

Extrait du Registre des délibérations du Conseil de communauté

Séance du Jeudi 29 juin 2023

Publié le : 12/07/2023

Membres du Conseil 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, 38, 39, 37, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75

La séance est ouverte à 18h30 et levée à 22h56.

Étaient présents : **Avanne-Aveney** : Mme Marie-Jeanne BERNABEU **Besançon** : Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, M. Guillaume BAILLY (à partir de la question 8), M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, Mme Nathalie BOUVET, Mme Claudine CAULET (à partir de la question 2), Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH, M. Sébastien COUDRY, M. Benoit CYPRIANI (à partir de la question 33), 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. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE (à partir de la question 10), M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question 12 incluse), M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, Mme Carine MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX (jusqu'à la question 9 incluse), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET (jusqu'à la question 9 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF **Bonnay** : M. Gilles ORY **Busy** : M. Philippe SIMONIN **Chalèze** : M. René BLAISON **Champagney** : M. Olivier LEGAIN **Champvans-les-Moulins** : M. Florent BAILLY **Chaucenne** : M. Samuel VUILLEMIN **Chemaudin et Vaux** : M. Gilbert GAVIGNET **Chevroz** : M. Franck BERNARD **Châtillon-le-Duc** : Mme Catherine BOTTERON **Cussey-sur-l'ognon** : M. Jean-François MENESTRIER **Devecey** : M. Gérard MONNIEN **Ecole-Valentin** : M. Yves GUYEN **Fontain** : M. Claude GRESSET-BOURGEOIS **François** : M. Emile BOURGEOIS **Geneuille** : M. Patrick OUDOT **Gennes** : M. Jean SIMONDON **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 10) **Morre** : M. Jean-Michel CAYUELA **Nancray** : M. Vincent FIETIER **Osselle-Routelle** : Mme Anne OLSZAK **Palise** : M. Daniel GAUTHEROT **Pelousey** : Mme Catherine BARTHELET **Pouilley-Français** : M. Yves MAURICE **Pouilley-les-Vignes** : M. Jean-Marc BOUSSET **Pugey** : M. Frank LAIDIE **Roset-Fluans** : M. Dominique LHOMME **Saint-Vit** : Mme Anne BIHR **Serre-les-Sapins** : M. Gabriel BAULIEU **Thise** : M. Pascal DERIOT **Torpes** : M. Denis JACQUIN **Vaire** : Mme Valérie MAILLARD **Venise** : M. Jean-Claude CONTINI **Vieilley** : M. Franck RACLOT **Vorges-les-Pins** : Mme Maryse VIPREY

Étaient absents : **Amagney** : M. Thomas JAVAUX **Audeux** : Mme Françoise GALLIOU **Besançon** : Mme Frédérique BAEHR, Mme Anne BENEDETTO, M. François BOUSSO, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Aline CHASSAGNE, M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, Mme Sadia GHARET, M. Pierre-Charles HENRY, Mme Marie LAMBERT, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Saïd MECHAI, Mme Juliette SORLIN, Mme Sylvie WANLIN **Beure** : M. Philippe CHANEY **Boussières** : M. Eloi JARAMAGO **Braillans** : M. Alain BLESSEMAILLE **Byans-sur-Doubs** : M. Didier PAINEAU **Chalezeule** : M. Christian MAGNIN-FEYSOT **Champoux** : M. Romain VIENET **Dannemarie-sur-Crête** : Mme Martine LEOTARD **Deluz** : M. Fabrice TAILLARD **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 **Merrey-Vieilley** : M. Philippe PERNOT **Montfaucon** : M. Pierre CONTOZ **Montferrand-le-Château** : Mme Lucie BERNARD **Noironte** : M. Claude MAIRE **Novillars** : M. Bernard LOUIS **Pirey** : M. Patrick AYACHE **Rancenay** : Mme Nadine DUSSAUCY **Roche-lez-Beaupré** : M. Jacques KRIEGER **Saint-Vit** : M. Pascal ROUTHIER **Saône** : M. Benoit VUILLEMIN **Tallenay** : M. Ludovic BARBAROSSA **Thoraise** : M. Jean-Paul MICHAUD **Velesmes-Essarts** : M. Jean-Marc JOUFFROY **Villars Saint-Georges** : M. Damien LEGAIN

Secrétaire de séance : M. Nicolas BODIN

Procurations de vote : M. Guillaume BAILLY à Mme Karine DENIS-LAMIT (jusqu'à la question 7 incluse) ; Mme Frédérique BAEHR à M. Sébastien COUDRY ; Mme Anne BENEDETTO à M. Hasni ALEM ; M. François BOUSSO à M. Nathan SOURISSEAU ; Mme Fabienne BRAUCHLI à M. Anthony POULIN ; Mme Claudine CAULET à M. Cyril DEVESA (jusqu'à la question 1 incluse) ; Mme Aline CHASSAGNE à M. Olivier GRIMAITRE ; M. Philippe CREMER à M. Kévin BERTAGNOLI ; M. Laurent CROIZIER à Mme Nathalie BOUVET ; M. Benoit CYPRIANI à Mme Valérie HALLER (jusqu'à la question 32 incluse) ; Mme Sadia GHARET à M. André TERZO ; M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE ; M. Jean-Emmanuel LAFARGE à Mme Annaïck CHAUVET (jusqu'à la question 9 incluse) ; Mme Marie LAMBERT à M. Ludovic FAGAUT ; Mme Myriam LEMERCIER à M. Guillaume BAILLY (à compter de la question 13) ; Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Damien HUGUET ; M. Jean-Hugues ROUX à M. Yannick POUJET (à compter de la question 10) ; Mme Juliette SORLIN à Mme Marie ZEHAF ; M. Claude VARET à Mme Laurence MULOT (à compter de la question 10) ; Mme Sylvie WANLIN à M. Nicolas BODIN ; M. Eloy JARAMAGO à M. Denis JACQUIN ; M. Christian MAGNIN-FEYSOT à M. René BLAISON ; Mme Martine LEOTARD à M. Jean-Marc BOUSSET ; M. Jean-Pierre JANNIN à M. Claude GRESSET-BOURGEOIS ; M. Hugues TRUDET à M. Philippe SIMONIN ; M. Patrick CORNE à Mme Valérie MAILLARD ; M. Philippe PERNOT à M. Aurélien LAROPPE ; M. Marcel FELT à M. Yves GUYEN (jusqu'à la question 9 incluse) ; M. Pierre CONTOZ à M. Jean-Michel CAYUELA ; M. Claude MAIRE à M. Florent BAILLY ; M. Patrick AYACHE à M. Gabriel BAULIEU ; M. Pascal ROUTHIER à Mme Anne BIHR ; M. Ludovic BARBAROSSA à M. Anthony NAPPEZ ; M. Jean-Marc JOUFFROY à M. Yves MAURICE ; M. Damien LEGAIN à M. Dominique LHOMME

Délibération n°2023/2023.06559

Rapport n°53 - Nouvelle Ere Les Auxons- Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31/12/2022

Nouvelle Ère Les Auxons - Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31/12/2022

Rapporteur : Mme Catherine BARTHELET, Vice-Présidente

	Date	Avis
Commission n° 6	31/05/2023	Favorable
Bureau	15/06/2023	Favorable
Conseil de Communauté	29/06/2023	Favorable

Inscription budgétaire	
BP 2023 et PPIF 2023-2027 « Les Auxons – ZAC Nouvelle Ere »	Montant budget 2023 : 216 264 € 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 2022.

Le bilan de la concession d'aménagement présente une augmentation de 68 463€ 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-thématisé à vocation principalement tertiaire pour un programme global de construction d'environ 90.000 m² de surface de plancher. Par délibération du 17 février 2011, le Conseil Communautaire de 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 2017 ;
- 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 2022 soumis aujourd'hui à la validation des élus présentent une augmentation de 68 463€ inscrite tant en dépenses qu'en recettes. Celle-ci n'impacte pas le montant de la participation d'équilibre de la collectivité à la concession d'aménagement qui reste stable à 5 197 642€ ainsi qu'une participation en nature de 201 789€.

II. Réalisations 2022

Au niveau des travaux, la principale réalisation de 2022 sur la ZAC Nouvelle Ere consiste en la réalisation de travaux d'entretiens 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 Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL).

Au niveau commercial, diverses démarches de communication et de commercialisation ont été menées.

Plusieurs contacts et demandes d'implantation d'entreprises artisanales ont été recensés et étudiés courant 2022 et ont abouti au dépôt d'un permis de construire par la société SVBI en mars 2023. Cette entreprise a acquis le lot J1 d'une surface 2 722 m² sur la Clairière Entrée.

III. Perspectives 2023

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 SVBI dans ses nouveaux locaux.

IV. Analyse du bilan arrêté au 31 décembre 2022 présenté par sedia

A./ Au niveau des dépenses

DEPENSES (en € HT)	Bilan au 31/12/2021	Bilan au 31/12/2022	Ecart
Acquisitions	263 389	263 389	0
Etudes et honoraires	1 078 760	1 078 760	0
Travaux (dont mesures compensatoires)	6 664 174	6 718 829	+ 54 656
Frais de gestion, commercialisation, divers	439 726	439 726	0
Impôts et taxes	85 000	85 000	0
Rémunération aménageur	1 321 113	1 334 921	+ 13 807
Frais financiers	623 201	623 201	0
Total	10 475 362	10 543 825	+ 68 463

Le bilan global de cette opération d'aménagement enregistre donc une hausse des dépenses de 68 463€.

L'évolution des dépenses d'opération porte sur :

- une augmentation de 55K€ du montant des travaux (actualisation liée à l'inflation) ;
- une augmentation de 14K€ de la rémunération de l'aménageur qui est mécaniquement liée à la hausse du coût des travaux et aux prix de cession des lots industriels et artisanaux.

B/ Au niveau des recettes

RECETTES (en €HT)	Bilan au 31/12/2021	Bilan au 31/12/2022	Ecart	
Cessions foncières	3 416 267	3 479 947	+63 680	
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	244 669	249 452	+ 4 783

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		10 475 362	10 543 825	+ 68 463

Une hausse des recettes de l'opération de 68 463€HT est enregistrée. Cette augmentation est principalement liée à une hausse du prix de vente des parcelles à vocation industrielle et artisanale.

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 30 à 38€/m² 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 202K€ 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 2022 à un montant de 10 543 825€ HT au lieu de 10 475 362 € HT.

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 107

Contre : 0

Abstention* : 0

Conseiller intéressé : 0

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

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

Le secrétaire de séance,



Nicolas BODIN
Vice-Président

Pour extrait conforme,

La Présidente,



Anne VIGNOT
Maire de Besançon

ZAC Nouvelle Ere aux Auxons - Tranche 1 CRAC au 31.12.2022

Total SDP concession : 33 375 m² 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 ²	3 375 m ² 1 688 m ² 1 688 m ²	35 m ² / place	96 places 48 places 49 places	40%	39 places 18 places 19 places	35 places 16 places 17 places	135 € / m ² SDP	454 876 € HT 227 064 € HT 227 813 € HT
Lot B (Signal) Tranche 1 Tranche 2	3 471 m ² 1 879 m ² 1 592 m ²	5 000 m ² 2 475 m ² 2 525 m ²	37 m ² / place	135 places 67 places 68 places	50%	67 places 33 places 34 places	60 places 30 places 30 places	93 € / m ² SDP	461 263 € HT 228 938 € HT 232 325 € HT
Lots C & E Tranche 1 (lot C) Tranche 2 (lot E)	3 207 m ² 1 857 m ² 1 340 m ²	3 250 m ² 1 950 m ² 1 300 m ²	35 m ² / place	94 places 47 places 47 places	40%	40 places 20 places 20 places	36 places 18 places 18 places	135 € / m ² SDP	438 480 € HT 262 980 € HT 175 500 € HT
Lot D	2 135 m ²	2 000 m ²	35 m ² / place	57 places	40%	23 places	21 places	135 € / m ² SDP	270 000 € HT
Lot F	2 328 m ²	2 100 m ²	35 m ² / place	60 places	40%	24 places	22 places	135 € / m ² SDP	283 500 € HT
Lot G Tranche 1 Tranche 2	3 065 m ²	2 800 m ² 1 400 m ² 1 400 m ²	35 m ² / place	78 places 39 places 39 places	40%	30 places 15 places 15 places	27 places 14 places 14 places	135 € / m ² SDP	377 781 € HT 188 781 € HT 189 000 € HT
Lot H Tranche tertiaire Tranche commerce	1 366 m ²	2 765 m ² 2 074 m ² 691 m ²	35 m ² / place	79 places 59 places 20 places	50%	40 places 30 places 10 places	36 places 27 places 9 places	135 € / m ² SDP	374 402 € HT 280 974 € HT 93 428 € HT
Secteur Gare	18 637 m²	21 290 m²		600 places		261 places	235 places		2 660 302 € HT
Lot I	5 327 m ²	2 850 m ²	35 m ² / place	81 places				135 € / m ² SDP	384 750 € HT
Lot J Lot J1 Lot J2	5 983 m ² 2 996 m ² 2 987 m ²	1 800 m ² SBVI	75 m ² / place	24 places					
Lot K Lot L (daval) Lot M (village d'entp)	4 973 m ² 3 775 m ² 6 782 m ²	2 100 m ² 1 342 m ² 2 000 m ²	75 m ² / place 75 m ² / place 75 m ² / place	28 places 18 places 27 places				30€ / m ² terrain 38€ / m ² terrain	89 880 € HT 113 506 € HT
Lot N Lot O	1 742 m ² 3 116 m ²	435 m ² 800 m ²	75 m ² / place 75 m ² / place	6 places 11 places				38 € / m ² terrain 25 € / m ² terrain	188 974 € HT 94 375 € HT
Secteur Entrée	31 698 m²	11 327 m²		194 places				25 € / m ² terrain 45 € / m ² terrain 45 € / m ² terrain	169 550 € HT 78 390 € HT 140 220 € HT
Tranche 1	50 335 m²	32 617 m²		794 places		261 places	235 places		3 919 947 € HT

ZAC Nouvelle Ere aux Auxons - Tranche 1 CRAC au 31.12.2022

Total SDP concession : 33 375 m² 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 ²	3 375 m ² 1 688 m ² 1 688 m ²	35 m ² / place	96 places 48 places 49 places	40%	39 places 18 places 19 places	35 places 16 places 17 places	135 € / m ² SDP	454 876 € HT 227 064 € HT 227 813 € HT
Lot B (Signal) Tranche 1 Tranche 2	3 471 m ² 1 879 m ² 1 592 m ²	5 000 m ² 2 475 m ² 2 525 m ²	37 m ² / place	135 places 67 places 68 places	50%	67 places 33 places 34 places	60 places 30 places 30 places	93 € / m ² SDP	461 263 € HT 228 938 € HT 232 325 € HT
Lots C & E Tranche 1 (lot C) Tranche 2 (lot E)	3 207 m ² 1 857 m ² 1 340 m ²	3 250 m ² 1 950 m ² 1 300 m ²	35 m ² / place	94 places 47 places 47 places	40%	40 places 20 places 20 places	36 places 18 places 18 places	135 € / m ² SDP	438 480 € HT 262 980 € HT 175 500 € HT
Lot D	2 135 m ²	2 000 m ²	35 m ² / place	57 places	40%	23 places	21 places	135 € / m ² SDP	270 000 € HT
Lot F	2 328 m ²	2 100 m ²	35 m ² / place	60 places	40%	24 places	22 places	135 € / m ² SDP	283 500 € HT
Lot G Tranche 1 Tranche 2	3 065 m ²	2 800 m ² 1 400 m ² 1 400 m ²	35 m ² / place	78 places 39 places 39 places	40%	30 places 15 places 15 places	27 places 14 places 14 places	135 € / m ² SDP	377 781 € HT 188 781 € HT 189 000 € HT
Lot H Tranche tertiaire Tranche commerce	1 366 m ²	2 765 m ² 2 074 m ² 691 m ²	35 m ² / place	79 places 59 places 20 places	50%	40 places 30 places 10 places	36 places 27 places 9 places	135 € / m ² SDP	374 402 € HT 280 974 € HT 93 428 € HT
Secteur Gare	18 637 m²	21 290 m²		600 places		261 places	235 places		2 660 302 € HT
Lot I	5 327 m ²	2 850 m ²	35 m ² / place	81 places				135 € / m ² SDP	384 750 € HT
Lot J Lot J1 Lot J2	5 983 m ² 2 996 m ² 2 987 m ²	1 800 m ² SBVI	75 m ² / place	24 places					
Lot K Lot L (daval) Lot M (village d'entp)	4 973 m ² 3 775 m ² 6 782 m ²	2 100 m ² 1 342 m ² 2 000 m ²	75 m ² / place 75 m ² / place 75 m ² / place	28 places 18 places 27 places				30€ / m ² terrain 38€ / m ² terrain	89 880 € HT 113 506 € HT 188 974 € HT
Lot N Lot O	1 742 m ² 3 116 m ²	435 m ² 800 m ²	75 m ² / place 75 m ² / place	6 places 11 places				25 € / m ² terrain 45 € / m ² terrain	94 375 € HT 169 550 € HT 78 390 € HT 140 220 € HT
Secteur Entrée	31 698 m²	11 327 m²		194 places					1 259 645 € HT
Tranche 1	50 335 m²	32 617 m²		794 places		261 places	235 places		3 919 947 € HT

ZAC Nouvelle Ere aux Auxons - Tranche 1

CRAC au 31.12.2022

Annexe 2 - Tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2022

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 ²	1342m ²	75m ² /place	28 places	sans objet	94 375 €

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 2022

Mars 2023

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^{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 2021, le Conseil de Communauté a approuvé le CRAC arrêté au 31 décembre 2020.

Le présent CRAC établi en mars 2023 sur la base de l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2022 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	14
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 2020	Nouvelle prévision CRAC 2022	Ecart	Réalisé au 31.12.2022	A réaliser au 31.12.2022
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)	50 283	50 283	0	12 436	37 847
Surface Plancher (SP) maximale	56 000	56 000	0		
Surface Plancher (SP) valorisée	33 375	33 375	0	5307	28 068

2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION

Ce chapitre fait état de l'ensemble des actions réalisées au cours de l'exercice 2022 et de la programmation des actions à engager en 2023 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 reste inchangée à 1 078K€ HT.

REALISE

Une étude de reprogrammation de la clairière gare a été menée en 2022 à la demande de la collectivité.

781K€ HT d'études et honoraires ont été réalisés au 31 décembre 2022.

A REALISER

Au cours de l'exercice 2023, 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 ».

Le montant global de travaux est augmenté de 55K€ HT pour arriver à un montant d'environ 6 719K€ HT. Cette évolution correspond à une actualisation des prix travaux en raison de la forte inflation.

REALISE

Au 31 décembre 2022, environ 4 717K€ HT de travaux ont été réalisés.

Au cours de l'exercice 2022, sedia a engagé des travaux de reprise des dysfonctionnements constatés sur les réseaux d'assainissement (infiltration d'eau claire dans le réseau d'eaux usées). Le suivi des mesures compensatoires a également été poursuivi par les cabinets Species et Reilé conformément aux prescriptions de la DREAL.

A REALISER

Au cours de l'exercice 2023, 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 2022, environ 236K€ HT de frais divers ont été réalisés.

A REALISER

Au cours de l'exercice 2023, 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 2022, environ 52K€ 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 d'environ 14K€ HT passant à 1 335K€ HT. Cette augmentation est dû à l'augmentation des prix de vente des terrains, qui augmentent la rémunération proportionnelle aux ventes ainsi qu'à l'actualisation des forfaits en raison de l'évolution des indices.

REALISE

Au 31 décembre 2022, les honoraires perçus par l'aménageur s'élèvent à environ 950K€ HT.

A REALISER

Les honoraires à percevoir par l'aménageur au cours de l'exercice 2023 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 2022, 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 475K€ HT à 10 544K€ HT, soit une hausse de 68K€ 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.

Le conseil communautaire a délibéré le 15 décembre 2022 et établi, de nouvelles grilles de prix pour la cession de terrain sur l'ensemble des ZAE. Les prix suivants ont été fixés pour la ZAC Nouvelle ère :

- Tertiaire : 135 € /m² SDP
- Commerces et services : 45 € /m² terrain
- Industrie légère / artisanat : 38 € /m² terrain

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

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 64K€ HT et s'élève à 3 480K€ HT.

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 règlementaire (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).

Le concessionnaire attire l'attention de la collectivité concédante sur l'inadéquation entre la programmation tertiaire de 23 450m² et la réalité du marché. Seuls deux opérateurs ont manifesté une intention de développer un programme tertiaire depuis le lancement de la commercialisation en 2011, à savoir le promoteur De Joannes et la SCCV Signal constituée de sedia et d'Icade. De Joannes s'est rapidement désintéressé du dossier qui a été repris par la SCCV Signal. Cette dernière a réalisé la première tranche de 2500m² du bâtiment Signal qui a

été livrée en 2017. Depuis cette date, son taux de remplissage n'a atteint au maximum que 60% et stagne aujourd'hui à 40%.

A ce jour, le rythme de commercialisation du programme tertiaire est retardé par rapport aux objectifs de la concession d'aménagement initiale et à son bilan annexé, lesquels expireront en mars 2026. La commercialisation constatée ne permet pas d'envisager un achèvement du programme avant l'échéance de la concession. Des provisions commerciales sont à anticiper, et à intégrer au bilan afin de couvrir les besoins en trésorerie. La stratégie commerciale, les moyens alloués et la programmation commerciale au sens large seront à questionner au cours de l'exercice à venir. Il semble également indispensable de questionner au regard de la nouvelle stratégie, la durée de la concession dans le cadre d'un examen partagé entre GBM et sedia.

REALISE

Au cours de l'année 2022, aucune cession n'a été réalisée. 493K€ HT de recettes de cession au total ont été perçues au 31 décembre 2022.

A REALISER

Sedia et Grand Besançon Métropole poursuivront les démarches de commercialisation de l'opération.

Deux prospects ont fait part de leur intérêt pour s'installer au sein de la ZAC Nouvelle ère. Sedia poursuivra les échanges avec ces deux porteurs de projet en 2023 en lien avec les services de GBM.

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 2023, la collectivité a versé 166K€ HT au titre de la participation d'équilibre. Le montant cumulé des participations versées par la collectivité au 31 décembre 2022 s'élève à 5 197K€ HT.

A REALISER

Le CRAC au 31 décembre 2022 n'identifie pas de versement complémentaire de participation d'équilibre à ce stade.

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 2022, 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 2022.

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^{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. 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 2022, 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 249K€ HT au lieu de 245K€ HT au précédent CRAC soit une hausse de 4K€ HT.

REALISE

Au 31 décembre 2022, les recettes perçues liées aux autres produits s'élèvent à environ 249K€ 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 544K€ HT au lieu de 10 475K€ HT mentionnés au précédent CRAC soit une hausse d'environ 68K€ HT.

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

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 2022. 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	2 023	2 024	2025 et +
Bilan annuel HT =	-346 306	-436 951	266 178
Bilan cumulé HT =	170 774	-266 178	0

2.4.1. REALISE

Au 31 décembre 2022, la trésorerie de l'opération fait apparaître un solde créditeur d'environ 517K€ 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 2023 s'établit à -346K€ HT compte tenu de la balance des charges et produits. La trésorerie prévisionnelle de l'opération affichera prévisionnellement à fin 2023 un solde créditeur de 171K€ HT.

3. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à la collectivité d'approuver le présent CRAC arrêté au 31 décembre 2022 fixant le nouveau bilan prévisionnel de l'opération à 10 544K€ HT au lieu de 10 475K€ HT antérieurement (+68K€ 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