

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.

Étaient 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. Benoît 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 **Pouilly-Français** : M. Yves MAURICE **Pouilly-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. Benoît 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

Étaient 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 GAGLIOLLO, 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

Étaient absents :

M. Jamel-Eddine LOUHKIAR, M. Thierry PETAMENT, Mme Claude VARET, Mme Agnès MARTIN **Brillans** : M. Alain BLESSEMAILLE **Champoux** : M. Romain VIENET **La Chevillotte** : M. Roger BOROWIK **La Vèze** : M. Jean-Pierre JANNIN **Marchaux-Chaufontaine** : M. Patrick CORNE **Merrey-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. GAGLIOLLO 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°2021/005746

Rapport n°57 - ZAC Nouvelle Ere aux Auxons – Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2020

ZAC Nouvelle Ere aux Auxons – 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 « Auxons – ZAC Nouvelle Ere »	Montant prévu au BP 2021 : 158 000€ Montant de l'opération : 158 000 €

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 2020.

Le bilan de la concession d'aménagement présente une légère diminution de 28 959€ mais celle-ci 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 2020 soumis aujourd'hui à la validation des élus présentent une baisse de 28 959€ inscrite tant en dépenses qu'en recettes. Celle-ci n'impacte toutefois pas le montant de la participation d'équilibre de la collectivité à la concession d'aménagement qui reste stable.

II. Réalisations 2020

Au niveau des travaux, la principale réalisation de 2020 sur la ZAC Nouvelle Ere consiste en la mise en œuvre des travaux d'aménagement paysagers du site qui comprenaient notamment :

- La plantation d'environ 1100 arbres de haute tige et autant d'arbustes,
- La rénovation des barrières à batraciens situées sur la ZAC pour faciliter et sécuriser la circulation des amphibiens sur le secteur,
- L'amélioration du fonctionnement hydrologique et écologique des bassins.

Au niveau commercial, diverses démarches de communication et de commercialisation ont été menées malgré le contexte sanitaire.

Plusieurs contacts et demandes d'implantation d'entreprises artisanales ont été recensés courant 2020 et devraient aboutir à la signature d'un compromis de vente avec une entreprise courant 2021. Cette entreprise envisage la construction d'un bâtiment de 1100 m² sur une parcelle de 3800 m² sur la clairière d'entrée.

III. Perspectives 2021

Compte tenu des difficultés liées à la commercialisation de cette zone d'activités et plus particulièrement de la partie tertiaire (clairière gare) et en lien avec les réflexions en cours sur la définition d'un nouveau schéma d'accueil des entreprises sur le territoire de GBM, il est proposé d'engager une nouvelle réflexion sur la programmation du site, son éventuelle évolution et de mesurer les incidences potentielles de cette évolution.

IV. Analyse du bilan arrêté au 31 décembre 2018 présenté par sedia

A/ Au niveau des dépenses

DEPENSES (en € HT)	Bilan au 31/12/2019	Bilan au 31/12/2020	Ecart
Acquisitions	263 389	263 389	0
Etudes et honoraires	1 044 960	1 044 960	0
Travaux (dont mesures compensatoires)	6 713 482	6 650 273	- 63 209
Frais de gestion, commercialisation, divers	405 726	439 726	+ 34 000
Impôts et taxes	85 000	85 000	0
Rémunération aménageur	1 311 835	1 312 085	249
Frais financiers	623 201	623 201	0
Total	10 447 592	10 418 633	- 28 959

Le bilan global de cette opération d'aménagement enregistre donc une réduction des dépenses de 28 959€.

L'évolution des dépenses d'opération porte sur :

- une baisse de 60K€ du montant des travaux qui s'explique par l'ajustement au réel du montant du fonds de concours versé par SEDIA à GBM et relatif à la quote-part de la ZAC au financement de la STEP de Cussey Sur l'Ognon.
- une augmentation des frais d'entretien du site à hauteur de 34K€. Cette augmentation est notamment liée au faible écoulement du foncier qui a pour conséquence un besoin en entretien des terrains plus long dans le temps.

B/ Au niveau des recettes

RECETTES (en €HT)		Bilan 31/12/2019	Bilan au 31/12/2020	Ecart
Cessions foncières		3 391 962	3 361 487	- 30 475
Participation privées aux équipements publics		35 000	35 000	0
Participations concessionnaires de réseaux		73 226	73 226	0
Subventions		1 306 770	1 306 770	0
Produits divers	Vente de bois, loyers parking et produits financiers	241 204	242 719	+ 1 516
Participations Grand Besançon Métropole	Apport en nature (foncier)	201 789	201 789	0
	Participation d'équilibre + Fonds de concours pour Tranche 2	5 197 642	5 197 642	0
TOTAL		10 447 592	10 418 633	- 28 959

Une baisse des recettes de l'opération de 28 959 est ici enregistrée.

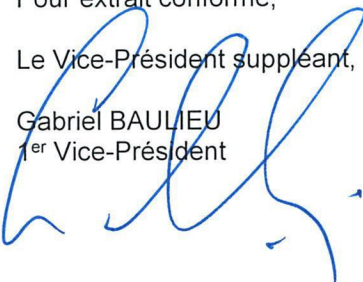
Compte tenu de la conjoncture et des difficultés liées à la commercialisation de cette ZAE, il est proposé de reporter la baisse des dépenses d'opération sur une réduction des recettes de cessions foncières.

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 201K€ 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 2020 à un montant de 10 418 633 €HT au lieu de 10 447 592 €HT,
- valide l'engagement d'une réflexion sur l'éventuelle évolution de la programmation du site et de ses incidences potentielles.

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

vvvvv

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 2020

mars 2021

Concédant



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 15 octobre 2020, le Conseil de Communauté a approuvé le CRAC arrêté au 31 décembre 2019.

Le présent CRAC établi en mars 2021 sur la base de l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2020 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 (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	4
1.1. CONTEXTE	4
1.2. DONNEES SYNTHETIQUES	4
2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION	5
2.1. DEPENSES.....	5
2.2. RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS	9
2.3. FINANCEMENT DE L'OPERATION	13
2.4. TRESORERIE DE L'OPERATION	13
3. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE	14

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. DONNEES SYNTHETIQUES

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

PROCEDURES ADMINISTRATIVES	
Dossier de création de ZAC	20 mai 2010
Enquête publique unique (MEC- Déclaration de projet sur l'intérêt général de l'aménagement-Dossier Loi sur l'eau)	10 décembre 2012 au 18 janvier 2013
Arrêté préfectoral de prescription d'un diagnostic archéologique préventif sur la 1 ^{ère} tranche de la ZAC	18 février 2013
Arrêté préfectoral de distraction du régime forestier	4 avril 2013
Délibération du CM approuvant la mise en compatibilité du P.O.S.	8 avril 2013

Déclaration de projet Arrêté préfectoral d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau Délibération du Conseil Communautaire approuvant le dossier de réalisation de ZAC Arrêté préfectoral pour la dérogation à la suppression des espèces protégées (CNP) Enquête publique défrichement Arrêté de défrichement Levée de l'hypothèque archéologique sur la 1 ^{ère} tranche de la ZAC Délibération du Conseil Communautaire approuvant la modification du dossier de réalisation de ZAC	16 mai 2013 mai 2013 28 juin 2013 13 septembre 2013 17 septembre 2013 au 16 octobre 2013 22 novembre 2013 6 février 2014 16 novembre 2017
---	--

DONNEES PHYSIQUES EN M²	Prévision CRAC 2019	Nouvelle prévision CRAC 2020	Ecart	Réalisé au 31.12.2020	A réaliser au 31.12.2020
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	50 283	0	8 661	41 622
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 2020 et de la programmation des actions à engager en 2021 en tenant notamment compte des évolutions mentionnées ci-avant.

2.1. DEPENSES

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 754K€ HT d'études et honoraires ont été réalisés au 31 décembre 2020.

A REALISER

Au cours de l'exercice 2021, 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 baisse de 63K€ HT est à prévoir, essentiellement liée au calcul définitif de la contribution versée par la concession d'aménagement à la collectivité pour le financement de la station d'épuration de Cussey. Le montant global de travaux est ainsi ramené à 6 650K€ HT.

REALISE

Au 31 décembre 2020, environ 4 254K€ HT de travaux ont été réalisés.

Au cours de l'exercice 2020, sedia a mis en œuvre d'importants travaux de plantation aux franges des deux clairières (environ 1 100 arbres et autant d'arbustes). Ces travaux ont été accompagnés par un paysagement de l'entrée de la ZAC.

A REALISER

Au cours de l'exercice 2021,

- Sedia engagera des prestations d'entretien des parcelles à commercialiser.
- Suivi des mesures compensatoires par les cabinets Species et Reilé conformément aux prescriptions de la DREAL.

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 34K€ HT afin de couvrir les dépenses d'entretien, passant ainsi de 406K€ HT à 4440K€ HT.

REALISE

Au 31 décembre 2020, environ 196K€ HT de frais divers ont été réalisés.

A REALISER

Au cours de l'exercice 2021, 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 2020, 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 sont inchangés à 1 312K€ HT.

REALISE

Au 31 décembre 2020, les honoraires perçus par l'aménageur s'élèvent à environ 864K€ HT.

A REALISER

Les honoraires à percevoir par l'aménageur au cours de l'exercice 2021 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 2020, 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 baisse passant de 10 449K€ HT à 10 418K€ HT, soit une baisse de 29K€ 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 440K€ HT, soit une augmentation de cette enveloppe de 30K€ 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.

Les études menées à l'échelle du Grand Besançon font apparaître une suroffre globale en tertiaire sur le territoire. La crise de la covid a de plus accéléré la mise en pratique du télétravail. Ces deux éléments combinés laissent à penser que la programmation tertiaire au sein de la ZAC Nouvelle ère devrait être réinterrogée. Les difficultés liées à la commercialisation de la partie tertiaire (clairière gare) tend également à conforter cette hypothèse.

Globalement, la cession des terrains selon le bilan du CRAC au 31.12.2020 est estimée à 3 361K€ HT.

REALISE

398K€ HT de recettes de cession ont été perçues au 31 décembre 2020.



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 2020, la collectivité a versé 293K€ HT au titre de la participation d'équilibre (y compris révision).

Le montant cumulé des participations versées par la collectivité au 31 décembre 2020 s'élève à 4 874K€ HT.

A REALISER

La collectivité apportera sa contribution financière à l'exercice 2021 par le versement d'une participation d'équilibre de 158K€ 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 2020, aucun fonds de concours n'a été versé.

A REALISER

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 2020.

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 inchangées à 1 307K€ HT.

REALISE

Au 31 décembre 2020, 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 243K€ HT au lieu de 241K€ HT au précédent CRAC soit une hausse de 2K€ HT.

REALISE

Au 31 décembre 2020, les recettes perçues liées aux autres produits s'élèvent à environ 239K€ 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 419K€ HT au lieu de 10 448K€ HT mentionnés au précédent CRAC soit une baisse d'environ 29K€ HT.

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

2.3. FINANCEMENT DE L'OPERATION

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

2.3.1. REALISE

Aucune demande d'emprunt n'a été établie sur l'exercice 2020. 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, sedia souscrira un emprunt bancaire si nécessaire.

2.4. TRESORERIE DE L'OPERATION

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

Trésorerie	2 021	2 022	2023 et +
Bilan annuel HT =	-508 642	182 763	-372 423
Bilan cumulé HT =	189 660	372 423	0

2.4.1. REALISE

Au 31 décembre 2020, la trésorerie de l'opération fait apparaître un solde créditeur d'environ 698K€ 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 2021 s'établit à -509K€ 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 2021 un solde créditeur de 190K€ HT.

3. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à la collectivité d'approuver le présent CRAC arrêté au 31 décembre 2020 fixant le nouveau bilan prévisionnel de l'opération à 10 419K€ HT au lieu de 10 448K€ HT antérieurement (-29K€ HT).

Annexe 1 - Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisé

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

Annexe 3 – Tableau global des cessions immobilières
Annexe 4 – Plan des cessions immobilières

ZAC Nouvelle Ere aux Auxons - Tranche 1

CRAC au 31 12 2020 - Bilan financier

DÉPENSES (en € HT)	Bilan approuvé au 31 12 2019	Nouveau bilan	Evolution bilan	Dépenses cumulées au 31 12 2020				Total
					2 021	2 022	2023 et +	
	10 447 592	10 418 633	-28 959	6 394 965,35	751 766	350 412	3 271 901	10 418 633
							0	
ACQUISITIONS	263 389	263 389	0	259 418,95	3 970	0	0	263 389
Terrains, Immeubles	49 830	49 830	0	49 830,00			0	49 830
Acquisition au concédant	201 789	201 789	0	201 788,65			0	201 789
Autres frais sur acquisitions	11 770	11 770	0	7 800,30	3 970		0	11 770
ÉTUDES & HONORAIRES	1 044 960	1 044 960	0	754 260,77	37 314	35 977	253 385	1 044 960
Etudes jusqu'à fin de la phase pré-opérationnelle	77 600	77 600	0	77 600,00			0	77 600
Etudes phase opérationnelle	449 000	449 000	0	320 420,60	20 500	19 000	108 079	449 000
Maîtrise d'œuvre	483 360	483 360	0	355 400,17	15 001	15 128	97 831	483 360
Autres honoraires de réalisation	35 000	35 000	0	840,00	1 812	1 849	30 499	35 000
TRAVAUX	6 713 482	6 650 273	-63 209	4 253 852,48	612 242	209 867	1 574 311	6 650 273
Archéologie	40 578	40 578	0	40 578,00			0	40 578
VRD et espaces verts	4 865 137	4 865 137	0	3 549 062,63	160 000	160 000	996 075	4 865 137
Autres travaux	792 766	789 558	-3 209	493 211,85	23 000	16 000	257 346	789 558
Fonds de concours	630 000	570 000	-60 000	171 000,00	399 000	0	0	570 000
Imprévus, actualisation & révision	385 000	385 000	0	0,00	30 242	33 867	320 890	385 000
FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION, DIVERS	405 726	439 726	34 000	195 793,87	41 000	36 000	166 932	439 726
Frais de communication et de commercialisation	167 130	167 130	0	97 372,95	15 000	10 000	44 757	167 130
Tirages, reprographies, annonces légales	44 726	44 726	0	30 487,72	2 000	2 000	10 238	44 726
Assurances	15 000	15 000	0	0,00	2 000	2 000	11 000	15 000
Etudes juridiques	32 870	32 870	0	22 909,65	1 000	1 000	7 960	32 870
Consommation fluides et énergies	10 000	10 000	0	4 267,69	1 000	1 000	3 732	10 000
Entretien espaces publics et divers	96 000	130 000	34 000	34 037,97	15 000	15 000	65 962	130 000
Autres dépenses de gestion	40 000	40 000	0	6 717,89	5 000	5 000	23 282	40 000
IMPOTS ET TAXES	85 000	85 000	0	49 375,69	5 000	5 000	25 624	85 000
Impôts fonciers	5 000	5 000	0	924,00	500	500	3 076	5 000
Autres taxes	80 000	80 000	0	48 451,69	4 500	4 500	22 548	80 000
REMUNERATION SOCIETE	1 311 835	1 312 085	249	864 031,30	52 240	63 569	332 245	1 312 085
Rémunérations forfaitaires	122 554	122 554	0	122 553,80			0	122 554
Rémunérations sur investissements	649 645	651 418	1 773	429 312,93	30 319	29 853	161 933	651 418
Rémunération de commercialisation	389 598	388 074	-1 524	207 959,38	15 101	27 596	137 418	388 074
Rémunérations autres et liquidations	150 039	150 039	0	104 205,19	6 820	6 120	32 894	150 039
FRAIS FINANCIERS	623 201	623 201	0	18 232,29	0	0	604 968	623 201
Frais financier court terme	223 201	223 201		18 232,29	0	0	204 968	223 201
Frais financier sur emprunt	400 000	400 000		0,00	0	0	400 000	400 000
RECETTES (en € HT)	Bilan approuvé au 31 12 2019	Nouveau bilan	Evolution bilan	Recettes cumulées au 31 12 2020				Total
	10 447 592	10 418 633	-28 959	7 093 267,63	243 124	533 175	2 549 066	10 418 633
CESSIONS	3 391 962	3 361 487	-30 475	398 488	82 022	331 911	2 549 066	3 361 487
Cessions de terrains	3 391 962	3 361 487	-30 475	398 488	82 022	331 911	2 549 066	3 361 487
Cessions immobilières	0	0	0				0	0
PARTICIPATIONS	6 814 427	6 814 427	0	6 455 561	157 602	201 264	0	6 814 427
Participation du concédant	5 197 642	5 197 642	0	4 873 776	157 602	166 264	0	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	0	35 000	0	35 000
Participation concessionnaires de réseaux	73 226	73 226	0	73 226			0	73 226
Subventions	1 306 770	1 306 770	0	1 306 770	0	0	0	1 306 770
AUTRES PRODUITS	241 204	242 719	1 516	239 219	3 500	0	0	242 719
Loyers (parking mutualisé)	15 201	15 868	667	12 368	3 500		0	15 868
Produits divers	173 940	173 940	0	173 940	0	0	0	173 940
Produits financiers	52 063	52 911	848	52 911			0	52 911
TRESORERIE (en € HT)		TOTAL		Trésorerie cumulée au 31 12 2020	2 021	2 022	2023 et +	
				Bilan annuel HT =	-508 642	182 763	-372 423	
				Bilan cumulé HT =	698 302	189 660	372 423	0