

## Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

### Séance du 23 juin 2022

Membres du Conseil de Communauté en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni, sous la présidence de Madame 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.

La séance est ouverte à 18h03 et levée à 23h15

**Étaient présents :** Audeux : Mme Françoise GALLIOU Avanne-Aveney : Mme Marie-Jeanne BERNABEU Besançon : Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, M. Guillaume BAILLY (à partir du rapport n°12), Mme Anne BENEDETTO (à partir du rapport n°12), Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH, M. Sébastien COUDRY, M. Philippe CREMER (jusqu'au rapport n°41 inclus), Mme Aline CHASSAGNE, M. Laurent CROIZIER, M. Benoit CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLILOLO, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY, M. Damien HUGUET (à partir du rapport n°12), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'au rapport n°33 inclus), M. Christophe LIME, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Maxime PIGNARD, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (jusqu'au rapport n°43 inclus), Mme Juliette SORLIN (à partir du rapport n°12), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF, Beure : M. Philippe CHANEY Bonnay : M. Gilles ORY Boussières : M. Eloi JARAMAGO Busy : M. Philippe SIMONIN Byans-sur-Doubs : M. Didier PAINEAU Chalèze : M. René BLAISON Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT Champagny : M. Olivier LEGAIN Champoux : M. Romain VIENET Champvans-les-Moulins : M. Florent BAILLY Chauvonne : Mme Valérie DRUGE Chemaudin et Vaux : M. Gilbert GAVIGNET Chevroz : M. Franck BERNARD Cussey-sur-l'ognon : M. Jean-François MENESTRIER Dannemarie-sur-Crête : Mme Martine LEOTARD Deluz : M. Fabrice TAILLARD Devecey : M. Michel JASSEY Ecole-Valentin : M. Yves GUYEN Fontain : Mme Martine DONEY Franois : M. Emile BOURGEOIS Geneuille : M. Patrick OUDOT La Vèze : M. Jean-Pierre JANNIN Larnod : M. Hugues TRUDET (à partir du rapport n°10 et jusqu'au rapport n°36 inclus) Les Auxons : M. Anthony NAPPEZ Mamirolle : M. Daniel HUOT Mazerolles-le-Salin : M. Daniel PARIS Miserey-Salines : M. Marcel FELT Montfaucon : M. Pierre CONTOZ (jusqu'au rapport n°36 inclus) 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 : Mme Emmanuelle BAVEREL 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. Benoît VUILLEMIN Serre-les-Sapins : M. Gabriel BAULIEU Tallenay : M. Ludovic BARBAROSSA Thise : M. Pascal DERIOT Thoraise : M. Jean-Paul MICHAUD Torpes : M. Denis JACQUIN Velesmes-Essarts : M. Jean-Marc JOUFFROY (à partir du rapport n°18) Venise : M. Jean-Claude CONTINI Vieilley : M. Franck RACLOT Vorges-les-Pins : Mme Maryse VIPREY

**Étaient absents :** Amagney : M. Thomas JAVAUX Besançon : Mme Frédérique BAEHR, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Sadia GHARET, M. Jean-Hugues ROUX, M. André TERZO, Mme Claude VARET Braillans : M. Alain BLESSEMAILLE Châtillon-le-Duc : Mme Catherine BOTTERON Gennes : M. Jean SIMONDON Grandfontaine : M. Henri BERMOND La Chevillotte : M. Roger BOROWIK Le Gratteris : M. Cédric LINDECKER Marchaux-Chaudefontaine : M. Patrick CORNE Merrey-Vieilley : M. Philippe PERNOT Montferrand-le-Château : Mme Lucie BERNARD Novillars : M. Bernard LOUIS Rancenay : Mme Nadine DUSSAUCY Vaire : Mme Valérie MAILLARD Villars Saint-Georges : M. Damien LEGAIN

**Secrétaire de séance :** M. Olivier LEGAIN

**Procurations de vote :** M. Thomas JAVAUX à M. Romain VIENET, Mme Frédérique BAEHR à Mme Julie CHETTOUH, M. Guillaume BAILLY à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'au rapport n°11 inclus), Mme Anne BENEDETTO à M. Hasni ALEM (jusqu'au rapport n°11 inclus), M. Kévin BERTAGNOLI à Mme Elise AEBISCHER, Mme Sadia GHARET à Mme Aline CHASSAGNE, M. Damien HUGUET à M. Anthony POULIN (jusqu'au rapport n°11 inclus), Mme Myriam LEMERCIER à Mme Marie LAMBERT (à partir du rapport n°34), Mme Karima ROCHDI à Agnès MARTIN (à partir du rapport n°44), M. Jean-Hugues ROUX à Mme Sylvie WANLIN, Mme Juliette SORLIN à Mme Marie ZEHAF (jusqu'au rapport n°11 inclus), M. André TERZO à M. Christophe LIME, Mme Claude VARET à M. Ludovic FAGAUT, M. Alain BLESSEMAILLE à M. Jacques KRIEGER, Mme Catherine BOTTERON à M. Anthony NAPPEZ, M. Jean SIMONDON à M. Vincent FIETIER, M. Henri BERMOND à M. Emile BOURGEOIS, M. Roger BOROWIK à M. Benoît VUILLEMIN, M. Cédric LINDECKER à M. Daniel HUOT, M. Patrick CORNE à M. Fabrice TAILLARD, M. Bernard LOUIS à M. René BLAISON, Mme Nadine DUSSAUCY à Mme Marie-Jeanne BERNABEU, Mme Valérie MAILLARD à M. Christian MAGNIN-FEYSOT, M. Jean-Marc JOUFFROY à Mme Anne BIHR (jusqu'au rapport n°17 inclus), M. Damien LEGAIN à M. Pascal ROUTHIER

Délibération n°2022/006173

Rapport n°41 - ZAC Nouvelle Ere aux Auxons – Compte Rendu Annuel 2021

## ZAC Nouvelle Ere aux Auxons – Compte Rendu Annuel 2021

**Rapporteur** : Mme Catherine BARTHELET, Vice-Présidente

Inscription budgétaire	
BP 2022 et PPIF 2022-2026 « Auxons – ZAC Nouvelle Ere »	Montant prévu au BP 2022 : 167 000€ Montant de l'opération : 167 000€

### 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 2021.

Le bilan de la concession d'aménagement présente une augmentation de 56 729€ 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 thématiqué à vocation principalement tertiaire pour un programme global de construction d'environ 90.000 m<sup>2</sup> 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<sup>ère</sup> 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 n°7 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 2021 soumis aujourd'hui à la validation des élus présentent une augmentation de 56 729€ inscrite tant en dépenses qu'en recettes. Celle-ci n'impacte donc pas le montant de la participation d'équilibre de la collectivité à la concession d'aménagement qui reste stable.

## **II. Réalisations 2021**

Au niveau des travaux, la principale réalisation de 2021 sur la ZAC Nouvelle Ere consiste en la réalisation de travaux d'entretien des parcelles à commercialiser.

Un suivi des mesures compensatoires a également été engagé avec les cabinets Species et Reilé et ce, conformément aux prescriptions de la DREAL.

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 et étudiés courant 2021 et ont abouti à la signature d'un acte de vente le 23 décembre 2021 avec l'entreprise DAVAL. Cette entreprise a acquis le lot L d'une surface 3775 m<sup>2</sup> sur la clairière d'entrée. Elle est actuellement en train de procéder à la construction d'un bâtiment de 1300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Au niveau des études :

Compte tenu d'une part des difficultés liées à la commercialisation des terrains de la ZAC et d'autre part à la quasi pénurie de foncier à vocation économique identifiée à l'échelle de GBM, une réflexion relative à la modification de la programmation de la clairière Gare a été engagée. Plusieurs scénarii de « reprogrammation » ont été élaborés :

Le scénario 1 était le scénario « au fil de l'eau » c'est-à-dire sans modification.

Le deuxième portait sur le passage de la totalité de la clairière Gare (actuellement à vocation tertiaire) vers une vocation « industrielle et artisanale » avec maintien du parking mutualisé ;

Le troisième portait également sur le passage de la totalité de parcelles vers une vocation industrielle et artisanale mais avec suppression du parking mutualisé.

Enfin un quatrième scénario dit « de transition » n'intégrait aucune modification de la clairière gare mais proposait de réorienter uniquement les lots « services, commerces et tertiaires » de la clairière Entrée vers une vocation industrielle et artisanale.

Les scénarii 2 et 3 généraient des incidences fortes sur le projet tant au niveau financier (plus de 2 millions de participation d'équilibre de GBM à intégrer) qu'au niveau réglementaire (nécessité de reprendre diverses procédures dont le dossier loi sur l'eau et l'étude d'impact).

Les incidences du scénario 4 étaient plus modérées (280K€ de participation complémentaire à financer et pas d'incidence réglementaire).

Cette étude a également mis en exergue le fait que les terrains de la ZAC Nouvelle Ere, quel que soit le scénario retenu ne répondrait pas aux besoins de grandes surfaces à vocation économique pour lesquels le territoire communautaire est actuellement déficitaire. Par contre le scénario de transition (4) permet de se préserver des possibilités de commercialisation pour les prochaines années sur la clairière Entrée pour la cible artisanat – petites unités.

A ce stade, il apparaît donc prématuré de modifier la programmation de la ZAC Nouvelle Ere et il est proposé de rester dans l'épure du projet validé en 2017. Les éléments financiers du CRAC ici présenté prennent donc en compte cette proposition.

## **III. Perspectives 2022**

Poursuite des actions de commercialisation.

Poursuite des travaux d'entretien.

Poursuite des actions de suivi des mesures compensatoires de la ZAC.

Installation de l'entreprise Daval dans ses nouveaux locaux sur le Parc Nouvelle Ere.

#### IV. Analyse du bilan arrêté au 31 décembre 2021 présenté par sedia

##### A/. Au niveau des dépenses

DEPENSES (en € HT)	Bilan au 31/12/2020	Bilan 31/12/2021	au	Ecart
Acquisitions	263 389	263 389		0
Etudes et honoraires	1 044 960	1 078 760		+33 800
Travaux (dont mesures compensatoires)	6 650 273	6 664 174		+ 13 901
Frais de gestion, commercialisation, divers	439 726	439 726		0
Impôts et taxes	85 000	85 000		0
Rémunération aménageur	1 312 085	1 321 113		+ 9029
Frais financiers	623 201	623 201		0
Total	10 418 633	10 475 362		+ 56 729

**Le bilan global de cette opération d'aménagement enregistre donc une hausse des dépenses de 56 729€.**

L'évolution des dépenses d'opération porte sur :

- une augmentation de 33K€ du montant des études (études de sols principalement) ;
- un réajustement de 13K€ du montant des travaux ;
- et une augmentation de 9K€ de la rémunération de l'aménageur qui est directement liée à la hausse du prix de cession des lots industriels et artisanaux.

##### B/. Au niveau des recettes

RECETTES (en €HT)		Bilan 31/12/2020	au	Bilan 31/12/2021	au	Ecart
Cessions foncières		3 361 487		3 416 267		+54 780
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	242 719		244 669		+ 1 949
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		10 418 633		10 475 362		+ 56 729

Une hausse des recettes de l'opération de 56 729€HT est ici enregistrée.

Cette augmentation des dépenses est principalement liée à une hausse du prix de vente des parcelles à vocation industrielle et artisanales. En effet, il ressort des diverses analyses faites à l'échelle de GBM que les difficultés de commercialisation de cette ZAC ne sont pas liées au prix de vente de ce type de foncier. Celui-ci est même plutôt faible au regard des prix pratiqués par les privés sur ce type de foncier. Il est donc ici proposé de faire passer de 25 à 30€/m<sup>2</sup> le prix de cession du foncier à vocation industrielle et artisanale sur ce parc.

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).

Madame Anne VIGNOT et Monsieur Gabriel BAULIEU, conseillers intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

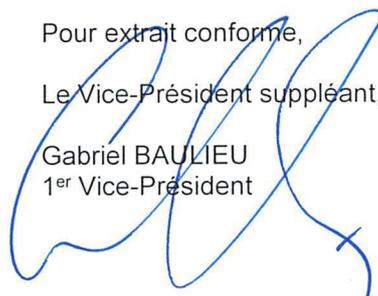
A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- se prononce favorablement sur l'augmentation de 5€ HT par m<sup>2</sup> du prix de vente des fonciers à vocation industrielle et artisanale ;
- prend acte du Compte Rendu Annuel à la Collectivité présenté par le concessionnaire SEDIA pour l'opération d'aménagement de la ZAC Nouvelle Ere ;
- se prononcent favorablement sur le bilan révisé de la 1<sup>ère</sup> tranche de la ZAC arrêté au 31 décembre 2020 à un montant de 10 475 362€ HT au lieu de 10 418 633 € HT.

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU  
1<sup>er</sup> Vice-Président



Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 116

Contre : 0

Abstention\* : 0

Conseillers intéressés : 2

\*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.

# Zone d'Aménagement Concerté Nouvelle Ere aux Auxons

## Concession d'aménagement de la 1<sup>ère</sup> 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 2021

Mars 2022

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 » aux Auxons (fusion au 1<sup>er</sup> 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<sup>ère</sup> 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 2021, le Conseil de Communauté a approuvé le CRAC arrêté au 31 décembre 2020.

**Le présent CRAC établi en mars 2022 sur la base de l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2021** 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) valorisée, au titre de la 1<sup>ère</sup> 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

<b>1. HISTORIQUE - OBJECTIFS .....</b>	<b>4</b>
1.1. CONTEXTE .....	4
1.2. DONNEES SYNTHETIQUES .....	4
<b>2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION .....</b>	<b>5</b>
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 .....	14
<b>3. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE .....</b>	<b>15</b>

# 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<sup>ère</sup> tranche de cette ZAC pour un potentiel d'environ 56 000 m<sup>2</sup> 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

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

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

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 <sup>ère</sup> tranche de la ZAC Délibération du Conseil Communautaire approuvant la modification du dossier de réalisation de ZAC	<b>16 mai 2013</b> <b>mai 2013</b> <b>28 juin 2013</b>  <b>13 septembre 2013</b>  <b>17 septembre 2013 au 16 octobre 2013</b> <b>22 novembre 2013</b> <b>6 février 2014</b> <b>16 novembre 2017</b>
---	--

<b>DONNEES PHYSIQUES EN M<sup>2</sup></b>	Prévision CRAC 2020	Nouvelle prévision CRAC 2021	Ecart	Réalisé au 31.12.2021	A réaliser au 31.12.2021
Surface de la ZAC	<b>235 700</b>				
Surface à acquérir (concession 1 <sup>o</sup> tranche)	<b>89 000</b>	<b>89 000</b>	<b>0</b>	<b>89 000</b>	<b>0</b>
Surface cessible (concession 1 <sup>o</sup> tranche)	<b>50 283</b>	<b>50 283</b>	<b>0</b>	<b>12 436</b>	<b>37 847</b>
Surface Plancher (SP) maximale	<b>56 000</b>	<b>56 000</b>	<b>0</b>		
Surface Plancher (SP) valorisée	<b>33 375</b>	<b>33 375</b>	<b>0</b>	<b>5307</b>	<b>28 068</b>

## 2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION

Ce chapitre fait état de l'ensemble des actions réalisées au cours de l'exercice 2021 et de la programmation des actions à engager en 2022 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<sup>ère</sup> 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<sup>ère</sup> 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<sup>ère</sup> tranche de la ZAC. Il intègre également les honoraires de maîtrise d'œuvre et honoraires techniques.

La valorisation globale des études et honoraires est revalorisé à 1 079K€ HT au lieu de 1 044K€ HT, soit un ajout de 34K€ HT. En effet des études de sol sont à diligenter pour être en conformité avec la loi Elan.

## **REALISE**

Engagement en 2021 d'une réflexion de reprogrammation de la clairière gare. 763K€ HT d'études et honoraires ont été réalisés au 31 décembre 2021.

## **A REALISER**

Au cours de l'exercice 2022, Sedia engagera des prestations d'études et d'honoraires en vue de la poursuite de l'aménagement et de la commercialisation de la 1<sup>ère</sup> 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 ».

Le montant global de travaux est augmenté de 14K€ HT pour arriver à un montant de 6 664K€ HT. Cette évolution correspond à l'actualisation des prix des travaux.

## **REALISE**

Au 31 décembre 2021, environ 4 449 K€ HT de travaux ont été réalisés.

Au cours de l'exercice 2021, sedia a engagé des prestations d'entretien des parcelles à commercialiser. Un suivi des mesures compensatoires a également été engagé par les cabinets Species et Reilé conformément aux prescriptions de la DREAL.

## **A REALISER**

Au cours de l'exercice 2022, sedia poursuivra l'entretien des parcelles et le suivi des mesures compensatoires.

### **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 s'établit à 440K€ HT et est inchangée.

## **REALISE**

Au 31 décembre 2021, environ 212K€ HT de frais divers ont été réalisés.

## **A REALISER**

Au cours de l'exercice 2022, 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 2021, environ 51K€ 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 augmentent de 9K€ HT passant à 1 321K€ HT. Cette augmentation est dû à l'augmentation des prix de vente des terrains, qui augmentent la rémunération proportionnelle aux ventes.

**REALISE**

Au 31 décembre 2021, les honoraires perçus par l'aménageur s'élèvent à environ 902K€ HT.

**A REALISER**

Les honoraires à percevoir par l'aménageur au cours de l'exercice 2022 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 2021, environ 18K€ HT de frais financiers ont été comptabilisés.

**A REALISER**

Dans l'attente de la perception d'autres recettes (cession de terrains, cessions de places de stationnement...), le financement de l'opération est assuré par le versement de la participation de Grand Besançon Métropole. Ces participations contribuent à limiter les frais financiers de portage en évitant notamment le recours à l'emprunt.

**Globalement les dépenses sont en hausse passant de 10 419K€ HT à 10 475K€ HT, soit une hausse de 57K€ 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP).

Ce programme est valorisé au présent CRAC à hauteur de 33 375 m<sup>2</sup> de plancher et est ventilé comme suit :

- Environ 23 450 m<sup>2</sup> SDP à vocation tertiaire,
- Environ 1 925 m<sup>2</sup> SDP à vocation de commerces et services,
- Environ 8 000 m<sup>2</sup> SDP à vocation industrie légère.

La valorisation du secteur « Gare » porte sur environ 21 290 m<sup>2</sup> SDP.

La valorisation du secteur « Entrée » porte sur environ 12 085 m<sup>2</sup> SDP.

La grille des prix s'établit à présent comme suit :

- Tertiaire : 135 € /m<sup>2</sup> SDP
- Commerces et services : 45 € /m<sup>2</sup> terrain
- Industrie légère / artisanat : 25 € /m<sup>2</sup> terrain

Au vu des prix de cession du foncier d'activités pratiqués par les privés sur le territoire de GBM, il est proposé, de revoir la politique de prix de cession de terrain à vocation d'industrie légère et artisanat et d'augmenter le prix de cession correspondant de 25 à 30€ HT/m<sup>2</sup>. Ainsi la nouvelle grille de prix s'établit comme suit :

- Tertiaire : 135 € /m<sup>2</sup> SDP
- Commerces et services : 45 € /m<sup>2</sup> terrain
- Industrie légère / artisanat : 30 € /m<sup>2</sup> terrain

Pour mémoire, une provision pour risque commercial de 440K est intégrée au bilan.

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 en 2020-2021 à l'échelle du Grand Besançon ont fait 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 ainsi que les difficultés de commercialisation de la partie tertiaire (clairière gare) ont amené en 2021 à réinterroger la programmation tertiaire au sein de la ZAC Nouvelle ère.

Les conclusions de cette étude démontrent que le passage de la clairière gare en vocation industrie légère et artisanat aurait des incidences très importantes tant en termes réglementaire (actualisation nécessaire de procédures dont étude d'impact et dossier loi sur l'eau) que financier (2 millions d'euros supplémentaires de participation d'équilibre de GBM).

Or comme il reste encore deux parcelles disponibles à vocation industrielle et artisanale sur la clairière d'entrée et que la taille des parcelles de la clairière gare ne répond pas aux besoins urgents des entreprises, il est proposé de maintenir la programmation actuelle de la ZAC.

Suite à la décision de hausse de prix de cession pour les terrains d'industrie légère et artisanat, la cession des terrains présente une augmentation de 55K€ HT et s'élève à 3 416K€ HT.

#### **REALISE**

L'entreprise Daval a acheté une parcelle de 3775m<sup>2</sup> au sein de la clairière entrée. Les travaux de réalisation de son bâtiment de 1300m<sup>2</sup> sont en cours. Celui-ci sera livré courant 2022.

493K€ HT de recettes de cession au total ont été perçues au 31 décembre 2021.



Perspective d'insertion du bâtiment Daval  
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<sup>ère</sup> 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<sup>ème</sup> tranche de la ZAC sont indissociables de celles qui doivent être engagées lors de l'aménagement de la 1<sup>ère</sup> 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<sup>ème</sup> 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 2021, la collectivité a versé 158K€ HT au titre de la participation d'équilibre (y compris révision).

Le montant cumulé des participations versées par la collectivité au 31 décembre 2021 s'élève à 5 031K€ HT.

## **A REALISER**

La collectivité apportera sa contribution financière à l'exercice 2022 par le versement d'une participation d'équilibre de 166K€ HT.

#### **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.

Toutefois, au regard des derniers échanges avec la SNCF, il apparaît que les rejets de la gare sont bien inférieurs à ceux estimés initialement et que le montant de la participation de SNCF pourrait être recalibré de façon proportionnelle.

#### **REALISE**

Au 31 décembre 2021, 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 2021.

#### **Subventions**

Une subvention au titre du Fonds Régional en faveur de l'Aménagement Urbain (FRAU), sur une base de 800K€ maximum a été accordée par le Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté pour les besoins de l'aménagement de la 1<sup>ère</sup> 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. 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 2021, 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 245K€ HT au lieu de 243K€ HT au précédent CRAC soit une hausse de 2K€ HT.

#### **REALISE**

Au 31 décembre 2021, les recettes perçues liées aux autres produits s'élèvent à environ 245K€ 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 475K€ HT au lieu de 10 420K€ HT mentionnés au précédent CRAC soit une hausse d'environ 57K€ 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 2021. 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	2 022	2 023	2024 et +
<b>Bilan annuel HT =</b>	<b>-419 392</b>	<b>-376 782</b>	<b>-285 794</b>
<b>Bilan cumulé HT =</b>	<b>285 794</b>	<b>-90 988</b>	<b>0</b>

### 2.4.1. REALISE

Au 31 décembre 2021, la trésorerie de l'opération fait apparaître un solde créditeur d'environ 705K€ 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 2022 s'établit à -419K€ 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 2022 un solde créditeur de 286K€ HT.

### **3. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE**

Il est proposé à la collectivité d'approuver le présent CRAC arrêté au 31 décembre 2021 fixant le nouveau bilan prévisionnel de l'opération à 10 475K€ HT au lieu de 10 419K€ HT antérieurement (+57K€ 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 2021 - Bilan financier

DÉPENSES (en € HT)	Bilan approuvé au 31 12 2020	Bilan CRAC au 31 12 2021	Evolution bilan	Dépenses cumulées au 31 12 2021				Total
					2 022	2 023	2024 et +	
	<b>10 418 633</b>	<b>10 475 362</b>	<b>56 729</b>	<b>6 655 507,65</b>	<b>585 656</b>	<b>558 154</b>	<b>2 676 044</b>	<b>10 475 362</b>
<b>ACQUISITIONS</b>	<b>263 389</b>	<b>263 389</b>	<b>0</b>	<b>259 418,95</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 970</b>	<b>263 389</b>
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	11 770
<b>ÉTUDES &amp; HONORAIRES</b>	<b>1 044 960</b>	<b>1 078 760</b>	<b>33 800</b>	<b>763 172,89</b>	<b>47 435</b>	<b>45 611</b>	<b>222 540</b>	<b>1 078 760</b>
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	482 800	33 800	329 270,60	30 000	28 000	95 529	482 800
Maîtrise d'œuvre	483 360	483 360	0	355 462,29	15 483	15 620	96 794	483 360
Autres honoraires de réalisation	35 000	35 000	0	840,00	1 952	1 991	30 217	35 000
<b>TRAVAUX</b>	<b>6 650 273</b>	<b>6 664 174</b>	<b>13 901</b>	<b>4 448 552,24</b>	<b>448 201</b>	<b>224 106</b>	<b>1 543 315</b>	<b>6 664 174</b>
Archéologie	40 578	40 578	0	40 578,00			0	40 578
VRD et espaces verts	4 865 137	4 865 137	0	3 569 659,73	160 000	160 000	975 478	4 865 137
Autres travaux	789 558	763 458	-26 099	496 314,51	25 000	25 000	217 144	763 458
Fonds de concours	570 000	570 000	0	342 000,00	228 000	0	0	570 000
Imprévus, actualisation & révision	385 000	425 000	40 000	0,00	35 201	39 106	350 693	425 000
<b>FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION, DIVERS</b>	<b>439 726</b>	<b>439 726</b>	<b>0</b>	<b>212 886,00</b>	<b>36 000</b>	<b>36 000</b>	<b>154 840</b>	<b>439 726</b>
Frais de communication et de commercialisation	167 130	167 130	0	97 372,95	10 000	10 000	49 757	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	5 229,13	1 000	1 000	2 771	10 000
Entretien espaces publics et divers	130 000	130 000	0	45 927,17	15 000	15 000	54 073	130 000
Autres dépenses de gestion	40 000	40 000	0	10 959,38	5 000	5 000	19 041	40 000
<b>IMPOTS ET TAXES</b>	<b>85 000</b>	<b>85 000</b>	<b>0</b>	<b>50 853,43</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>24 147</b>	<b>85 000</b>
Impôts fonciers	5 000	5 000	0	1 057,00	500	500	2 943	5 000
Autres taxes	80 000	80 000	0	49 796,43	4 500	4 500	21 204	80 000
<b>REMUNERATION SOCIETE</b>	<b>1 312 085</b>	<b>1 321 113</b>	<b>9 029</b>	<b>902 391,85</b>	<b>49 019</b>	<b>57 438</b>	<b>312 264</b>	<b>1 321 113</b>
Rémunérations forfaitaires	122 554	122 554	0	122 553,80			0	122 554
Rémunérations sur investissements	651 418	653 707	2 290	456 256,62	30 899	30 999	135 552	653 707
Rémunération de commercialisation	388 074	394 813	6 739	216 451,90	12 000	20 319	146 043	394 813
Rémunérations autres et liquidations	150 039	150 039	0	107 129,53	6 120	6 120	30 669	150 039
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>623 201</b>	<b>623 201</b>	<b>0</b>	<b>18 232,29</b>	<b>0</b>	<b>190 000</b>	<b>414 968</b>	<b>623 201</b>
Frais financier court terme	223 201	223 201		18 232,29	0	90 000	114 968	223 201
Frais financier sur emprunt	400 000	400 000		0,00	0	100 000	300 000	400 000
RECETTES (en € HT)	Bilan approuvé au 31 12 2020	Bilan CRAC au 31 12 2021	Evolution bilan	Recettes cumulées au 31 12 2021				Total
	<b>10 418 633</b>	<b>10 475 362</b>	<b>56 729</b>	<b>7 350 694,05</b>	<b>166 264</b>	<b>191 372</b>	<b>2 767 032</b>	<b>10 475 362</b>
<b>CESSIONS</b>	<b>3 361 487</b>	<b>3 416 267</b>	<b>54 780</b>	<b>492 862,50</b>	<b>0</b>	<b>156 372</b>	<b>2 767 032</b>	<b>3 416 267</b>
Cessions de terrains	3 361 487	3 416 267	54 780	492 862,50	0	156 372	2 767 032	3 416 267
Cessions immobilières	0	0	0	0,00			0	0
<b>PARTICIPATIONS</b>	<b>6 814 427</b>	<b>6 814 427</b>	<b>0</b>	<b>6 613 162,80</b>	<b>166 264</b>	<b>35 000</b>	<b>0</b>	<b>6 814 427</b>
Participation du concédant	5 197 642	5 197 642	0	5 031 378,00	166 264	0	0	5 197 642
Participation apport en nature	201 789	201 789	0	201 788,65	0	0	0	201 789
Participation de privés aux équipements publics	35 000	35 000	0	0,00	0	35 000	0	35 000
Participation concessionnaires de réseaux	73 226	73 226	0	73 226,15			0	73 226
Subventions	1 306 770	1 306 770	0	1 306 770,00	0	0	0	1 306 770
<b>AUTRES PRODUITS</b>	<b>242 719</b>	<b>244 669</b>	<b>1 949</b>	<b>244 668,75</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>244 669</b>
Loyers (parking mutualisé)	15 868	16 983	1 115	16 982,93			0	16 983
Produits divers	173 940	173 940	0	173 939,92	0	0	0	173 940
Produits financiers	52 911	53 746	835	53 745,90			0	53 746
AMORTISSEMENT (en € HT)	Bilan approuvé au 31 12 2020	Bilan approuvé au 31 12 2021	Evolution bilan	Amortissement cumulées au 31 12 2021				Total
	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
Amortissements	10 000	10 000	0	0,00				10 000
Caution rendue	10 000			0,00				10 000
MOBILISATION (en € HT)	Bilan approuvé au 31 12 2020	Bilan approuvé au 31 12 2021	Evolution bilan	Amortissement cumulées au 31 12 2021				Total
	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>10 000,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>
Mobilisations	10 000	10 000	0	10 000,00				10 000
Caution reçue	10 000			10 000,00				10 000
TRESORERIE (en € HT)	TOTAL			Trésorerie cumulée au 31 12 2021				Total
	<b>Bilan annuel HT =</b>			<b>6 884,12</b>	<b>-419 392</b>	<b>-376 782</b>	<b>-285 794</b>	
	<b>Bilan cumulé HT =</b>			<b>705 186,40</b>	<b>285 794</b>	<b>-90 988</b>	<b>0</b>	

## ZAC Nouvelle Ere aux Auxons - Tranche 1

CRAC au 31.12.2021

### Annexe 2 - Tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2021

#### Acquisitions immobilières réalisées

Terrier	Anciens propriétaires	Désignation	Surface	Zonage POS des Auxons
Sans objet				

#### Cessions immobilières réalisées

Lot	Surface lot	SDP	Ratio stationnement	Besoin stationnement	Stationnement mutualisé (yc foisonnement 10%)	Charge foncière
Lot L (DAVAL)	3775m <sup>2</sup>	1342m <sup>2</sup>	75m <sup>2</sup> /place	28 places	sans objet	94 375 €

**ZAC Nouvelle Ere aux Auxons - Tranche 1**  
**CRAC au 31.12.2021**

Total SDP concession : 33 375 m<sup>2</sup> SDP

Lot	Surface lot	SDP	Ratio stationnement	Besoin stationnement	Stationnement mutualisé			Charge foncière	
						Hors foisonnement	Yc foisonnement 10%		
Lot A Tranche 1 Tranche 2	3 065 m <sup>2</sup>	3 375 m <sup>2</sup> 1 688 m <sup>2</sup> 1 688 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup> / place	96 places 48 places 49 places	40%	39 places 18 places 19 places	35 places 16 places 17 places	135 € / m <sup>2</sup> SDP	454 876 € HT 227 064 € HT 227 813 € HT
Lot B (Signal) Tranche 1 Tranche 2	3 471 m <sup>2</sup> 1 879 m <sup>2</sup> 1 592 m <sup>2</sup>	5 000 m <sup>2</sup> 2 475 m <sup>2</sup> 2 525 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup> / place	135 places 67 places 68 places	50%	67 places 33 places 34 places	60 places 30 places 30 places	93 € / m <sup>2</sup> SDP	461 263 € HT 228 938 € HT 232 325 € HT
Lots C & E Tranche 1 (lot C) Tranche 2 (lot E)	3 207 m <sup>2</sup> 1 857 m <sup>2</sup> 1 340 m <sup>2</sup>	3 250 m <sup>2</sup> 1 950 m <sup>2</sup> 1 300 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup> / place	94 places 47 places 47 places	40%	40 places 20 places 20 places	36 places 18 places 18 places	135 € / m <sup>2</sup> SDP	438 480 € HT 262 980 € HT 175 500 € HT
Lot D	2 135 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup> / place	57 places	40%	23 places	21 places	135 € / m <sup>2</sup> SDP	270 000 € HT
Lot F	2 328 m <sup>2</sup>	2 100 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup> / place	60 places	40%	24 places	22 places	135 € / m <sup>2</sup> SDP	283 500 € HT
Lot G Tranche 1 Tranche 2	3 065 m <sup>2</sup>	2 800 m <sup>2</sup> 1 400 m <sup>2</sup> 1 400 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup> / place	78 places 39 places 39 places	40%	30 places 15 places 15 places	27 places 14 places 14 places	135 € / m <sup>2</sup> SDP	377 781 € HT 188 781 € HT 189 000 € HT
Lot H Tranche tertiaire Tranche commerce	1 366 m <sup>2</sup>	2 765 m <sup>2</sup> 2 074 m <sup>2</sup> 691 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup> / place	79 places 59 places 20 places	50%	40 places 30 places 10 places	36 places 27 places 9 places	135 € / m <sup>2</sup> SDP	374 402 € HT 280 974 € HT 93 428 € HT
<b>Secteur Gare</b>	<b>18 637 m<sup>2</sup></b>	<b>21 290 m<sup>2</sup></b>		<b>600 places</b>		<b>261 places</b>	<b>235 places</b>		<b>2 660 302 € HT</b>
Lot I	5 327 m <sup>2</sup>	2 850 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup> / place	81 places				135 € / m <sup>2</sup> SDP	384 750 € HT
Lot J	5 983 m <sup>2</sup>	1 800 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup> / place	24 places				30€ / m <sup>2</sup> terrain	179 490 € HT
Lot K	4 973 m <sup>2</sup>	2 100 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup> / place	28 places				30 € / m <sup>2</sup> terrain	149 190 € HT
Lot L (daval)	3 775 m <sup>2</sup>	1 342 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup> / place	18 places				25 € / m <sup>2</sup> terrain	94 375 € HT
Lot M (village d'entp)	6 782 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup> / place	27 places				25 € / m <sup>2</sup> terrain	169 550 € HT
Lot N	1 742 m <sup>2</sup>	435 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup> / place	6 places				45 € / m <sup>2</sup> terrain	78 390 € HT
Lot O	3 116 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup> / place	11 places				45 € / m <sup>2</sup> terrain	140 220 € HT
<b>Secteur Entrée</b>	<b>31 698 m<sup>2</sup></b>	<b>11 327 m<sup>2</sup></b>		<b>194 places</b>					<b>1 195 965 € HT</b>
<b>Tranche 1</b>	<b>50 335 m<sup>2</sup></b>	<b>32 617 m<sup>2</sup></b>		<b>794 places</b>		<b>261 places</b>	<b>235 places</b>		<b>3 856 267 € HT</b>