	53 K€	35 K€	38 K€	-3 K€	302 K€	252 K€	50 K€
I 01 Rémunérations forfaitaires	63 K€	17 K€	12 K€	12 K€	6 K€	111 K€	102 K€	9 K€	37 K€	45 K€	-9 K€	147 K€	147 K€	0 K€
ALÉAS GÉNÉRAUX	0 K€	40 K€	40 K€	40 K€	62 K€	182 K€	137 K€	45 K€	72 K€	40 K€	32 K€	254 K€	177 K€	77 K€
Aléas divers		40 K€	40 K€	40 K€	62 K€	182 K€	137 K€	45 K€	72 K€	40 K€	32 K€	254 K€	177 K€	77 K€
PRODUITS	12 381 K€	180 K€	1 300 K€	220 K€	663 K€	14 744 K€	14 756 K€	-12 K€	2 108 K€	1 920 K€	188 K€	16 852 K€	16 676 K€	176 K€
N CESSIONS	965 K€	0 K€	1 300 K€	0 K€	100 K€	2 365 K€	2 365 K€	0 K€	300 K€	400 K€	-100 K€	2 665 K€	2 765 K€	-100 K€
N 01 Cessions de terrains aux Tiers	965 K€	0 K€	1 300 K€		100 K€	2 365 K€	2 365 K€	0 K€	300 K€	400 K€	-100 K€	2 665 K€	2 765 K€	-100 K€
P 04 PARTICIPATIONS GESTIONNAIRES DE RÉSEAU	3 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	3 K€	3 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	3 K€	3 K€	0 K€
P 05 PARTICIPATIONS	2 577 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	2 577 K€	2 577 K€	0 K€	0 K€	135 K€	-135 K€	2 577 K€	2 712 K€	-135 K€
P 07 SUBVENTIONS DU DÉPARTEMENT	119 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	119 K€	119 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	119 K€	119 K€	0 K€
P SUBVENTION FEDER	0 K€	180 K€	0 K€	220 K€	0 K€	400 K€	0 K€	400 K€	0 K€	0 K€	0 K€	400 K€	0 K€	400 K€
P PRODUITS DE LA CUGBM	8 706 K€	0 K€	0 K€	0 K€	563 K€	9 269 K€	9 692 K€	-423 K€	1 808 K€	1 385 K€	423 K€	11 077 K€	11 077 K€	0 K€
P 02 / Foncier - Apport en nature	5 836 K€	0 K€	0 K€	0 K€	313 K€	6 149 K€	6 149 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	6 149 K€	6 149 K€	0 K€
P 01 Participation d'équilibre	2 870 K€	0 K€	0 K€	0 K€	250 K€	3 120 K€	3 543 K€	-423 K€	1 808 K€	1 385 K€	423 K€	4 928 K€	4 928 K€	0 K€
Q Autres produits	11 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	11 K€	0 K€	11 K€	0 K€	0 K€	0 K€	11 K€	0 K€	11 K€