

Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du 15 décembre 2022

Publié le : 29/12/2022

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.

La séance est ouverte à 18h05 et levée à 22h35.

Étaient présents : **Audeux :** Mme Françoise GALLIOU (à partir de la question n°7) **Avanne-Aveney :** Mme Marie-Jeanne BERNABEU **Besançon :** Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à partir de la question n°13), Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN (à partir de la question n°7), M. François BOUSSO, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH, M. Sébastien COUDRY, M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, M. Benoit CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT (à partir de la question n°13), Mme Lorine GAGLIOLLO, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Aurélien LAROPPE (à partir de la question n°7), Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, Mme Carine MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (à partir de la question n°6 et jusqu'à la question n°19 incluse), Mme Juliette SORLIN (à partir de la question n°13), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Anne VIGNOT, Mme Marie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF **Bonnay :** M. Gilles ORY **Boussières :** M. Eloi JARAMAGO **Busy :** M. Philippe SIMONIN **Chalèze :** M. René BLAISON **Chalezeule :** M. Christian MAGNIN-FEYSOT **Champvans-les-Moulins :** M. Florent BAILLY **Châtillon-le-Duc :** Mme Catherine BOTTERON **Chaucenne :** Mme Valérie DRUGE **Chemaudin et Vaux :** M. Gilbert GAVIGNET **Chevroz :** M. Franck BERNARD **Cussey-sur-l'ognon :** M. Jean-François MENESTRIER (à partir de la question n°6) **Deluz :** M. Fabrice TAILLARD **Devecey :** M. Michel JASSEY **Ecole-Valentin :** M. Yves GUYEN **Fontain :** M. Claude GRESSET-BOURGEOIS **François :** M. Emile BOURGEOIS **Geneuille :** M. Patrick OUDOT **Grandfontaine :** M. Henri BERMOND **Les Auxons :** M. Anthony NAPPEZ **Mamirolle :** M. Daniel HUOT **Mazerolles-le-Salin :** M. Daniel PARIS **Miserey-Salines :** M. Marcel FELT (à partir de la question n°13) **Montfaucon :** M. Pierre CONTOZ **Montferrand-le-Château :** Mme Lucie BERNARD **Morre :** M. Jean-Michel CAYUELA (à partir de la question n°6) **Osselle-Routelle :** M. Anne OLSZAK **Pirey :** M. Patrick AYACHE (à partir de la question n°3) **Pouilly-Français :** M. Yves MAURICE **Pouilly-les-Vignes :** M. Jean-Marc BOUSSET **Pugey :** M. Frank LAIDIE (à partir de la question n°6) **Roche-lez-Beaupré :** M. Jacques KRIEGER **Roset-Fluans :** M. Jacques ADRIANSEN **Saint-Vit :** Mme Anne BIHR, M. Pascal ROUTHIER **Saône :** M. Benoit VUILLEMIN (jusqu'à la question n°14 incluse) **Serre-les-Sapins :** M. Gabriel BAULIEU **Thise :** M. Pascal DERIOT **Thoraise :** M. Jean-Paul MICHAUD **Torpes :** M. Denis JACQUIN **Velesmes-Essarts :** M. Jean-Marc JOUFFROY **Venise :** M. Jean-Claude CONTINI **Vorges-les-Pins :** Mme Maryse VIPREY

Étaient absents : **Amagney :** M. Thomas JAVAUX **Besançon :** Mme Nathalie BOUVET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Sadia GHARET, M. Pierre-Charles HENRY, Mme Marie LAMBERT, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Maxime PIGNARD, M. Yannick POUJET, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Claude VARET **Beure :** M. Philippe CHANEY **Braillans :** M. Alain BLESSEMAILLE **Byans-sur-Doubs :** M. Didier PAINEAU **Champagney :** M. Olivier LEGAIN **Champoux :** M. Romain VIENET **Dannemarie-sur-Crête :** Mme Martine LEOTARD **Gennes :** M. Jean SIMONDON **La Chevillotte :** M. Roger BOROWIK **La Vèze :** M. Jean-Pierre JANNIN **Larnod :** M. Hugues TRUDET **Le Gratteris :** M. Cédric LINDECKER **Marchaux-Chaufontaine :** M. Patrick CORNE **Merey-Vieilleil :** M. Philippe PERNOT **Nancray :** M. Vincent FIETIER **Noironte :** M. Claude MAIRE **Novillars :** M. Bernard LOUIS **Palise :** M. Daniel GAUTHEROT **Pelousey :** Mme Catherine BARTHELET **Rancenay :** Mme Nadine DUSSAUCY **Tallenay :** M. Ludovic BARBAROSSA **Vaire :** Mme Valérie MAILLARD **Vieilleil :** M. Franck RACLOT **Villars Saint-Georges :** M. Damien LEGAIN

Secrétaire de séance : M. Philippe SIMONIN

Procurations de vote : M. Guillaume BAILLY à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n°12 incluse), Mme Nathalie BOUVET à M. Laurent CROIZIER, Mme Aline CHASSAGNE à M. Hasni ALEM, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE, Mme Marie LAMBERT à Mme Laurence MULOT, Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Nathan SOURISSEAU, M. Maxime PIGNARD à M. Ludovic FAGAUT (à partir de la question n°13), M. Yannick POUJET à M. Nicolas BODIN (à partir de la question n°7), Mme Karima ROCHDI à Mme Agnès MARTIN (à partir de la question n°20), M. Jean-Hugues ROUX à Mme Sylvie WANLIN, Mme Juliette SORLIN à M. Sébastien COUDRY (jusqu'à la question n°12 incluse), Mme Claude VARET à Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Philippe CHANEY à Mme Anne OLSZAK, M. Alain BLESSEMAILLE à M. Jacques KRIEGER, M. Olivier LEGAIN à Mme Françoise GALLIOU (à partir de la question n°7), Mme Martine LEOTARD à M. Jean-Marc BOUSSET, M. Jean SIMONDON à M. Daniel HUOT, M. Jean-Pierre JANNIN à M. Claude GRESSET-BOURGEOIS, M. Hugues TRUDET à M. Philippe SIMONIN, M. Cédric LINDECKER à M. Pierre CONTOZ, M. Patrick CORNE à M. Christian MAGNIN-FEYSOT, M. Philippe PERNOT à M. Aurélien LAROPPE (à partir de la question n°7), M. Marcel FELT à M. Yves GUYEN (jusqu'à la question n°12), Bernard LOUIS à M. Fabrice TAILLARD, M. Daniel GAUTHEROT à M. Gilles ORY, Mme Catherine BARTHELET à M. Jean-Paul MICHAUD, Mme Nadine DUSSAUCY à Mme Marie-Jeanne BERNABEU, M. Benoit VUILLEMIN à M. Gabriel BAULIEU (à partir de la question n°15), M. Ludovic BARBAROSSA à M. Anthony NAPPEZ, M. Franck RACLOT à M. Jean-Claude CONTINI, M. Damien LEGAIN à M. Pascal ROUTHIER.

Délibération n°2022/006350

Rapport n°28 - Mise à jour de la politique tarifaire des Zones d'Activités Economiques et ajustement du montant du séquestre

Mise à jour de la politique tarifaire des Zones d'Activités Economiques et ajustement du montant du séquestre

Rapporteur : M. Gabriel BAULIEU, Vice-Président

Rapport présenté par : M. Marcel FELT, Conseiller Communautaire Délégué

Résumé :

GBM a validé son schéma de priorisation des Zones d'Activités Economiques (ZAE) le 11 mai 2022. Au regard du contexte local et national (raréfaction du foncier, hausse des coûts d'aménagement), il convient de s'interroger sur le juste prix des cessions au sein des ZAE au sein desquelles il reste des disponibilités ainsi que sur les prochaines ZAE qui seront aménagées.

Il est également proposé d'ajuster le montant du séquestre, montant déposé par le futur acquéreur au moment de la signature du compromis de vente préalable à la commercialisation des terrains appartenant à GBM.

I. Révision de la politique des prix de cession sur les ZAE de GBM

A/ Un contexte qui a évolué

Compte tenu des contraintes topographiques et de sols propres au territoire, GBM a historiquement apporté une participation financière conséquente à l'aménagement de ses ZAE afin de maintenir des prix compétitifs (en moyenne entre 40 et 50% du bilan d'opération). Cela se justifiait également par des prix très faibles pratiqués par les territoires limitrophes (5-10 € / m² pour certains EPCI). Si ces territoires proposent toujours des prix inférieurs à ceux de GBM, le différentiel est moindre du fait notamment de politique d'aides nationales et locales moins généreuses et de la refonte de la compétence « aménagement de ZAE » (loi NOTRe).

De manière globale, la raréfaction du foncier et la pression de la demande au plan national ont conduit à une augmentation du prix du foncier quelle que soit sa destination (habitat, économie, agricole, viticole...).

Bien que moins marqué que dans des agglomérations de la même strate, GBM n'échappe pas à ce phénomène.

Au niveau des terrains à vocation économique, l'absence d'une offre publique significative a conduit très récemment au renchérissement des fonciers privés, qu'ils soient ou non aménagés ou bien situés en dents creuses. Des prix de 70 à 100 € / m² sont désormais fréquemment observés en 1^{ère} couronne pour des terrains privés (hors tertiaire) contre en moyenne 18-25 € pour les fonciers commercialisés par GBM et ses concessionnaires.

A ce constat, il convient également d'intégrer les éléments suivants :

- La contrainte financière pesant sur les collectivités conduit à se questionner sur l'optimisation du prix des fonciers qu'elles aménagent.
- Le prix du foncier pèse marginalement dans le coût d'une opération immobilière (entre 8 et 10% selon la nature des projets). Des prix de cession plus conséquents permettraient aux preneurs d'arbitrer plus justement leurs réels besoins de foncier, y compris pour les extensions futures.
- Les coûts d'aménagement augmentent.
- En plus de sa capacité à proposer une offre foncière ou immobilière rapidement, l'avantage compétitif d'un territoire vis-à-vis d'une entreprise porte désormais plus sur :
 - la main-d'œuvre : possibilité de conserver ses salariés ou d'en recruter de nouveaux en nombre, en qualité et en compétence,
 - la capacité du territoire à accueillir dans de bonnes conditions les salariés et leur famille (logement, équipement, services, ESR...),
 - les expertises proposées par le tissu économique et le milieu de la recherche,
 - la qualité des aménagements et des services de la ZAE (fibre, téléphonie, restauration, garderie, animation au sein de la ZAE...) ou situés à proximité,

- la qualité de l'offre en mobilité de la ZAE.

L'ensemble de ces éléments conduisent à proposer une évolution à la hausse des prix de de cession des fonciers économiques de GBM.

B/ Une cohérence de prix de cession à conserver entre les ZAE

Bien que les prix actuels tiennent en partie compte de la situation et du niveau de prestation propres à chaque ZAE, l'historique des zones peut expliquer des différences de prix qui apparaissent non justifiées.

Afin d'harmoniser, les prix de cession de GBM, il est proposé de retenir les critères suivants :

- vocation de la ZAE (technopole, zone mixte, zone artisanale...),
- disponibilités foncières sur la ZAE et dans un périmètre élargi / tension sur les prix de cession ou non,
- qualité des aménagements de la ZAE et des services (dont mobilité),
- proximité des centralités.

Ces critères conduisent à faire évoluer les prix de cession des ZAE de GBM, dont la commercialisation est assurée en régie ou concédée, de la manière suivante :

ZONE	COMMUNES	PRIX CESSION ACTUELS (HT)	PROPOSITION DE PRIX APRES REVISION
MARNIERES	CHALEZEULE	Secteur Sud-Ouest à aménager : 23 € / m ²	Secteur Sud-Ouest à aménager : 45 € / m ²
TEMIS	BESANCON	Selon les secteurs : 30 € / m ² pour secteur Syamour (150 € / SDP pour Bureaux 65 € / SDP pour laboratoires) 45 € / m ² pour secteur front de rocade	Selon les secteurs : 40 € / m ² pour fonciers en UZTC 55 € / m ² pour fonciers en UZTB 150 € / m ² SDP tertiaire bureaux 65 €/m ² SDP Laboratoires
HAUTS DU CHAZAL	BESANCON	53 € / m ² pour les activités de production Entre 130 et 150 € / m ² SDP pour l'immobilier tertiaire en fonction secteurs	55 € / m ² pour les activités de production Entre 130 et 150 € / m ² SDP pour l'immobilier tertiaire en fonction secteurs
TILLEROYES TREPILLOT Thomas EDISON :		30€ HT/m ² pour production 53€/m ² entrepôt et bureau 5€/m ² pour EBC et emprise servitude gaz.	Sans objet si finalisation de la vente en cours
NOUVELLE ERE	LES AUXONS	25 € / m ² pour artisanat industrie 45 € / m ² service et commerce 135 € / m ² SDP tertiaire bureaux	38 € / m ² pour artisanat industrie 45 € / m ² service et commerce 135 € / m ² SDP tertiaire bureaux
ZA	FONTAIN	19 € / m ²	25 € / m ²
ZA	GENNES	38 € / m ²	38 € / m ²
NORET	MAMIROLLE	18 € / m ²	Sans objet si finalisation des ventes en cours
CHAMP DU CHENE	CHAMPAGNE Y	15 € / m ²	25 € / m ²
ECHANGE	CHEMAUDIN ET VAUX	Phase 1 : 25 € / m ² pour industrie et artisanat Phase 3 : 22 € / m ² pour industrie et artisanat Phases 4 et 5 : 22,50 € / m ² pour industrie et artisanat	Phase 1 : 30 € / m ² pour industrie et artisanat Phase 3 : 25 € / m ² pour industrie et artisanat Phases 4 et 5 : 25 € / m ² pour industrie et artisanat
ZA	DANNEMARIE SUR CRETE	14 € / m ²	25 € / m ²
SERRE LES SAPINS	SERRE LES SAPINS	19 € / m ²	30 € / m ²
LA FOULOTTIE RE	SAINT VIT	14 € / m ²	30 € / m ²
ZA	POUILLEY LES VIGNES	22 € / m ² pour industrie et artisanat 38 € / m ² minimum pour tertiaire 44 € / m ² pour du commerce vente SDP tertiaire à 125 € / m ²	30 € / m ² En cas d'abandon de projet sur la dernière parcelle disponible

II. Révision du montant du séquestre

A/ Historique de mise en œuvre du séquestre

Les compromis de vente préalables à la commercialisation des terrains appartenant à GBM, situés en zones d'activités économiques, contiennent pour la plupart, une clause relative au dépôt d'un séquestre par les futurs acquéreurs.

Ce séquestre correspond, en pratique, à une indemnité d'immobilisation du bien cédé. Il est déposé chez le notaire, au moment de la signature du compromis. C'est une garantie pour la collectivité. Lorsque la vente se réalise, le montant du séquestre est déduit du montant total de la vente, par le notaire.

En revanche, si l'acquéreur renonce à l'acquisition, et sous réserve des conditions suspensives inscrites au compromis de vente, GBM est en mesure de conserver la somme séquestrée.

Cette pratique avait été instituée pour les ZAE du SMAIBO (dissous en 2017 et transféré à GBM) et s'est élargie progressivement et de façon contractuelle à d'autres zones.

B/ Montant du séquestre

Le montant du séquestre s'élève en général à 10% du prix de vente : ZAE ex SMAIBO, ZAE de Saint-Vit et autres ZAE transférées et à 15% pour la ZAE du Noret.

Durant les 3 dernières années, seul un projet a fait l'objet d'un abandon après signature du compromis de vente et la somme séquestrée a été conservée par GBM.

En 2020, lors de la crise sanitaire, de nombreuses ventes étaient en cours sur les ZAE de l'Echange, de Pouilley-les-Vignes et du Noret.

A cette occasion, il a été constaté que certains acquéreurs étaient en difficulté pour s'acquitter du séquestre compte tenu de trésoreries souvent limitées. GBM s'est alors interrogé sur l'opportunité de réduire temporairement le montant du séquestre à hauteur de 5% du montant de la vente et de fixer un plafond dans le cadre de ventes portant sur un foncier important.

Depuis, cette diminution a été mise en œuvre uniquement pour des projets situés sur la ZAE du NORET.

C/ Proposition d'harmonisation

Suite à cette évolution, vu la diversité des situations et dans un souci d'égalité devant les charges publiques, il apparaît opportun d'établir un taux commun applicable à toutes les ZAE de GBM qui pourrait raisonnablement être fixé à 10%.

Il est donc proposé de fixer le montant du séquestre à 10% pour l'ensemble des ventes à intervenir dans les ZAE intercommunales non concédées.

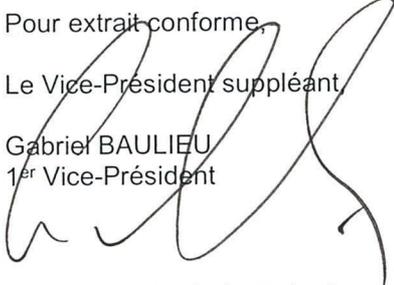
A l'unanimité, le Conseil de Communauté se prononce favorablement sur :

- la politique tarifaire des Zones d'Activités Economiques de Grand Besançon Métropole, conformément aux conditions énoncées dans le rapport,
- le montant du séquestre à 10% pour l'ensemble des ventes à intervenir dans les ZAE intercommunales non concédées.


Le secrétaire de séance,

M. Philippe SIMONIN
Conseiller communautaire

Pour extrait conforme,


Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU
1^{er} Vice-Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 114

Contre : 0

Abstention* : 0

Conseiller intéressé : 0

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