

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 **Champagny** : 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-Chaudefontaine** : 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. Benoît 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°2023/2023.06560

Rapport n°54 - Espace commercial de Chalezeule - ZAC des Marnières - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2022

Espace commercial de Chalezeule - ZAC des Marnières - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 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 « AP-CP Marnières »	Montant de l'AP : 9 986 118 € Montant du CP 2023 : 650 000 € Montant de l'opération : <ul style="list-style-type: none">• 640 000€• 1 252 156 € sur la période 2023-2027

Résumé :

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

Le présent rapport a pour objet de faire un état d'avancement de cette opération d'aménagement, d'acter du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) et d'approuver le bilan financier actualisé au 31/12/2022.

I. Contexte

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Marnières à Chalezeule, un contrat de concession d'aménagement a été signé entre le Grand Besançon Métropole et Territoire 25 le 4 décembre 2015. Depuis la signature de ce contrat, la Maîtrise d'Ouvrage du projet d'aménagement de la ZAC des Marnières est assurée par Territoire 25 qui a en charge notamment :

- l'acquisition des biens nécessaires,
- l'équipement de la zone,
- le financement des travaux, la commercialisation des terrains acquis et équipés,
- la rétrocession des équipements publics.

Suite à l'approbation du dossier modificatif de réalisation de ZAC par délibération du 31 mars 2016, Grand Besançon Métropole a décidé par délibération du 15 mai 2016 d'engager la phase opérationnelle du projet d'aménagement de la ZAC des Marnières.

L'avenant n° 1 au contrat de concession signé le 14 juin 2016 avait donc pour objet l'engagement de la phase opérationnelle de cette opération et la validation du bilan prévisionnel actualisé.

Un second avenant signé le 7 décembre 2018 avait pour objet d'intégrer le montage et le suivi de la demande de subvention FEDER (Fonds Européen de Développement Régional).

Le troisième avenant signé le 19 juillet 2019 porte sur la création d'une tranche ferme et d'une tranche conditionnelle dans la concession d'aménagement. La réalisation de l'aménagement du secteur sud-ouest de la ZAC initialement dédiée à l'accueil du pôle loisirs est intégrée dans une tranche conditionnelle de la concession. Cette tranche conditionnelle, dont la réalisation est intégrée dans l'équilibre global de l'opération, pourra être engagée sur décision expresse du concédant.

L'avenant n° 4, délibéré le 16 décembre 2019, a permis d'ajuster la liste des biens constituant l'apport en nature du Grand Besançon Métropole à la Concession d'aménagement, avec une valorisation globale inchangée soit un apport en nature de 6 149 K€.

L'avenant n° 5, délibéré le 3 octobre 2022, a validé l'engagement de la tranche conditionnelle sur le secteur sud-ouest.

II. Les faits marquants de l'année 2022

A/ Au niveau des procédures :

- l'arrêté CNPN a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2024,
- la déclaration d'utilité publique d'une durée de 5 ans s'est achevée en janvier 2022.

B/ Au niveau des travaux :

- les travaux de requalification du chemin des Marnières (reprise voirie, piste cyclable, plantations) ont été engagés au printemps 2022 et achevés début 2023,
- divers travaux d'entretien ont été réalisés et notamment l'entretien de la parcelle concernée par les mesures compensatoires biodiversité,
- travaux de terrassement et de construction du complexe de loisirs indoor 1055 sur la parcelle 1 du plateau haut.

C/ Au niveau commercial :

- signature d'avenants au compromis de vente avec la société IDEEA Développement relatif à la commercialisation de la parcelle 2 de l'îlot plateau haut (constructeur SCCV Chalezeule) Compromis prorogé jusqu'au 30/06/2023 au regard du contentieux en cours (attente du jugement de la Cour administrative d'appel),
- ouverture du complexe loisirs indoor « 1055 » fin 2022.

III. Perspectives 2023

- Jugement de la Cour administrative d'appel de Nancy relatif au recours contre le PC de la SCCV Chalezeule (IDEEA développement) le 17 mai 2023,
- Lancement de la construction du projet IDEEA développement,
- Engagement des réflexions sur la reconfiguration de son site par l'enseigne BricoDépôt,
- Vente du foncier « pôle auto » (GBM et 2 propriétaires privés) à proximité du carrefour Port Arthur : négociations en cours avec une enseigne de restauration,
- Engagement de la tranche conditionnelle de la concession d'aménagement – secteur sud-ouest.

IV. Bilan financier actualisé

Le bilan de la concession d'aménagement comportait depuis 2019 deux tranches.

Une première tranche dite tranche ferme qui comprend tous les aménagements initialement prévus au contrat de concession à l'exception de la partie sud-ouest de la ZAC.

Une seconde tranche appelée Tranche Conditionnelle qui concerne uniquement l'aménagement de la partie sud-ouest de la ZAC initialement dédiée aux Loisirs.

Le concédant ayant acté le lancement de la tranche conditionnelle en 2022, le bilan de cette dernière est désormais réintégré dans le bilan global. Toutefois, la tranche conditionnelle continue de faire l'objet d'un suivi analytique.

Le bilan global de la concession d'aménagement actualisé au 31/12/2022 s'établit à 16 852 K€.

Par rapport au bilan global de référence (bilan actualisé au 31/12/2021), ce bilan est stable tant au niveau des dépenses que des recettes.

Concernant le montant de la participation d'équilibre de GBM, celle-ci est identique au bilan de référence arrêté au 31/12/2021 et atteint 10 277 K€ dont 4 128 K€ de participation d'équilibre (le solde en apport en nature).

Le bilan de la concession d'aménagement arrêté au 31/12/2022 se décompose de la façon suivante :

	Réglé au 31.12.22	2023	2024	2025	1er sem 2026	Bilan révisé au 31.12.22	Bilan au 31.12.21	Ecart
CHARGES	12 012K€	821K€	1 906K€	1 842K€	272K€	16 852K€	16 852K€	0,0
ACQUISITIONS	6 831K€	347K€	402K€	859K€	0K€	8 439K€	8 440K€	-0,6
ÉTUDES & HONORAIRES	328K€	70K€	42K€	15K€	5K€	461K€	454K€	6
TRAVAUX	4 212K€	208K€	1 155K€	736K€	160K€	6 470K€	6 454K€	16
FRAIS DIVERS	61K€	66K€	66K€	59K€	17K€	269K€	270K€	-0,3
FRAIS FINANCIERS	0K€	0K€	65K€	55K€	0K€	120K€	120K€	0,0
RÉMUNÉRATIONS DU CONCESSIONNAIRE	579K€	86K€	132K€	75K€	77K€	949K€	960K€	-11,6
ALÉAS GÉNÉRAUX	0K€	44K€	44K€	44K€	12K€	144K€	154K€	-10,2
PRODUITS	13 016K€	1 215K€	1 150K€	913K€	558K€	16 852K€	16 852K€	0,0
CESSIONS	1 415K€	900K€	650K€	100K€	300K€	3 365K€	3 365K€	0,0
PARTICIPATIONS GESTIONNAIRES DE RÉSEAUX	3K€	0K€	0K€	0K€	0K€	3K€	3K€	0,0
PARTICIPATIONS	2 577K€	0K€	0K€	0K€	0K€	2 577K€	2 577K€	0,0
SUBVENTIONS DU DÉPARTEMENT	119K€	0K€	0K€	0K€	0K€	119K€	119K€	0,0
SUBVENTION FEDER	185K€	315K€	0K€	0K€	0K€	500K€	500K€	0,0
PARTICIPATION GBM	8 706K€	0K€	500K€	813K€	258K€	10 277K€	10 277K€	0,0
AUTRES PRODUITS	11K€	0K€	0K€	0K€	0K€	11K€	11K€	0,0
dont apport en nature	5 836K€	0K€	0K€	313K€	0K€	6 149K€	6 149K€	0,0
dont participation d'équilibre	2 870K€	640K€	263K€	200K€	155K€	4 128K€	4 128K€	0,0

Éléments d'explication sur l'évolution des dépenses :

Le poste Travaux présente l'évolution la plus importante mais reste minime à +16 K€ correspondant à l'inflation des coûts sur le secteur sud-ouest (+ 113 K€) compensé par une baisse des dépenses (-97 K€).

Les Etudes et honoraires baissent de 6 K€ (frais de géomètre, de la mission urbaniste et de MOE).

La rémunération du concessionnaire T25 baisse de 11 K€ et les Aléas généraux sont réduits de 10 K€.

Au niveau de l'évolution des recettes :

Aucun poste de recettes ne connaît d'évolution entre 2021 et 2022.

Secteur sud-ouest (ex tranche conditionnelle) :

Le sous-bilan du secteur sud-ouest s'élève à 2 290 K€ en dépenses et en recettes. La participation de GBM spécifique à ce secteur est de 1 640 K€.

En matière de dépenses, l'inflation explique l'essentiel de l'augmentation (+ 113 K€). La rémunération du concessionnaire est en baisse de 49 K€.

Les recettes évoluent à la hausse du fait de l'augmentation de la participation de GBM (+116 K€) et de l'augmentation des provisions pour risque sur les cessions du fait du caractère contraint du site.

Le Conseil de Communauté prend acte du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2022 de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Marnières.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté valide le bilan prévisionnel de la ZAC arrêté au 31/12/2022.

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

ESPACE COMMERCIAL DE CHALEZEULE BILAN FINANCIER ACTUALISÉ AU 31 DECEMBRE 2022

établi le : 24.03.2023

	Réglé dans l'année de 2022	réglé au 31.12.2022	2023	2024	2025	1er semestre 2026	Dont secteur Sud-Ouest (2023-2025)	Bilan révisé arrêté au 31.12.22	Bilan de référence au 31.12.21	Ecart
CHARGES	310K€	12 012K€	821K€	1 906K€	1 842K€	272K€	2 290K€	16 852K€	16 852K€	0,0
A ACQUISITIONS	-0,6	6 831K€	347K€	402K€	859K€	0,0	347K€	8 439K€	8 440K€	-0,6
A 01 Terrains, immeubles	0,0	768K€	237K€	350K€	440K€	0,0	237K€	1 795K€	1 795K€	0,0
A 02 Acquisitions au concédant	0,0	5 836K€			313K€	0,0	0,0	6 149K€	6 149K€	0,0
A 04 Frais d'acquisitions	-0,6	72K€	50K€	52K€	106K€		50K€	279K€	280K€	-0,6
A 06 Autres frais		156K€	60K€			0,0	60K€	216K€	216K€	0,0
B ÉTUDES & HONORAIRES	22K€	328K€	70K€	42K€	15K€	5K€	62K€	461K€	454K€	6K€
B 01 Études préopérationnelles	0,0	60K€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	60K€	60K€	0,0
B 02 Études opérationnelles	22K€	155K€	40K€	25K€	9K€	0,0	36K€	229K€	214K€	15K€
B 03 Maîtrises d'œuvre	0,0	98K€	22K€	16K€	6K€	0,0	20K€	142K€	150K€	-7,3
B 04 Autres honoraires de réalisation	0,0	14K€	8K€	2K€	0,0	5K€	6K€	29K€	30K€	-1,5
C TRAVAUX	228K€	4 212K€	208K€	1 155K€	736K€	160K€	1 486K€	6 470K€	6 454K€	16K€
C 02 Démolition de bâtiments	0,0	0,0		0,0		100K€	0,0	100K€	100K€	0,0
C 04 VRD et espaces verts	228K€	2 869K€	65K€	1 046K€	654K€	0,0	1 374K€	4 634K€	4 618K€	16K€
C 06 Autres travaux	0,0	1 343K€	51K€	22K€	0,0	20K€	45K€	1 435K€	1 435K€	0,0
C 10 Imprévus et actualisations dont impact COVID	0,0	0,0	92K€	87K€	82K€	40K€	66K€	301K€	301K€	0,5
D+H FRAIS DIVERS	10K€	61K€	66K€	66K€	59K€	17K€	77K€	269K€	270K€	-0,3
D Frais de gestion	3K€	49K€	44K€	44K€	37K€	11K€	51K€	186K€	196K€	-10,0
D 01 Frais de communication et de commercialisation	0,0	18K€	20K€	20K€	19K€	4K€	21K€	82K€	81K€	1K€
D 02 Frais divers		13K€	12K€	12K€	12K€	3K€	18K€	52K€	51K€	1K€
D 03 Assurances	1K€	2K€	4K€	4K€	4K€		4K€	13K€	24K€	-10,9
D 05 Consommations fluides et énergies	0,5	2K€	2K€	2K€			2K€	6K€	5K€	0,1
D 06 Entretien espaces publics et divers	1K€	6K€	3K€	3K€	3K€	2K€	3K€	15K€	16K€	-1,2
D 08 Autres dépenses de gestion	0,0	8K€	5K€	5K€		2K€	3K€	19K€	19K€	0,0
H Impôts et taxes	7K€	12K€	22K€	22K€	21K€	6K€	26K€	83K€	74K€	10K€
H 01 Impôts fonciers	7K€	12K€	6K€	6K€	6K€	2K€	5K€	33K€	20K€	14K€
H 02 Taxes diverses		0,0	16K€	16K€	15K€	4K€	21K€	50K€	54K€	-4,0
J FRAIS FINANCIERS	0,0	0,0	0,0	65K€	55K€	0,0	70K€	120K€	120K€	0,0
J 01 Sur court terme	0,0	0,0	0,0	65K€	55K€	0,0	70K€	120K€	120K€	0,0
/ découvert de trésorerie		0,0	0,0	65K€	55K€	0,0	70K€	120K€	120K€	0,0
J 02 Sur moyen terme	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
emprunts contractés		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
J 03 Sur commissions et frais bancaires	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
commissions et frais bancaires		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
I RÉMUNÉRATIONS DU CONCESSIONNAIRE	51K€	579K€	86K€	132K€	75K€	77K€	176K€	949K€	960K€	-11,6
I 02 Rémunérations sur investissements	25K€	286K€	26K€	72K€	50K€	14K€	105K€	448K€	467K€	-19,4
I 03 / Recettes de commercialisation	13K€	200K€	46K€	46K€	12K€	21K€	46K€	324K€	334K€	-9,6
I 01 Rémunérations forfaitaires (yc. FEDER)	13K€	93K€	14K€	14K€	14K€	42K€	24K€	177K€	160K€	17K€
ALÉAS GÉNÉRAUX	0,0	0,0	44K€	44K€	44K€	12K€	72K€	144K€	154K€	-10,2
Aléas divers			44K€	44K€	44K€	12K€	72K€	144K€	154K€	-10,2
PRODUITS	0,0	13 016K€	1 215K€	1 150K€	913K€	558K€	2 290K€	16 852K€	16 852K€	0,0
N CESSIONS	0,0	1 415K€	900K€	650K€	100K€	300K€	650K€	3 365K€	3 365K€	0,0
N 01 Cessions de terrains aux Tiers		1 415K€	900K€	650K€	100K€	300K€	650K€	3 365K€	3 365K€	0,0
Espace de restauration rapide		950K€						950K€	950K€	0,0
Retail park du plateau haut (1,8 ha)			900K€					900K€	900K€	0,0
Équipement de loisirs sur le secteur sud							0,0	0,0	0,0	0,0
Équipement de loisirs sur l'ilot Plateau haut (1,2 ha)		450K€						450K€	400K€	50K€
Pôle automobile					100K€			100K€	100K€	0,0
Local commercial E.P.F. (Halle aux chaussures)						400K€	0,0	400K€	400K€	0,0
Pôle d'activités sur le secteur Sud-Ouest (2 ha)				900K€			900K€	900K€	900K€	0,0
Régularisations foncières		15K€						15K€	15K€	0,0
Provisions pour risques				-250,0		-100,0	-250,0	-350,0	-300,0	-50,0
P 04 PARTICIPATIONS GESTIONNAIRES DE RÉSEAUX	0,0	3K€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3K€	3K€	0,0
GRDF - remboursement de pose du réseau gaz	0,0	3K€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3K€	3K€	0,0
P 05 PARTICIPATIONS	0,0	2 577K€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 577K€	2 577K€	0,0
P 07 SUBVENTIONS DU DÉPARTEMENT	0,0	119K€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	119K€	119K€	0,0
P SUBVENTION FEDER		185K€	315K€	0,0	0,0	0,0	0,0	500K€	500K€	0,0
P PRODUITS DE LA CUGBM	0,0	8 706K€	0,0	500K€	813K€	258K€	1 640K€	10 277K€	10 277K€	0,0
P 02 / Foncier - Apport en nature	0,0	5 836K€	0,0	0,0	313K€	0,0	0,0	6 149K€	6 149K€	0,0
P 01 Participation d'équilibre	0,0	2 870K€	640K€	263K€	200K€	155K€	1 640K€	4 128K€	4 128K€	0,0
Q Autres produits	0,0	11K€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	11K€	11K€	0,0

TABLEAU DE TRÉSORERIE	à fin 2022	2 023	2 024	2 025	1er semestre 2026	Bilan	Dont Secteur Sud-Ouest
DÉPENSES D'OPÉRATION =	12 012K€	821K€	1 906K€	1 842K€	272K€	16 852K€	2 290K€
RECETTES D'OPÉRATION =	13 016K€	1 215K€	1 150K€	913K€	558K€	16 852K€	2 290K€
SOLDE ANNUEL =	1 005K€	394K€	-755,9	-929,1	286K€	0,0	0,0
SOLDE CUMULÉ EN FIN D'ANNÉE =	1 005K€	1 399K€	643K€	-286,1	0,0	0,0	

Concession d'aménagement de la ZAC des Marnières



Espace commercial de Chalezeule

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITÉ
ÉTABLI AU 22/03/2023**

BILAN FINANCIER ARRÊTÉ AU 31.12.2022

Table des matières

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE	3
1.1. Les données contractuelles d'intervention de Territoire 25	4
1.2. Les procédures administratives associées	4
1.3. La procédure de maîtrise foncière des terrains concernés par le projet d'aménagement	5
1.4. La programmation commerciale.....	5
1.5. Le programme prévisionnel de travaux	6
1.6. La convention de participation financière de la société Immobilière Carrefour	7
2. AVANCEMENT PHYSIQUE AU 31 DECEMBRE 2022	8
2.1. Acquisitions et régularisations foncières	8
2.1.2. Acquisitions à réaliser à moyen terme.....	8
2.1.3. Rétrocessions à réaliser à court terme	8
2.2. Études.....	9
2.2.1. Études réalisées en 2022.....	9
2.2.2. Étude à réaliser	9
2.3. Travaux et honoraires techniques	9
2.3.1. Réalisé en 2022	9
3. ÉTAT DE COMMERCIALISATION AU 30 JUIN 2022	10
3.1. Cessions réalisées.....	10
3.2. Plateau haut	10
3.2.1. L'équipement de loisirs indoor	10
3.2.2. Le pôle de commerces et de restauration	10
3.3. Secteur Sud-Ouest.....	11
4. BILAN FINANCIER RÉVISÉ AU 31.12.2022	13
4.1. Bilan financier sur l'ensemble du périmètre de la concession d'aménagement.....	13
4.2. Détails sur l'évolution des dépenses.....	14
4.3. Détails sur l'évolution des recettes.....	14
4.4. Secteur Sud-Ouest.....	14
4.5. Tableau de trésorerie.....	16
<i>Annexe 1 - Historique des acquisitions</i>	18
<i>Annexe 2 - Historique des études</i>	18
<i>Annexe 3 : Historique des travaux</i>	19
<i>Annexe 4 : Historique de commercialisation du plateau haut</i>	21

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

La ZAC des Marnières se situe à l'Est du territoire du Grand Besançon (GBM), en totalité sur le territoire communal de Chalezeule.

L'opération s'inscrit dans le cadre de la requalification de l'entrée Est de Besançon et de la desserte du tramway du Grand Besançon.

La ZAC des Marnières s'étend sur une superficie de 32 hectares environ, elle est délimitée au nord par la RD 683, au Sud-Est par la voie ferrée et au Sud-Ouest par le bois de Chalezeule.

Dans ce contexte et après concertation préalable, GBM a, par délibération du Conseil communautaire du 31 mars 2006, créé la ZAC des Marnières, conformément aux dispositions des articles L.311-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Par délibération du Conseil communautaire du 26 juin 2006, GBM a décidé de réaliser la zone des Marnières, dans le cadre d'une concession d'aménagement répondant aux conditions fixées aux articles L.300-4 et R.300-4 du code de l'urbanisme.

A l'issue d'une procédure de mise en concurrence, GBM, par délibération du 25 juin 2008, a concédé l'aménagement de la ZAC des Marnières à la société SEGECE. Un traité de concession a été signé le 4 septembre 2008 pour une durée de 8 ans à compter de la levée des conditions suspensives inscrites à l'article 22 du traité de concession.

Un premier dossier de réalisation de la ZAC des Marnières, présenté par cet aménageur privé, a été approuvé par délibération du Conseil communautaire du 6 octobre 2011.

A la suite de l'échec de la concession confiée à l'aménageur privé SEGECE dont le contrat est devenu caduc le 31 décembre 2012, et au regard du repositionnement de l'enseigne Carrefour sur sa stratégie de développement (volonté de réaliser un retail park d'environ 15.000m² de Surfaces de Plancher dans le prolongement de son hypermarché), une nouvelle étude préalable de définition et de montage du projet d'aménagement de la ZAC des Marnières a été engagée par GBM. Cette étude a été confiée à la Société Publique Locale Territoire 25.

Cette étude portait sur :

- La réalisation d'une étude de marché et de programmation
- La définition d'un montage opérationnel et d'urbanisme
- L'élaboration de scénarios financiers

Cette étude préalable a conclu sur :

- La validation du positionnement « commerces » des Marnières
- Le réétalonnage de la programmation globale du secteur des Marnières dans le contexte économique actuel
- L'intérêt juridique de maintenir la procédure de ZAC dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent
- La nécessité d'actualiser le Programme Général de Construction et le Programme des Équipements Publics de la ZAC
- La nécessité de monter le dossier de Déclaration d'Utilité Publique afin de mener à bien la maîtrise foncière du projet
- La nécessité de consolider le bilan financier prévisionnel du projet d'aménagement par la maîtrise et l'optimisation de ses composantes économiques et commerciales

Pour réaliser la modification du dossier de réalisation de la ZAC, des études préopérationnelles ont été confiées à la SPL Territoire 25 en janvier 2014.

1.1. Les données contractuelles d'intervention de Territoire 25

23 novembre 2015 : Délibération du Conseil de Communauté du Grand Besançon pour confier le projet d'aménagement de la ZAC des Marnières à Territoire 25.

4 décembre 2015 : Signature de la concession d'aménagement

15 mai 2016 : Délibération du Conseil de Communauté (conformément à l'article 4 de la convention de concession) d'engager le projet d'aménagement de la ZAC des Marnières dans sa phase opérationnelle sur la base d'un bilan financier actualisé.

La maîtrise d'ouvrage de ce projet est donc assurée par Territoire 25, ce qui représente les missions suivantes :

- L'équipement de la zone,
- Le financement des travaux,
- La commercialisation des terrains acquis et équipés,
- La rétrocession aux collectivités compétentes des équipements publics réalisés
- L'acquisition des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par voie d'expropriation.

Par la suite, 5 avenants ont été signés durant la réalisation de la concession.

L'avenant 1 à la concession d'aménagement traitant de cet engagement opérationnel a été signé le 14 juin 2016, visé le jour même par la Préfecture et notifié également le même jour à Territoire 25. La durée de la concession est de 10 ans à compter de la date de notification de cet avenant, soit jusqu'en 2026.

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

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

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

L'avenant 4, délibéré le 16 décembre 2019 et visé en Préfecture le 20 décembre 2019, a permis d'ajuster la liste des biens constituant l'apport en nature du Grand Besançon Métropole à la Concession d'aménagement, avec une valorisation globale inchangée soit un apport en nature de 6 149 000€.

L'avenant 5, délibéré le 3 octobre 2022 et visé en préfecture le 13 octobre 2022, a validé l'engagement de la tranche conditionnelle de la ZAC au regard de l'étude de faisabilité sur le secteur sud-ouest.

1.2. Les procédures administratives associées

2 novembre 2015 : Validation par les services de l'Etat du porter à connaissance du dossier Loi sur l'eau.

Février 2016 : Modification du P.L.U. de la commune de Chalezeule qui a été approuvé par le Conseil municipal.

16 février 2016 : Approbation du Dossier Préliminaire de Sécurité (« D.P.S. ») par le Préfet, lié aux 3 traversées envisagées de la plateforme du tramway. Le Dossier de sécurité est désormais approuvé et a fait l'objet de deux arrêtés préfectoraux en date des 21/09/2018 et 10/12/2019.

31 mars 2016 : Délibération du Conseil communautaire pour approbation du dossier modificatif de réalisation de la ZAC.

9 novembre 2016 : arrêté C.N.P.N portant dérogation à l'interdiction de destruction d'habitats d'espèces protégés sur le site. Le précédent dossier d'étude d'impact sur le plan environnemental a fait l'objet d'une actualisation dans le cadre de la mise au point du dossier modificatif de réalisation précité. Des inventaires faune-flore ont ensuite été menés à la demande des Services de l'État et cette démarche complémentaire d'investigations a permis de bénéficier d'un arrêté préfectoral. L'arrêté CNPN a été prorogé jusqu'au 31.12.2024.

1.3. La procédure de maîtrise foncière des terrains concernés par le projet d'aménagement

En parallèle à l'approbation du dossier modificatif de réalisation de la ZAC des Marnières, le Conseil communautaire lors de sa séance du 31 mars 2016 a approuvé :

- Le dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (« D.U.P. ») ;
- Le dossier relatif à la première enquête parcellaire.

Une enquête publique préalable à la D.U.P. et à la cessibilité des immeubles immédiatement concernés par le projet d'aménagement a eu lieu en mairie de Chalezeule du 13 juin au 13 juillet 2016.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la D.U.P. et à la cessibilité en date du 4 août 2016 et par délibération du Conseil communautaire en date du 10 novembre 2016, l'intérêt général du projet a été confirmé.

Par courrier du Président de GBM en date du 22 novembre 2016, il a été sollicité l'intervention de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du projet. La D.U.P. a été prononcée par arrêté préfectoral en date du 19 janvier 2017. La déclaration d'utilité publique, d'une durée de 5 ans, s'est achevée en janvier 2022.

1.4. La programmation commerciale

Le projet retenu lors des études préopérationnelles prévoyait la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions d'environ 37 000 m² de SDP nouvelles comprenant les éléments suivants dont :

- 15 000 m² SDP pour le retail park de l'Immobilière Carrefour,
- 11 000 m² SDP pour le retail park du plateau haut

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

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



1: Plan schématique du programme de commercialisation

1.5. Le programme prévisionnel de travaux

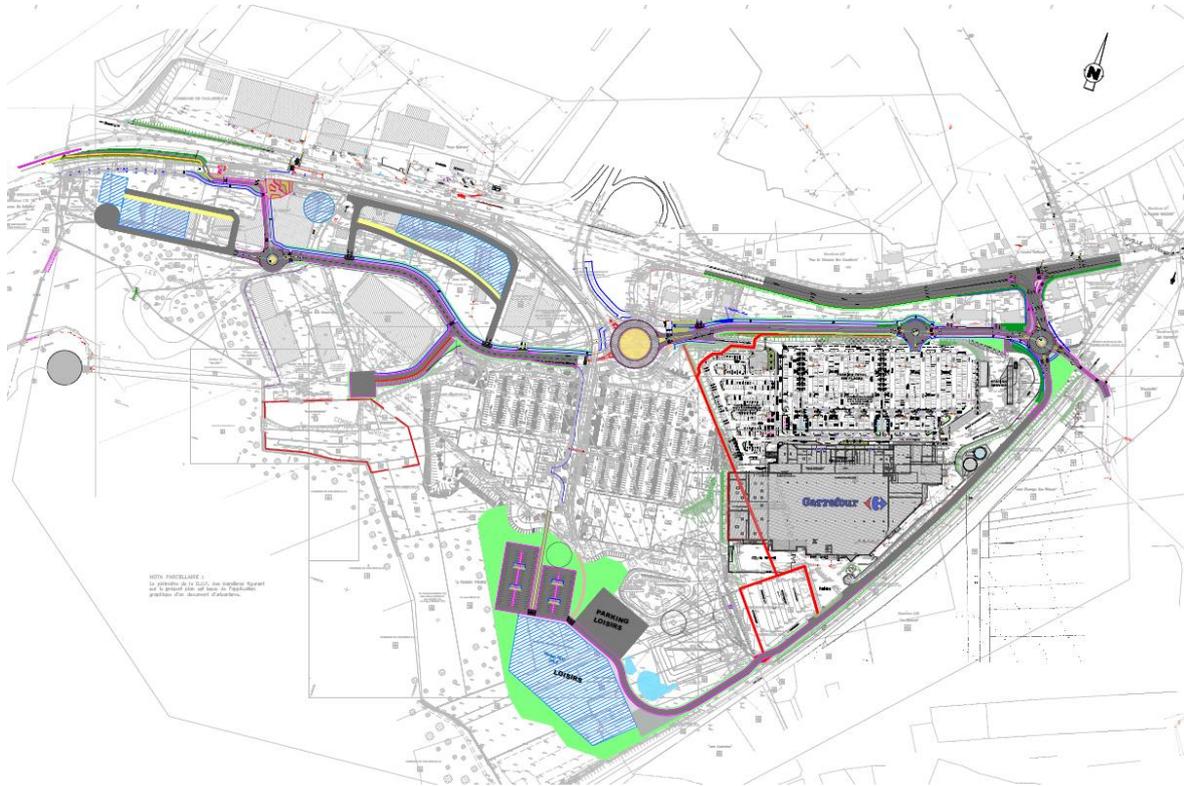
Dans la suite des travaux routiers dits de « l'entrée Est de Besançon » réalisés par GBM de 2005 à 2012 (avec notamment la réalisation du giratoire des Marnières sud), et de la réalisation de la ligne de tramway inaugurée en septembre 2014, la concession d'aménagement ne prévoit que la réalisation d'équipements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

Parmi les travaux à réaliser peuvent être cités :

- le carrefour à feux au lieudit « Port Arthur » sur la RD 683 ;
- la requalification du chemin de Port Arthur (RD 217) dans son tronçon entre la RD 683 et la voie ferrée avec notamment la réalisation d'un giratoire de distribution qui dessert notamment l'aire de livraison de l'hypermarché Carrefour ; giratoire dit « giratoire de Port Arthur » ;
- la requalification de la voie des Agasses (RD 218) avec la réalisation d'un giratoire de distribution ;
- la reprise du chemin du tunnel le long de la voie ferrée qui sert déjà d'accès au parking du personnel de l'hypermarché et à l'aire de livraison de cet établissement
- la requalification du chemin des Marnières pour mieux desservir le futur retail park de l'ilot Plateau haut ;
- l'enfouissement de 2 lignes électriques à haute tension de R.T.E.

A cela et dans la suite de la réalisation de la ligne de tramway, GBM a pris en charge la réalisation :

- d'une traversée piétonne de la RD 683 au droit de la station de tramway des Marnières ;
- de « l'entrée Ouest » (voie à sens unique) qui constituera un accès direct sur le chemin des Marnières depuis le giratoire de Palente à l'extrémité nord de la rue de Belfort à Besançon.



2: Plan des travaux programmés

1.6. La convention de participation financière de la société Immobilière Carrefour

La société Immobilière Carrefour ayant souhaité réaliser un programme commercial sur les terrains dont elle est propriétaire aux abords de la station de terminus du tramway, une convention de participation de cette société au coût des équipements liés à l'aménagement de la ZAC des Marnières a été mise en oeuvre.

Le montant de la participation (2.700.000 €) et les modalités de règlement de celle-ci ont été actés dans le cadre d'une convention tripartite (GBM - Immobilière Carrefour et Territoire 25) signée en date du 25 avril 2016.

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

Un avenant prévoyant la diminution de la participation de la société Immobilière Carrefour à concurrence du dernier versement prévu, soit 135 000 € de baisse de participation, a donc été proposé et signé par les parties le 23 juin 2021. La convention de participation avec la société immobilière Carrefour a donc été clôturée sur un montant définitif de 2 565 000€, intégré dans le bilan de la concession.

2. AVANCEMENT PHYSIQUE AU 31 DECEMBRE 2022

2.1. Acquisitions et régularisations foncières

2.1.1. Acquisitions réalisées au 31.12.2022

La dernière acquisition en date, réalisée en 2021, est une parcelle appartenant à la commune de Chalezeule, prévue en lien avec l'aménagement de l'îlot Plateau haut.

L'ensemble des acquisitions réalisées au 31 décembre 2022 est consultable dans l'[Annexe 1 - Historique des acquisitions](#)

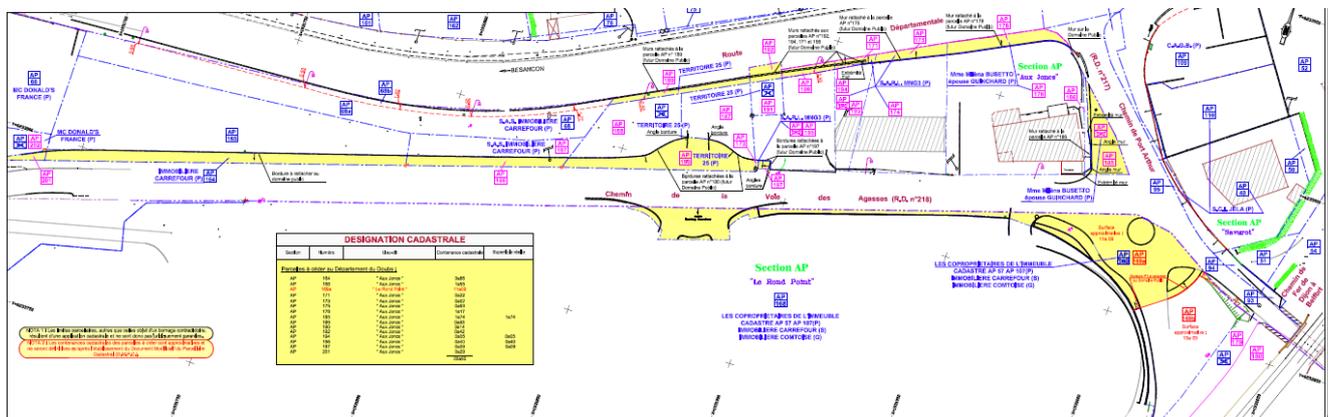
2.1.2. Acquisitions à réaliser à moyen terme

Une dernière régularisation est à réaliser suite aux travaux de piste mode doux le long du Chemin des Marnières. Il s'agit d'une acquisition auprès des consorts Goux d'une bande de terrain d'environ 20 m² le long du chemin des Marnières, nécessaire à la réalisation de la voie modes actifs. Cette acquisition est retardée du fait de l'absence de réponse des propriétaires malgré de multiples sollicitations par Territoire 25 ainsi que par le géomètre.

Les dernières acquisitions à mener concernent la réalisation du secteur sud-ouest. Les terrains sont actuellement essentiellement propriété de l'Immobilière Carrefour, les discussions se poursuivent au premier semestre 2023.

2.1.3. Rétrocessions à réaliser à court terme

Les emprises liées aux aménagements de voirie sur la voie des Agasses ont été rétrocédées au Département en 2021, selon le plan ci-après :



3 : Plan de rétrocession au Département

2.2. Études

2.2.1. Études réalisées en 2022

L'historique des études réalisées est repris en Annexe 2 - [*Historique des études*](#).

Une étude a été menée en 2021 sur le **potentiel du secteur sud-ouest** afin d'actualiser la programmation possible sur ce secteur, dans un aménagement compatible avec les enjeux environnementaux. Les résultats présentés ont permis de mettre en lumière un potentiel assez intéressant pour lancer la réalisation de ce secteur.

Les études environnementales ont continué en 2022 pour répondre aux obligations concernant la dérogation de destructions d'habitats d'espèces protégées. Un îlot de sénescence a été défini dans le bois de Chalezeule. Le plan de gestion a été finalisé et transmis à la DREAL. Le fauchage à proximité de la zone humide a été reconduit par les Jardins du Cocagne conformément aux prescriptions. Avec la mise en place de ces actions, l'arrêté a pu être reconduit en vue des futurs travaux du secteur sud-ouest.

2.2.2. Études à réaliser

Brico Dépôt a engagé une réflexion sur son devenir, le magasin actuel, avec 3 emplacements différents, ne répondant plus aux besoins actuels et posant des problèmes de fonctionnement. Souhaitant rester sur la zone des Marnières, l'entreprise pourrait envisager une restructuration sur site. Territoire 25 accompagnera cette réflexion, qui pourrait induire une recombinaison de la partie nord-ouest du site.

Pour l'aménagement du secteur sud-ouest, un appel à projet pourrait être initié.

2.3. Travaux et honoraires techniques

2.3.1. Réalisé en 2022

Les aménagements précédents sont décrits en Annexe 3 : [*Historique des travaux*](#).

Les travaux de requalification du chemin des Marnières ont été engagés au printemps 2022 et ont été achevés fin janvier 2023.

La voirie du chemin des marnières et la voie cyclable sont en usage aujourd'hui, et les plantations qui les longent ont été entièrement réalisées.



3. ÉTAT DE COMMERCIALISATION AU 30 JUIN 2022

3.1. Cessions réalisées

- **Le restaurant Mc Donald' s.** Un compromis de vente a été signé en juin 2016 et l'acte de vente en décembre 2016 pour un tènement foncier d'une superficie de 3.366 m². Le restaurant a été inauguré le 20 décembre 2016.
- **1055 :** Territoire 25 a lancé début 2018 un appel à projets pour la réalisation d'un équipement de loisirs indoor sur le secteur Sud-Ouest de l'espace commercial comme envisagé dans la programmation initiale d'ensemble. Un compromis de vente a été signé le 18 juin 2020, avec un dépôt du permis de construire au dernier trimestre 2020. L'acte de vente a été signé le 04 octobre 2021 et les travaux ont démarré fin 2021. Le projet a été livré et ouvert fin 2022
- **Carrefour.** Conformément à ses intentions définies lors des études préopérationnelles, le groupe Carrefour a finalisé son projet de retail park sur ses terrains et de part et d'autre de la station terminus du tramway. L'arrêté de P.C. a été délivré le 21 juillet 2016 pour un projet d'environ 15.000 m² de SDP. Le chantier a démarré en 2017 et le retail park a été inaugurée en octobre 2018.

3.2. Plateau haut

La programmation de l'ilot Plateau haut s'est fait après quelques modification (voir l'Annexe 4 : [*Historique de commercialisation du plateau haut*](#)) de la manière suivante :

- sur la « parcelle 1 » d'environ 1,3 ha, l'implantation de l'équipement de loisirs indoor
- sur la « parcelle 2 » d'environ 1,8 ha, l'implantation d'un Pôle de commerces et de restauration d'environ 4.500 à 5.000 m² SDP.

3.2.1. L'équipement de loisirs indoor

L'équipement de loisir indoor s'est concrétisé avec l'entreprise 1055. Le bâtiment construit a été réceptionné, et ouvert au public fin 2022.

Une convention d'occupation précaire a été mise en place pour l'utilisation par 1055 d'une partie du terrain de la parcelle 2 afin de renforcer l'offre de stationnement, dans l'attente de réalisation du projet d'IDEEA avec une logique de foisonnement.



4 : Installations extérieures du 1055

3.2.2. Le pôle de commerces et de restauration

Une nouvelle consultation a été lancée en 2019 pour trouver un investisseur et son promoteur sur ce terrain. Au terme de celle-ci deux offres ont été présentées et la société IDEEA retenue en juillet 2019.

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

Suite à l'avis favorable de la CDAC pour le projet d'IDEEA le 28 janvier 2020, deux recours ont été déposés pour s'opposer au projet. La CNAC a statué le 9 juillet 2020 en faveur du projet, et le PC a été délivré le 13 août 2020. Un recours contre ce PC a cependant été déposé. Toutefois la commercialisation se poursuit. **Trois avenants successifs ont prolongé le compromis jusqu'au 30/06/2023.**

Le jugement de la Cour administrative d'appel est attendu pour le premier semestre 2023. Sous réserve d'avis favorable, cela permettrait à l'opérateur d'engager rapidement les travaux pour une livraison en 2024.

3.3. Secteur sud-ouest

Suite à l'installation du 1055 (cf. Annexe 4 : *Historique de commercialisation du plateau haut*), l'aménagement de ce secteur a été réorienté vers l'accueil d'activités artisanales ou de petites entreprises sur un tènement foncier d'ensemble d'environ 3 ha commercialisable.

L'étude menée en 2021 a confirmé le potentiel du site et l'intérêt de déclencher cette tranche conditionnelle de la ZAC afin de répondre aux besoins des entreprises, proposé sous forme de l'avenant n°5 au contrat de concession.

Le secteur sud-ouest **dispose en effet d'atouts certains** :

- Il est intégré dans le périmètre de la ZAC, à ce titre les études environnementales sont faites et les mesures de compensations connues et engagées. C'est donc un secteur immédiatement urbanisable.
- En termes de VRD, tout a été réalisé y compris voirie poids-lourds au regard des livraisons pour le Carrefour.
- La proximité de la RD 683 (route de Belfort) permet un accès facile.
- Le manque de visibilité des parcelles fait qu'elle n'ont pas d'intérêt pour une vocation commerciale, et à ce titre Carrefour n'a pas vocation à les conserver.
- Il est intégré dans le bilan financier de la ZAC.

Dans le contexte de rareté croissante du foncier à vocation économique sur l'agglomération, le secteur sud-ouest représente une opportunité importante pour une **vocation artisanale, hôtel d'entreprise ou de petite industrie**.

L'étude menée fait apparaître **un potentiel global cessible d'environ 3 ha, avec des tailles de parcelles entre 3000 et 8000 m²**, voir la figure 7.

L'aménagement doit cependant être **évalué au regard des enjeux environnementaux croissants du fait de l'enfrichement des terrains de Carrefour**.

Dans tous les cas, la partie la plus au nord ne serait pas concernée dans un premier temps par l'aménagement, de manière à faciliter une éventuelle recomposition de ce secteur en lien avec la restructuration de Brico Dépôt.



5: Etude du potentiel du secteur Sud-Ouest

4. BILAN FINANCIER RÉVISÉ AU 31.12.2022

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

Le bilan financier révisé au 31 décembre 2022 présente plusieurs évolutions par rapport à 2021, tout en restant dans la même épure financière globale :

- La participation financière de GBM reste inchangée sur l'ensemble de la ZAC
- La tranche optionnelle a été réintégrée dans le bilan global, mais continue de faire l'objet d'un suivi analytique.



	Bilan de référence au 31.12.21	Bilan révisé au 31.12.22	Ecart
CHARGES	16 852 K€	16 852 K€	0 K€
ACQUISITIONS	8 440 K€	8 439 K€	-0,6 K€
ÉTUDES & HONORAIRES	454 K€	461 K€	6 K€
TRAVAUX	6 454 K€	6 470 K€	16 K€
FRAIS DIVERS	0 K€	269 K€	0 K€
FRAIS FINANCIERS	120 K€	120 K€	0 K€
RÉMUNÉRATIONS DU CONCESSIONNAIRE	960 K€	949 K€	-12 K€
ALÉAS GÉNÉRAUX	154 K€	144 K€	-10 K€
PRODUITS	16 852 K€	16 852 K€	0 K€
CESSIONS	3 365 K€	3 365 K€	0 K€
PARTICIPATIONS GESTIONNAIRES DE RÉSEAUX	3 K€	3 K€	0 K€
PARTICIPATIONS	2 577 K€	2 577 K€	0 K€
SUBVENTIONS DU DÉPARTEMENT	119 K€	119 K€	0 K€
SUBVENTION FEDER	500 K€	500 K€	0 K€
PRODUITS DE LA CUGBM	10 277 K€	10 277 K€	0 K€
/ Foncier - Apport en nature	6 149 K€	6 149 K€	0 K€
Participation d'équilibre	4 128 K€	4 128 K€	0 K€
AUTRES PRODUITS	11 K€	11 K€	0 K€

Le bilan intègre toujours une part d'aléas liés au contexte d'inflation.

4.2. Détails sur l'évolution des dépenses

ACQUISITIONS : -0,6K€

Cette différence est liée à la régularisation de frais d'acquisition.

ÉTUDES ET HONORAIRES : +6K€

Les études concernées sont les frais de géomètre, de mission d'urbaniste ainsi que les frais de maîtrise d'œuvre.

TRAVAUX : + 16K€

Cette augmentation tient compte de l'inflation des prix (+ 113 K€) sur le secteur sud-ouest avec une réévaluation des prix à la hausse, et baisse des dépenses (- 97 K€) pour la reprise d'aléas des travaux achevés.

FRAIS DIVERS : +0K €

FRAIS FINANCIERS : +0 K€

RÉMUNÉRATIONS DU CONCESSIONNAIRE Territoire 25 : -11 K€

Ajustent des perspectives liées à la clôture prévisionnelle de l'opération.

ALÉAS GÉNÉRAUX : -10K€

4.3. Détails sur l'évolution des recettes

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

CESSIONS AUX TIERS : +0 K€

PARTICIPATIONS GESTIONNAIRES DE RÉSEAUX : +0 K €

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS : +0 K €

SUBVENTIONS DU DÉPARTEMENT : +0 K €

SUBVENTIONS FEDER : +0 K€

PRODUITS DE GBM : +0 K€

4.4. Secteur sud-ouest

Le secteur sud-ouest étant intégré dans l'aménagement d'ensemble, un suivi analytique est mis en place pour suivre l'évolution du sous-bilan.

Celui-ci fait l'objet de plusieurs évolutions, avec des dépenses et recettes prévues pour le secteur sud-ouest en augmentation de 66K€.

L'évolution des charges est la suivante par rapport au bilan précédent :

ACQUISITIONS : 0K €

ÉTUDES ET HONORAIRES : 0K €

TRAVAUX : + 114K€. Sur la base de l'étude menée en 2021, le coût prévisionnel des travaux a été majoré de l'inflation.

FRAIS DIVERS :

FRAIS FINANCIERS : +1K €

RÉMUNÉRATIONS DU CONCESSIONNAIRE Territoire 25 : -49 K€. La rémunération est ajustée pour tenir compte de la concomitance de l'aménagement du secteur sud-ouest avec le reste de la ZAC.

ALÉAS GÉNÉRAUX 0K €

L'évolution des recettes se décompose ainsi :

CESSIONS AUX TIERS : -50 K€ La provision pour risque est légèrement augmentée au vu des quelques arbres à enjeux repérés sur site, qui pourraient induire des contraintes supplémentaires d'aménagement.

PARTICIPATIONS GESTIONNAIRES DE RÉSEAUX : 0 K €

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS : 0 K €

SUBVENTIONS DU DÉPARTEMENT : 0 K €

SUBVENTIONS FEDER : 0 K€

PRODUITS DE GBM : +116 K€. En 2022, le CRAC comportait une participation globale de GBM de 1 524 K€, en tenant compte du reversement de l'excédent de la tranche ferme sur la tranche optionnelle.

Le bilan du secteur sud-ouest nécessite donc une participation de GBM de 1 640 K€, ce qui représenterait 68€/m² de terrain vendu sur la base de 2.4 ha commercialisables.



	Bilan de référence au 31.12.21	Bilan révisé au 31.12.22	Ecart	Bilan Secteur sud-ouest
CHARGES	16 852 K€	16 852 K€	0 K€	2 290 K€
ACQUISITIONS	8 440 K€	8 439 K€	-0,6 K€	347 K€
ÉTUDES & HONORAIRES	454 K€	461 K€	6 K€	62 K€
TRAVAUX	6 454 K€	6 470 K€	16 K€	1 486 K€
FRAIS DIVERS	0 K€	269 K€	0 K€	77 K€
FRAIS FINANCIERS	120 K€	120 K€	0 K€	70 K€
RÉMUNÉRATIONS DU CONCESSIONNAIRE	960 K€	949 K€	-12 K€	176 K€
ALÉAS GÉNÉRAUX	154 K€	144 K€	-10 K€	72 K€
PRODUITS	16 852 K€	16 852 K€	0 K€	2 290 K€
CESSIONS	3 365 K€	3 365 K€	0 K€	650 K€
PARTICIPATIONS GESTIONNAIRES DE RÉSEAUX	3 K€	3 K€	0 K€	0 K€
PARTICIPATIONS	2 577 K€	2 577 K€	0 K€	0 K€
SUBVENTIONS DU DÉPARTEMENT	119 K€	119 K€	0 K€	0 K€
SUBVENTION FEDER	500 K€	500 K€	0 K€	0 K€
PRODUITS DE LA CUGBM	10 277 K€	10 277 K€	0 K€	1 640 K€
/ Foncier - Apport en nature	6 149 K€	6 149 K€	0 K€	0 K€
Participation d'équilibre	4 128 K€	4 128 K€	0 K€	1 640 K€
AUTRES PRODUITS	11 K€	11 K€	0 K€	0 K€

4.5. Tableau de trésorerie

TABLEAU DE TRÉSORERIE	à fin 2022	2 023	2 024	2 025	1er semestre 2026	Bilan
DÉPENSES D'OPÉRATION =	12 012K€	821K€	1 906K€	1 842K€	272K€	16 852K€
RECETTES D'OPÉRATION =	13 016K€	1 215K€	1 150K€	913K€	558K€	16 852K€
SOLDE ANNUEL =	1 005K€	394K€	-755,9	-929,1	286K€	0,0
SOLDE CUMULÉ EN FIN D'ANNÉE =	1 005K€	1 399K€	643K€	-286,1	0,0	0,0

5°) PROPOSITION A LA COLLECTIVITÉ

Il est proposé à la Collectivité concédante d'approuver le présent bilan financier prévisionnel révisé au 31.12.2022 de l'opération d'aménagement pour un montant de 16 852 K€ HT selon le tableau détaillé suivant.

DÉTAIL DU BILAN FINANCIER AU 31.12.2022

ESPACE COMMERCIAL DE CHALEZEULE										BILAN FINANCIER ACTUALISÉ AU 31 DECEMBRE 2022		établi le : 24.03.2023	
	Réglé dans l'année de 2022	réglé au 31.12.2022	2023	2024	2025	1er semestre 2026	Dont secteur Sud-Ouest (2023-2025)	Bilan révisé arrêté au 31.12.22	Bilan de référence au 31.12.21	Ecart			
CHARGES	310K€	12 012K€	821K€	1 906K€	1 842K€	272K€	2 290K€	16 852K€	16 852K€	0,0			
A ACQUISITIONS	-0,6	6 831K€	347K€	402K€	859K€	0,0	347K€	8 439K€	8 440K€	-0,6			
A 01 Terrains, immeubles	0,0	768K€	237K€	350K€	440K€	0,0	237K€	1 795K€	1 795K€	0,0			
A 02 Acquisitions au concédant	0,0	5 836K€			313K€	0,0	0,0	6 149K€	6 149K€	0,0			
A 04 Frais d'acquisitions	-0,6	72K€	50K€	52K€	106K€		50K€	279K€	280K€	-0,6			
A 06 Autres frais		156K€	60K€			0,0	60K€	216K€	216K€	0,0			
B ÉTUDES & HONORAIRES	22K€	328K€	70K€	42K€	15K€	5K€	62K€	461K€	454K€	6K€			
B 01 Études préopérationnelles	0,0	60K€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	60K€	60K€	0,0			
B 02 Études opérationnelles	22K€	155K€	40K€	25K€	9K€	0,0	36K€	229K€	214K€	15K€			
B 03 Maîtrises d'œuvre	0,0	98K€	22K€	16K€	6K€	0,0	20K€	142K€	150K€	-7,3			
B 04 Autres honoraires de réalisation	0,0	14K€	8K€	2K€	0,0	5K€	6K€	29K€	30K€	-1,5			
C TRAVAUX	228K€	4 212K€	208K€	1 155K€	736K€	160K€	1 486K€	6 470K€	6 454K€	16K€			
C 02 Démolition de bâtiments	0,0	0,0		0,0		100K€	0,0	100K€	100K€	0,0			
C 04 VRD et espaces verts	228K€	2 869K€	65K€	1 046K€	654K€	0,0	1 374K€	4 634K€	4 618K€	16K€			
C 06 Autres travaux	0,0	1 343K€	51K€	22K€	0,0	20K€	45K€	1 435K€	1 435K€	0,0			
C 10 Imprévus et actualisations dont impact COVID	0,0	0,0	92K€	87K€	82K€	40K€	66K€	301K€	301K€	0,5			
D-H FRAIS DIVERS	10K€	61K€	66K€	66K€	59K€	17K€	77K€	269K€	270K€	-0,3			
D Frais de gestion	3K€	49K€	44K€	44K€	37K€	11K€	51K€	186K€	196K€	-10,0			
D 01 Frais de communication et de commercialisation	0,0	18K€	20K€	20K€	19K€	4K€	21K€	82K€	81K€	1K€			
D 02 Frais divers		13K€	12K€	12K€	12K€	3K€	18K€	52K€	51K€	1K€			
D 03 Assurances	1K€	2K€	4K€	4K€	4K€		4K€	13K€	24K€	-10,9			
D 05 Consommations fluides et énergies	0,5	2K€	2K€	2K€	2K€		2K€	6K€	5K€	0,1			
D 06 Entretien espaces publics et divers	1K€	6K€	3K€	3K€	3K€	2K€	3K€	15K€	16K€	-1,2			
D 08 Autres dépenses de gestion	0,0	8K€	5K€	5K€	5K€	2K€	3K€	19K€	19K€	0,0			
H Impôts et taxes	7K€	12K€	22K€	22K€	21K€	6K€	26K€	83K€	74K€	10K€			
H 01 Impôts fonciers	7K€	12K€	6K€	6K€	6K€	2K€	5K€	33K€	20K€	14K€			
H 02 Taxes diverses	0,0	0,0	16K€	16K€	15K€	4K€	21K€	50K€	54K€	-4,0			
J FRAIS FINANCIERS	0,0	0,0	0,0	65K€	55K€	0,0	70K€	120K€	120K€	0,0			
J 01 Sur court terme	0,0	0,0	0,0	65K€	55K€	0,0	70K€	120K€	120K€	0,0			
/ découvert de trésorerie		0,0	0,0	65K€	55K€	0,0	70K€	120K€	120K€	0,0			
J 02 Sur moyen terme	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			
emprunts contractés		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			
J 03 Sur commissions et frais bancaires	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			
commissions et frais bancaires		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			
I RÉMUNÉRATIONS DU CONCESSIONNAIRE	51K€	579K€	86K€	132K€	75K€	77K€	176K€	949K€	960K€	-11,6			
I 02 Rémunérations sur investissements	25K€	286K€	26K€	72K€	50K€	14K€	105K€	448K€	467K€	-19,4			
/ Recettes de commercialisation	13K€	200K€	46K€	46K€	12K€	21K€	46K€	324K€	334K€	-9,6			
I 01 Rémunérations forfaitaires (yc. FEDER)	13K€	93K€	14K€	14K€	14K€	42K€	24K€	177K€	160K€	17K€			
ALÉAS GÉNÉRAUX	0,0	0,0	44K€	44K€	44K€	12K€	72K€	144K€	154K€	-10,2			
Aléas divers			44K€	44K€	44K€	12K€	72K€	144K€	154K€	-10,2			
PRODUITS	0,0	13 016K€	1 215K€	1 150K€	913K€	558K€	2 290K€	16 852K€	16 852K€	0,0			
N CESSIONS	0,0	1 415K€	900K€	650K€	100K€	300K€	650K€	3 365K€	3 365K€	0,0			
N 01 Cessions de terrains aux Tiers		1 415K€	900K€	650K€	100K€	300K€	650K€	3 365K€	3 365K€	0,0			
P 04 PARTICIPATIONS GESTIONNAIRES DE RÉSEAUX	0,0	3K€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3K€	3K€	0,0			
GRDF - remboursement de pose du réseau gaz	0,0	3K€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3K€	3K€	0,0			
P 05 PARTICIPATIONS	0,0	2 577K€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 577K€	2 577K€	0,0			
P 07 SUBVENTIONS DU DÉPARTEMENT	0,0	119K€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	119K€	119K€	0,0			
P SUBVENTION FEDER		185K€	315K€	0,0	0,0	0,0	0,0	500K€	500K€	0,0			
P PRODUITS DE LA CUGBM	0,0	8 706K€	0,0	500K€	813K€	258K€	1 640K€	10 277K€	10 277K€	0,0			
P 02 / Foncier - Apport en nature	0,0	5 836K€	0,0	0,0	313K€	0,0	0,0	6 149K€	6 149K€	0,0			
P 01 Participation d'équilibre	0,0	2 870K€	0,0	500K€	500K€	258K€	1 640K€	4 128K€	4 128K€	0,0			
Q Autres produits	0,0	11K€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	11K€	11K€	0,0			

ANNEXES

Annexe 1 – Historique des acquisitions

Annexe 2 – Historique des études

Annexe 3 – Historique des travaux

Annexe 4 – Historique de commercialisation du plateau haut

Annexe 1 - Historique des acquisitions

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

- Indivision BRIFFE pour la parcelle AO 349 d'une superficie de 76 m² ;
- SCI JELA (gérant : M. STRMOTIC), pour la parcelle AO 95 d'une superficie de 86 m² ;
- Conseil Départemental du Doubs pour la parcelle AP70 de 1.168 m² ;
- Commune de Chalezeule pour la parcelle AP 71 de 136 m² ;
- Copropriété Carrefour pour divers terrains représentant 2.412 m² ;
- Immobilière Carrefour pour divers terrains représentant 541 m² ;
- SNCF pour divers terrains composant l'assiette foncière du chemin du tunnel ; ceci pour 3.328 m² ;
- M. Morgadinho pour la parcelle AH 28 d'une superficie de 342 m² ;
- SODITHIS pour différentes parcelles d'une superficie totale de 11.787 m² ;
- Commune de Chalezeule pour l'assiette de l'ancien chemin des Marnières : 759 m².
- Grand Besançon Métropole pour l'assiette de l'îlot Plateau Haut, selon les apports fonciers prévus au contrat de concession : 33.582 m² (acquisition au 12 mars 2020)
- Etablissement public foncier du Doubs pour le site de l'ancienne Halle aux Chaussures appartenant au groupe Vivarte : sur l'assiette de la parcelle AO 281, acquisition du lot n°1, soit un local d'environ 485 m² (acquisition en date du 09/10/2020). L'acquisition a été réalisée pour le prix de 522 k€ (hors frais annexes), inférieure au prévisionnel figurant au bilan de la ZAC, l'EPF ayant déduit les loyers qu'il a perçus pour un montant de 171 k€.
- Commune de Chalezeule : parcelle AO n°350 d'une contenance de 7a21ca et parcelle AO n°352 d'une surface de 14ca (acquisition au 25 février 2021)

Protocole foncier des consorts Guinchard

La réalisation des travaux de l'entrée Est de l'espace commercial nécessitait d'acquérir des surfaces foncières sur les parcelles propriété des consorts Guinchard. Ces parcelles sont situées le long de la RD 683 et à l'angle de la voie des Agasses (RD 218) et du chemin de Port Arthur (RD 217).

Prenant en compte l'impact commercial des travaux sur l'activité de la boulangerie, il a été convenu de mettre en place un accord entre les parties dans le cadre d'un protocole qui a été signé le 04/11/2016. Ce protocole précise les engagements de Territoire 25 concernant des compensations foncières sous forme d'échange de terrains et des travaux d'accompagnement de l'activité de la boulangerie.

Annexe 2 - Historique des études

Le B.E. Sciences environnement a été missionné pour les compléments d'investigations du dossier faune-flore et sur le dossier C.N.P.N.

Le B.E. EGIS Rail a été missionné pour l'établissement du Dossier de Sécurité lié aux 3 traversées de la plateforme du tramway.

Le B.E. JACQUET a été missionné sur différentes études concernant des problématiques de travaux de VRD : dossier PRO pour l'entrée Ouest, étude de faisabilité technique lié au protocole foncier avec les conjoints Guinchard, étude de dévoiement des réseaux sur l'emprise de l'îlot plateau haut.

Le B.E. D.D.S.R. a été missionné sur le dossier de signalisation routière de l'espace commercial le long des différentes routes départementales.

Le B.E. CERYX a été missionné pour la conception et la programmation du système de feux tricolores au niveau du carrefour de Port Arthur.

Le cabinet BEAUDOIN-MILANI a été missionné pour rédiger la note d'orientations urbaines et architecturales pour la réalisation du retail park sur le plateau haut et suivre l'avancement du projet.

Le cabinet JAMEY a été missionné pour assister Territoire 25 dans tous actes relatifs au volet foncier de sa mission d'ensemble : relevés topographiques, établissement des D.M.P.C., etc.

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

L'arrêté C.N.P.N. de fin 2016 impose à GBM des mesures compensatoires pour limiter la dégradation des sites de reproduction d'espèces animales protégées. Ces mesures seront prises en compte par Territoire 25 dans le cadre de sa mission d'ensemble sur l'espace commercial. Ainsi, le fauchage de la zone humide réalisé en 2020 et en 2021 a respecté les mesures prévues. Territoire 25 a ainsi missionné le Conservatoire botanique national de Franche-Comté afin de réaliser un diagnostic et de mettre en place un plan de gestion pour un îlot de sénescence, dans le bois de Chalezeule, d'une surface de 2.9 ha. Territoire 25 a également missionné le bureau d'étude Species afin de réaliser un inventaire amphibiens et mammifères dans cet îlot de sénescence

Annexe 3 : Historique des travaux

Le groupement BEJ-LAP'S composé du B.E. VRD BEJ et du B.E. paysage LAP'S, a été retenu en janvier 2016 pour assurer la mission de maîtrise d'œuvre des travaux liés au dossier d'infrastructures de la concession d'aménagement dont la première étape a été la constitution du dossier AVP de ces travaux.

Cette équipe de maîtrise d'œuvre a ensuite mis au point les dossiers PRO-DCE des 3 premières tranches de travaux :

1. celle réalisée en 2016 sur la voie des Agasses,
2. celle démarrée en 2017 sur le secteur Est de l'espace commercial,
3. celle démarrée en 2018 sur le secteur Ouest.

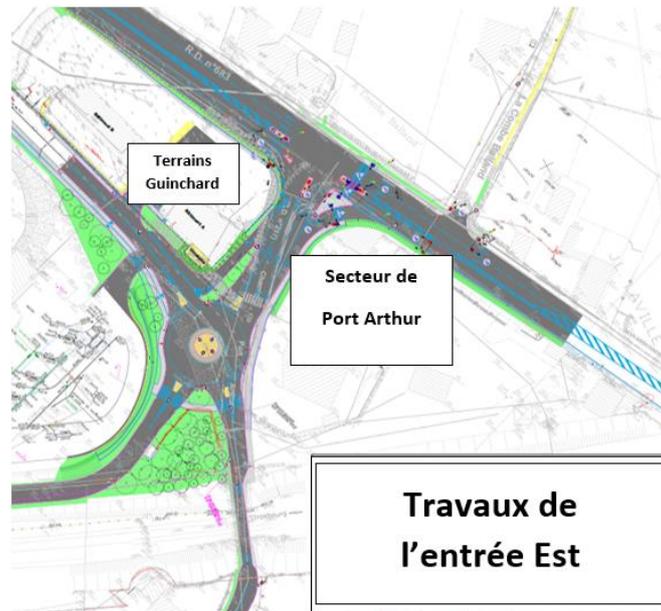
Voie des Agasses

La première tranche de travaux a été confiée à un groupement d'entreprises dont le mandataire était l'entreprise COLAS. Ceux-ci ont été réceptionnés en décembre 2016.

En parallèle de ces premiers travaux de VRD, RTE a été missionné pour l'enfouissement de ses 2 lignes électriques. Les travaux engagés en juillet 2016 ont été réceptionnés fin 2016.

Secteur Est de l'espace commercial

La deuxième tranche des travaux de VRD a été confiée à un autre groupement d'entreprises dont le mandataire est l'entreprise EUROVIA. Ceux-ci ont démarré en mars 2017.



Ce programme de travaux concernait l'élargissement de la chaussée de RD 683 (conception concertée avec le Département), le carrefour de Port Arthur et le giratoire du même nom en contrebas du carrefour.

En complément de ces travaux de VRD il a été procédé en parallèle :

- à la mise en place et à la programmation du système de feux tricolores pour ce carrefour ;
- à la mise en place du projet de signalisation directionnelle de l'espace commercial le long des différentes voiries concernées.

De ce fait le carrefour à feux de Port Arthur a pu être mis en service le 1^{er} septembre 2017. Les opérations de remise d'ouvrage de Territoire 25 à Grand Besançon Métropole ont été engagées en 2020.

Secteur Ouest

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

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



Autres travaux

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

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



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

Annexe 4 : Historique de commercialisation du plateau haut

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

Après analyse des offres reçues, le choix s'est porté sur le projet présenté par la société FREY qui proposait un retail park d'environ 9.750 m² de SDP. Le compromis de vente a été signé le 28 avril 2017 par la société FREY et le 3 mai par Territoire 25. Le projet a ensuite été présenté en C.D.A.C. lors de sa séance du 17 octobre 2017. La commission a émis un avis défavorable sur le projet ce qui a freiné la mise en œuvre du dossier.

Depuis cette date la société FREY a fait savoir qu'elle renonçait à la mise en œuvre de son projet.

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

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



