



Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du jeudi 27 juin 2024

Publié le : 10/07/2024

Membres du Conseil de Communauté en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, convoqué le 20 juin 2024, s'est réuni Salle des conférences de la CCIT du Doubs 46 avenue Villarceau à Besançon, sous la présidence de Mme Anne VIGNOT, Présidente de Grand Besançon Métropole et sous la présidence de M. Gabriel BAULIEU de la question n° 4 à la question n° 15 incluses.

Ordre de passage des rapports : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58.

La séance est ouverte à 18h04 et levée à 21h53

Étaient présents : **Audeux :** Mme Agnès BOURGEOIS, **Avanne-Aveney :** Mme Marie-Jeanne BERNABEU, **Besançon :** Mme Elise AEBISCHER (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 16), M. Kévin BERTAGNOLI (à compter de la question n° 16), Mme Pascale BILLEREY (à compter de la question n° 6), M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 6), M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 18), M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLILOLO, Mme Nadia GARNIER, M. Abdel GHEZALI, Mme Valérie HALLER (à compter de la question n° 6), M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 16), M. Damien HUGUET (à compter de la question n° 15), M. Jean-Emmanuel LAFARGE (à compter de la question n° 33), Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 40 incluse), M. Saïd MECHAI (à compter de la question n° 6), Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question n° 5 incluse), Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (à compter de la question n° 4), Mme Juliette SORLIN, M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n° 31 incluse), Mme Anne VIGNOT (jusqu'à la question n° 4 incluse et à compter de la question n° 16), Mme Sylvie WANLIN (jusqu'à la question n° 18 incluse), Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF, **Bonnay :** M. Gilles ORY, **Boussières :** M. Eloy JARAMAGO, **Busy :** M. Philippe SIMONIN, **Byans-Sur-Doubs :** M. Didier PAINEAU, **Chaleze :** M. René BLAISON, **Chalezeule :** M. Christian MAGNIN-FEYSOT, **Champagney :** M. Olivier LEGAIN, **Champvans-Les-Moulins :** M. Florent BAILLY, **Châtillon-Le-Duc :** Mme Catherine BOTTERON, **Chaucenne :** M. Alain ROSET, **Chemaudin et Vaux :** M. Gilbert GAVIGNET, **Cussey-Sur-L'Ognon :** Jean-François MENESTRIER, **Deluz :** M. Fabrice TAILLARD, **Devecey :** M. Gérard MONNIEN, **Ecole-Valentin :** M. Yves GUYEN, **Fontain :** M. Claude GRESSET-BOURGEOIS, **François :** M. Emile BOURGEOIS, **La Vèze :** M. Jean-Pierre JANNIN, **Les Auxons :** M. Anthony NAPPEZ, **Mamirolle :** M. Daniel HUOT, **Miserey-Salines :** M. Marcel FELT (à compter de la question n° 17 et jusqu'à la question n° 46 incluse), **Montferrand-Le-Château :** Mme Lucie BERNARD, **Morre :** M. Jean-Michel CAYUELA (à compter de la question n° 5), **Nancray :** M. Vincent FIETIER, **Noironte :** M. Philippe GUILLAUME, **Novillars :** M. Lionel PHILIPPE, **Osselle-Routelle :** Mme Anne OLSZAK, **Pelousey :** Mme Catherine BARTHELET, **Pirey :** M. Patrick AYACHE, **Pouilley-Français :** M. Yves MAURICE, **Pouilley-Les-Vignes :** M. Jean-Marc BOUSSET, **Pugey :** M. Frank LAIDIE, **Roche-Lez-Beaupré :** M. Jacques KRIEGER, **Roset-Fluans :** M. Jacques ADRIANSEN, **Saint-Vit :** Mme Anne BIHR, **Saône :** M. Benoît VUILLEMIN (jusqu'à la question n° 30 incluse), **Serre-Les-Sapins :** M. Gabriel BAULIEU, **Tallenay :** M. Ludovic BARBAROSSA, **Thise :** M. Pascal DERIOT, **Thoraise :** M. Jean-Paul MICHAUD (jusqu'à la question n° 46 incluse), **Velesmes-Essarts :** Mme Géraldine LAMBLA, suppléante, **Vieilley :** M. Franck RACLOT

Étaient absents : **Amagney :** M. Thomas JAVAUX, **Besançon :** Mme Anne BENEDETTO, Mme Claudine CAULET, M. Cyril DEVESA, Mme Sadia GHARET, M. Olivier GRIMAITRE, M. Christophe LIME, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, M. Jean-Hugues ROUX, M. André TERZO, **Beure :** M. Philippe CHANEY, **Braillans :** M. Alain BLESSEMAILLE, **Champoux :** M. Romain VIENET, **Chevroz :** M. Franck BERNARD, **Dannemarie-Sur-Crête :** Mme Martine LEOTARD, **Geneuille :** M. Patrick OUDOT, **Gennes :** M. Jean SIMONDON, **Grandfontaine :** M. Henri BERMOND, **La Chevillotte :** M. Roger BOROWIK, **Larnod :** M. Hugues TRUDET, **Le Gratteris :** M. Cédric LINDECKER, **Marchaux-Chaufontaine :** M. Patrick CORNE, **Mazerolles-Le-Salin :** M. Daniel PARIS, **Merrey-Vieilley :** M. Philippe PERNOT,

Montfaucon : M. Pierre CONTOZ, **Palise** : M. Daniel GAUTHEROT, **Rancenay** : Mme Nadine DUSSAUCY, **Saint-Vit** : M. Pascal ROUTHIER, **Torpes** : M. Denis JACQUIN, **Vaire** : Mme Valérie MAILLARD, **Venise** : M. Jean-Claude CONTINI, **Villars-Saint-Georges** : M. Damien LEGAIN, **Vorges-Les-Pins** : Mme Maryse VIPREY

Secrétaire de séance : Mme Juliette SORLIN

Procurations de vote : **Besançon** : Mme Elise AEBISCHER à M. Kévin BERTAGNOLI (à compter de la question n° 47), M. Guillaume BAILLY à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 15 incluse), Mme Anne BENEDETTO à M. Hasni ALEM, M. Kévin BERTAGNOLI à Mme Elise AEBISCHER (jusqu'à la question n° 15 incluse), Mme Pascale BILLEREY à M. Gilles SPICHER (jusqu'à la question n° 5 incluse), Mme Claudine CAULET à Mme Françoise PRESSE, Mme Julie CHETTOUH à Mme Juliette SORLIN (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Sébastien COUDRY à Mme Sylvie WANLIN (jusqu'à la question n° 17 incluse), M. Cyril DEVESA à Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Olivier GRIMAITRE à M. Frank LAIDIE, Mme Valérie HALLER à M. Benoît CYPRIANI (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 15 incluse), M. Damien HUGUET à Mme Fabienne BRAUCHLI (jusqu'à la question n° 14 incluse), M. Jean-Emmanuel LAFARGE à Mme Annaïck CHAUVET (jusqu'à la question n° 32 incluse), Mme Myriam LEMERCIER à M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 41), M. Christophe LIME à M. Eloy JARAMAGO, Mme Agnès MARTIN à Mme Karima ROCHDI, M. Saïd MECHAI à Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n° 5 incluse), Mme Carine MICHEL à M. Nicolas BODIN (à compter de la question n° 6), M. Yannick POUJET à Mme Frédérique BAEHR, M. Anthony POULIN à M. François BOUSSO, M. Jean-Hugues ROUX à M. Abdel GHEZALI, M. André TERZO à Mme Aline CHASSAGNE, Mme Claude VARET à M. Ludovic FAGAUT (à compter de la question n° 32), Mme Anne VIGNOT à M. Gabriel BAULIEU (à compter de la question n° 5 et jusqu'à la question n° 15 incluse), Mme Sylvie WANLIN à M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 19), **Braillans** : M. Alain BLESSEMAILLE à M. Jacques KRIEGER, **Dannemarie-Sur-Crête** : Mme Martine LEOTARD à M. Jean-Marc BOUSSET, **Geneuille** : M. Patrick OUDOT à M. Jean-François MENESTRIER, **Gennes** : M. Jean SIMONDON à M. Vincent FIETIER, **Mazerolles-Le-Salin** : M. Daniel PARIS à M. Emile BOURGEOIS, **Miserey-Salines** : M. Marcel FELT à M. Yves GUYEN (jusqu'à la question n° 16 incluse et à compter de la question n° 47), **Rancenay** : Mme Nadine DUSSAUCY à Marie-Jeanne BERNABEU, **Saint-Vit** : M. Pascal ROUTHIER à Mme Anne BIHR, **Saône** : M. Benoît VUILLEMIN à M. Daniel HUOT (à compter de la question n° 31), **Vorges-Les-Pins** : Mme Maryse VIPREY à Philippe SIMONIN

Délibération n°2024/2024.00217

Rapport n°41 - ZAC Nouvelle Ere - Les Auxons – Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan au 31/12/2023 - Avenant n°8 de prolongation et participation d'équilibre

ZAC Nouvelle Ere - Les Auxons – Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan au 31/12/2023 - Avenant n°8 de prolongation et participation d'équilibre

Rapporteur : Mme Catherine BARTHELET, Vice-Présidente

	Date	Avis
Commission n°6	29/05/2024	Favorable
Bureau	13/06/2024	Favorable

Inscription budgétaire	
BP 2024 et PPIF 2024-2028 « LES AUXONS – ZAC Nouvelle Ere »	Montant prévu au BP 2024 : 0 € Solde participations : 1 992 112 € à compter de 2025

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.

Au regard de la faible commercialisation de la ZAC, il est proposé de revoir sa programmation en permettant notamment l'implantation d'activités type industrie légère / artisanat de s'implanter.

La ZAC étant inachevée, il est proposé de prolonger la concession pour une durée de 5 ans.

Ces évolutions engendrent une augmentation de 702 K€ du bilan de la concession d'aménagement comprenant 144 K€ de rémunération au concédant pour 5 années supplémentaires. La baisse des recettes de cessions foncières et le prolongement de la concession se traduisent par une augmentation de la participation d'équilibre de la collectivité à la concession de 1 992 112€.

Le présent rapport prend acte du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) et approuve le bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2023.

I. Contexte

Le dossier de création de la ZAC, approuvé par le Conseil Communautaire du Grand Besançon le 20 mai 2010 porte sur la constitution d'un parc d'activités non thématique à vocation principalement tertiaire pour un programme global de construction d'environ 90 000 m² de surface de plancher.

Par délibération en date du 17 février 2011, le Conseil Communautaire du Grand Besançon a décidé de désigner SEDIA (ex sedD) en qualité de concessionnaire de l'aménagement de la 1^{ère} tranche de cette ZAC – comprenant l'aménagement des Clairières Gare et Entrée.

Un traité de concession d'aménagement a été signé le 7 mars 2011 entre Grand Besançon Métropole et SEDIA pour une durée de 15 ans.

Courant 2017, le projet d'aménagement de la ZAC Nouvelle Ere a fait l'objet de modifications importantes. Ces modifications ont été intégrées aux principaux documents constitutifs de la ZAC à savoir :

- Validation du CRAC arrêté au 31/12/2016 par délibération du 21 septembre 2017 ;
- Approbation du dossier modificatif de réalisation de ZAC par délibération du 16 novembre 2018 ;
- Validation de l'avenant 6 par délibération du 16 novembre 2017 et signature de cet avenant le 6 mars 2018.

En 2018, la concession d'aménagement a fait l'objet d'un avenant n°7 afin d'intégrer la participation de la tranche 2 de la ZAC au financement de la STEP de Cussey sur l'Ognon.

II. Réalisations 2023

II. Réalisations 2023

Au niveau des travaux, la principale réalisation de 2023 sur la ZAC Nouvelle Ere consiste en la réalisation de travaux d'entretien des parcelles à commercialiser.

Des travaux d'amélioration vont être entrepris sur le village d'entreprises existant pour une meilleure intégration paysagère du projet.

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

Dans ce cadre, la réalisation de tables pédagogiques est en cours de réalisation.

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

La société SBVI qui avait obtenu un permis de construire sur un lot n'a pas mené son projet à terme.

La société ADECO qui s'était positionnée sur un autre lot s'est finalement rétractée et s'est engagée dans l'achat d'un bâtiment existant sur la commune de Chatillon-Le-Duc.

La démarche portant sur la réalisation d'un bâtiment démonstrateur, porté par SEDIA, est toujours en cours.

La hausse des recettes de l'opération de 63 680 € HT est liée à une hausse du prix de vente des parcelles à vocations 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. Le prix de cession du foncier à vocations industrielle et artisanale sur ce parc est donc passé de 30 à 38 €/m².

III. Perspectives 2024

Poursuite des actions de commercialisation.

Poursuite des travaux d'entretien.

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

IV. Evolution de la programmation de la ZAC et prolongement de la concession

Seuls 3 lots ont été cédés sur une quinzaine, le caractère inachevé de la ZAC est donc manifeste. Les difficultés de commercialisation de la partie tertiaire (clairière gare), liées notamment à la baisse de la demande de tertiaire sur l'agglomération bisontine, ont amené GBM et son concessionnaire à réinterroger la programmation de la ZAC. L'analyse du marché et des caractéristiques propres de la ZAC (positionnement, contraintes environnementales) ont amené à l'ouverture de la programmation vers une vocation industrie légère et artisanat sur la clairière gare. Le tertiaire restant possible en cas d'opportunité. Cette nouvelle programmation aura des incidences financières importantes du fait d'une baisse de recettes (moins de surfaces de plancher et valorisation sur la base du prix artisanat/industrie et non pas tertiaire) et nécessitera une reprise des autorisations réglementaires relatives à la ZAC.

La faible commercialisation de la ZAC et la nouvelle programmation qui a été retenue engendrent une nécessaire prolongation de la concession pour 5 années supplémentaires. Ces évolutions de recettes et les coûts inhérents au prolongement de la concession impactent le niveau de participation de GBM à l'opération de l'ordre de + 1 993 K€.

V. Analyse du bilan arrêté au 31 décembre 2023 présenté par sedia

A. Au niveau des dépenses

DEPENSES (en € HT)	Bilan au 31/12/2022	Bilan au 31/12/2023	Ecart
Acquisitions	263 389	263 389	0
Etudes et honoraires	1 078 760	1 108 760	+ 30 000
Travaux (dont mesures compensatoires)	6 718 829	7 174 400	+ 455 571
Frais de gestion,	439 726	511 726	+72 000

Impôts et taxes	85 000	85 000	0
Rémunération aménageur	1 334 921	1 479 349	+ 144 428
Frais financiers	623 201	623 201	0
Total	10 543 825	11 245 824	+ 701 999

Le bilan global de cette opération d'aménagement enregistre donc une hausse des dépenses de 701 999€.

L'évolution des dépenses d'opération porte sur :

- une augmentation de 455 K€ du montant des travaux : Cette évolution intègre une adaptation de la trame viaire de la clairière gare pour l'adapter à la nouvelle programmation et une enveloppe correspondant à une actualisation des prix travaux en raison d'une prorogation de

RECETTES (en €HT)		Bilan au 31/12/2022	Bilan au 31/12/2023	Ecart
Cessions foncières		3 479 947	2 189 235	- 1 290 712
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	249 452	250 050	+ 598
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	7 189 754	+ 1 992 112
TOTAL		10 543 825	11 245 824	+ 701 999

5 ans ;

- une augmentation de 144 K€ de la rémunération de l'aménageur qui est mécaniquement liée à la hausse du coût des travaux et à la prorogation de 5 ans de la concession. En effet, au retard de la commercialisation lente de cette opération, il est nécessaire de prolonger sa mise en concession.

B. Au niveau des recettes

La reprogrammation des lots tertiaires en artisanat entraîne de facto une perte nette de valorisation foncière de 1 290 712 €.

Le montant global des participations de Grand Besançon Métropole à l'équilibre de la concession d'aménagement passe donc de 5 198 K€ au CRAC précédent à 7 189 K€ - incluant les 1 290 K€ de perte de recette et les 701 k€ d'augmentation de dépenses, auquel s'ajoute 201 K€ d'apport en nature (apport de terrains).

Mmes Marie ETEVENARD (1) et Anne VIGNOT (1) et MM. Gabriel BAULIEU (1) et Anthony POULIN (1), conseillers intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- se prononce favorablement sur le CRAC présenté par le concessionnaire SEDIA pour l'opération d'aménagement de la ZAC Nouvelle Ere ;
- se prononce favorablement sur le prolongement de la concession d'aménagement pour une durée de 5 ans ;
- se prononce favorablement sur le bilan révisé de la 1^{ère} tranche de la ZAC arrêté au 31 décembre 2023 à un montant de 11 245 824 € HT au lieu de 10 543 825 € HT, sous réserve de l'avis du COPIL ZAE du 5 juin 2024.
- autorise Mme la Présidente de Grand Besançon Métropole à signer l'avenant n° 8 à la Convention Publique d'Aménagement traitant :
 - de la programmation retenue pour la 1^{ère} tranche sous réserve de l'avis du COPIL du 5 juin 2024,
 - de la modification de l'effort financier de l'autorité publique contractante à l'opération (+1 992 112 € HT),
 - de la prolongation de la durée de la Convention Publique d'Aménagement pour cinq (5) ans,
 - des modalités de rémunérations de SEDIA correspondantes.

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 101

Contre : 0

Abstention* : 0

Conseillers intéressés : 4

*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.

La Secrétaire de séance,



Mme Juliette SORLIN
Conseillère Communautaire

Pour extrait conforme,
La Présidente,



Anne VIGNOT
Maire de Besançon

ZAC Nouvelle Ere aux Auxons - Tranche 1
CRAC au 31 12 2023 - Bilan financier

DÉPENSES (en € HT)	Bilan approuvé au 31 12 2022	Bilan CRAC au 31 12 2023	Evolution bilan	Dépenses cumulées au 31 12 2023			Total
					2 024	2025 et +	
	10 543 825	11 245 824	701 999	7 088 639	202 140	3 955 046	11 245 824
ACQUISITIONS	263 389	263 389	0	259 382	0	4 007	263 389
Terrains, Immeubles	49 830	49 830	0	49 830	0	0	49 830
Acquisition au concédant	201 789	201 789	0	201 789	0	0	201 789
Autres frais sur acquisitions	11 770	11 770	0	7 763	0	4 007	11 770
ÉTUDES & HONORAIRES	1 078 760	1 108 760	30 000	788 543	35 150	285 067	1 108 760
Etudes jusqu'à fin de la phase pré-opérationnelle	77 600	77 600	0	77 600	0	0	77 600
Etudes phase opérationnelle	482 800	492 800	10 000	354 641	28 000	110 159	492 800
Maîtrise d'œuvre	483 360	503 360	20 000	355 462	6 672	141 225	503 360
Autres honoraires de réalisation	35 000	35 000	0	840	478	33 682	35 000
TRAVAUX	6 718 829	7 174 400	455 571	4 727 687	56 785	2 389 928	7 174 400
Archéologie	40 578	40 578	0	40 578	0	0	40 578
VRD et espaces verts (base 2020)	4 865 137	5 065 137	200 000	3 604 120	30 000	1 431 018	5 065 137
Autres travaux	768 114	768 685	571	512 990	14 000	241 695	768 685
Fonds de concours	570 000	570 000	0	570 000	0	0	570 000
Imprévus, actualisation & révision	475 000	730 000	255 000	0	12 785	717 215	730 000
FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION, DIVERS	439 726	511 726	72 000	253 163	33 000	225 563	511 726
Frais de communication et de commercialisation	167 130	167 130	0	106 373	10 000	50 757	167 130
Tirages, reprographes, annonces légales	44 726	44 726	0	30 488	2 000	12 238	44 726
Assurances	15 000	15 000	0	0	2 000	13 000	15 000
Etudes juridiques	32 870	32 870	0	22 910	1 000	8 960	32 870
Consommation fluides et énergies	10 000	22 000	12 000	8 296	1 000	12 704	22 000
Entretien espaces publics et divers	130 000	190 000	60 000	72 177	15 000	102 823	190 000
Autres dépenses de gestion	40 000	40 000	0	12 920	2 000	25 080	40 000
IMPÔTS ET TAXES	85 000	85 000	0	52 708	3 500	28 792	85 000
Impôts fonciers	5 000	5 000	0	1 337	500	3 163	5 000
Autres taxes	80 000	80 000	0	51 371	3 000	25 629	80 000
REMUNERATION SOCIETE	1 334 921	1 479 349	144 428	988 924	43 704	446 721	1 479 349
Rémunérations forfaitaires	122 554	129 754	7 200	122 554	7 200	0	129 754
Rémunérations sur investissements	664 331	791 094	126 763	508 670	24 665	257 759	791 094
Rémunération de commercialisation	397 997	408 462	10 464	244 442	6 819	157 200	408 462
Rémunérations autres et liquidations	150 039	150 039	0	113 257	5 020	31 762	150 039
FRAIS FINANCIERS	623 201	623 201	0	18 232	30 000	574 968	623 201
Frais financier court terme	223 201	223 201	0	18 232	30 000	174 968	223 201
Frais financier sur emprunt	400 000	400 000	0	0	0	400 000	400 000
	10 543 825	11 245 824	701 999	7 522 339	11 385	3 742 100	11 245 824
RECETTES (en € HT)							
CESSIONS	3 479 947	2 189 235	-1 290 712	492 863	11 385	1 684 987	2 189 235
Cessions de terrains	3 479 947	2 189 235	-1 290 712	492 863	11 385	1 684 987	2 189 235
Cessions immobilières	0	0	0	0	0	0	0
PARTICIPATIONS	6 814 427	8 806 539	1 992 112	6 779 427	0	2 027 112	8 806 539
Participation du concédant	5 197 642	7 189 754	1 992 112	5 197 642	0	1 992 112	7 189 754
Participation apport en nature	201 789	201 789	0	201 789	0	0	201 789
Participation de privés aux équipements publics	35 000	35 000	0	0	0	35 000	35 000
Participation concessionnaires de réseaux	73 226	73 226	0	73 226	0	0	73 226
Subventions	1 306 770	1 306 770	0	1 306 770	0	0	1 306 770
AUTRES PRODUITS	249 452	250 050	598	250 050	0	0	250 050
Loyers (parking mutualisé)	21 231	21 231	0	21 231	0	0	21 231
Produits divers	173 940	173 940	0	173 940	0	0	173 940
Produits financiers	54 281	54 879	598	54 879	0	0	54 879
AMORTISSEMENT (en € HT)	Bilan approuvé au 31 12 2022	Bilan approuvé au 31 12 2022	Evolution bilan	Amortissement cumulées au 31 12 2023	2 024	2025 et +	Total
Amortissements				0			0
Caution rendue				0	10 000		10 000
MOBILISATION (en € HT)	Bilan approuvé au 31 12 2022	Bilan approuvé au 31 12 2022	Evolution bilan	Amortissement cumulées au 31 12 2023	0	0	Total
Mobilisations				10 000			10 000
Caution reçue				10 000			10 000
TRESORERIE (en € HT)				Trésorerie cumulée au 31 12 2023	2 024	2025 et +	
				Bilan annuel HT =	-73 378	-200 755	-242 946
				Bilan cumulé HT =	443 701	242 946	0

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 2023

Avril 2024

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.

Le présent CRAC établi sur la base de l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2023 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).

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	5
2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION	6
2.1. DEPENSES.....	6
2.2. RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS	10
2.3. FINANCEMENT DE L'OPERATION	13
2.4. TRESORERIE DE L'OPERATION	14
3. PERSPECTIVES.....	14
4. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE	15

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.

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. La fusion des régions Franche-Comté et Bourgogne a également générée une perte de rayonnement de la métropole bisontine pour le tertiaire. Ces trois 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 aura des incidences financières importantes (2 millions d'euros supplémentaires de participation d'équilibre de GBM) et nécessitera une reprise des autorisations relatives à la ZAC.

Dans le CRAC au 31 décembre 2022, le concessionnaire sedia attirait 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.

Ces conclusions ont été partagées lors d'un comité de pilotage le 25 septembre 2023. A la demande de la collectivité concédante, sedia a étudié un scénario de reprogrammation conservant un front bâti tertiaire permettant de tenir les ambitions urbaines de l'entrée d'agglomération et faisant évoluer le reste de la programmation en deuxième rideau pour y autoriser le déploiement d'activités industrielles et artisanales (tout en continuant d'y autoriser des programmes tertiaires). Les évolutions financières correspondantes ont également été approchées dans ce cadre. Le CRAC au 31 décembre 2023 intègre ainsi cette reprogrammation et une nécessaire prorogation de la concession d'aménagement de 5 ans, ce qui se traduit par une hausse de la participation d'équilibre de la collectivité de près de 2 millions d'euros.



Reprogrammation proposée en COPIL sur laquelle est basée le CRAC au 31/12/2023

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	16 mai 2013

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	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 2022	Nouvelle prévision CRAC 2023	Ecart	Réalisé au 31.12.2023	A réaliser au 31.12.2023
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	52 830	+2547	12 436	40 394
Surface Plancher (SP) maximale	56 000	56 000	0		
Surface Plancher (SP) valorisée	33 375	24 964	-8411	5817	19 147

2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION

Ce chapitre fait état de l'ensemble des actions réalisées au cours de l'exercice 2023 et de la programmation des actions à engager en 2024 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 clairières « Gare » et « Entrée ».

Grand Besançon Métropole reste propriétaire du solde des terrains ayant fait l'objet des mesures de distraction du régime forestier. Il est précisé également que SCNF Réseaux (ex. RFF) reste propriétaire de la voie routière d'accès à la gare et des terrains situés au nord de cette voie (y compris l'exutoire des eaux pluviales), à l'exception de l'emprise du lot I qui reste la propriété de sedia dans le cadre de la concession.

L'acquisition d'une parcelle appartenant à la SCI JACE au niveau de la rue des Essarts a été assurée directement par sedia, par voie amiable.

La valorisation globale des fonciers acquis par sedia est inchangée par rapport au précédent CRAC et s'élève à environ 263K€ HT.

REALISE

Grand Besançon Métropole a acquis l'ensemble des fonciers nécessaires à l'aménagement de la ZAC, à l'exception du foncier de la SCI JACE acquis par l'aménageur, et a rétrocédé à sedia les fonciers dévolus à la 1^{ère} tranche de la ZAC.

A REALISER

Aucune acquisition supplémentaire n'est identifiée à ce jour (acquisitions d'opportunités au sein de la zone d'activités existante non valorisées au bilan).

2.1.2. ETUDES & HONORAIRES

Ce poste comprend les études pré-opérationnelles et opérationnelles nécessaires à l'aménagement de la 1^{ère} tranche de la ZAC. Il intègre également les honoraires de maîtrise d'œuvre et honoraires techniques.

La valorisation globale des études et honoraires est en hausse de 30 000€ HT pour couvrir la reprise du PRO relatif au changement de scénario à et s'établit à 1 109K€ HT.

REALISE

Deux nouveaux scénarii de reprogrammation de la zone concédée ont été proposés en 2023 à la demande de la collectivité.

788K€ HT d'études et honoraires ont été réalisés.

A REALISER

Au cours de l'exercice 2024, 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 456K€ HT pour arriver à un montant d'environ 7 174K€ HT. Cette évolution intègre une adaptation de la trame viaire de la clairière gare pour l'adapter à la nouvelle programmation (environ 200K€ HT) et une enveloppe correspondant à une actualisation des prix travaux en raison de prorogation de 5 ans (environ 255K€ HT correspondant à 10% des dépenses de travaux et d'honoraires restant à réaliser).

REALISE

Au 31 décembre 2023, environ 4 728K€ HT de travaux ont été réalisés. Au cours de l'exercice 2023, le suivi des mesures compensatoires réalisé par les cabinets Species et Reilé conformément aux prescriptions de la DREAL.

A REALISER

Au cours de l'exercice 2024, 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 512K€ HT en hausse de 72K. Cette augmentation correspond aux frais de gestion sur la base des dépenses de gestion constatées lors des années passées pour l'ensemble des des 5 années supplémentaires.

REALISE

Au 31 décembre 2023, environ 253K€ HT de frais divers ont été réalisés.

A REALISER

Au cours de l'exercice 2024, 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 2023, environ 53K€ 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.

L'enveloppe prévisionnelle s'établit à 1 479K€ HT en hausse de 144K. Cette augmentation correspond aux adaptations générées par les changements programmatiques ainsi qu'à la prorogation de 5 ans de la concession.

REALISE

Au 31 décembre 2023, les honoraires perçus par l'aménageur s'élèvent à environ 989K€ HT.

A REALISER

Les honoraires à percevoir par l'aménageur au cours de l'exercice 2024 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. En effet, la simulation des emprunts nécessaires pour couvrir le nouvel échéancier des dépenses et recettes ne fait pas apparaître de besoins complémentaires.

REALISE

Au 31 décembre 2023, 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 de 702K€ HT passant de 10 544K€ HT à 11 246K€ HT.

2.2. RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS

2.2.1. CESSIONS DE CHARGES FONCIERES

Le programme valorisé au présent CRAC s'établit à environ 5,3ha de foncier cessible correspondant à 25 000 m² de surface de plancher.

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

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

La refonte programmatique évoquée préalablement dans le chapitre 1.1 Contexte avec des fonciers désormais valorisés selon une tarification industrie légère plutôt que tertiaire entraîne une dégradation des recettes prévisionnelles conséquente de l'ordre de 1 291K€ HT pour s'établir à environ 2 190K€ HT.

REALISE

Plusieurs prospects se sont manifestés depuis 2 ans sur les fonciers de la clairière entrée pour des projets type artisanat/industrie légère. Si ceux-ci ne se sont pas concrétisés, pour des raisons propres à la stratégie interne des porteurs à chaque fois, cela traduit cependant l'attrait de cette typologie d'entreprises pour la zone.

Au cours de l'année 2023, aucune cession n'a été réalisée. 493K€ HT de recettes de cession au total ont été perçues au 31 décembre 2023.

A REALISER

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

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. Celle-ci est amenée à évoluer pour couvrir les évolutions financières engendrées par le changement programmatique et la prorogation de l'opération.

La participation de Grand Besançon Métropole à la présente concession est ventilée de la façon suivante :

- 6 542K€ HT au titre de la participation d'équilibre (+ 1992K),
- 97K€ HT au titre de la révision sur la participation d'équilibre (inchangé).
- 551K€ HT au titre du fonds de concours pour la deuxième tranche de la ZAC (inchangé)*
- 202K€ HT au titre de l'apport en nature pour les acquisitions foncières (inchangé),

**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.*

L'effort financier de GBM est en hausse de 1992K HT et comprend 7 190K€ HT en numéraire et 202K€ HT en apport en nature.

REALISE

Le montant cumulé des participations d'équilibre versées par la collectivité au 31 décembre 2023 s'élève à 5 198K€ HT.

A REALISER

Sedia appellera les participations d'équilibre selon l'échéancier défini contractuellement.

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 2023, 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 2023.

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 2023, 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 250K€ HT en hausse de 1K par rapport au précédent CRAC

REALISE

Au 31 décembre 2023, les recettes perçues liées aux autres produits s'élèvent à environ 250K€ 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 11 246K€ HT au lieu de 10 544K€ HT mentionnés au précédent CRAC soit une hausse d'environ 702K€ HT.

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 2023. 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	2 024	2025 et +
Bilan annuel HT =	-200 755	-242 946
Bilan cumulé HT =	242 946	0

2.4.1. REALISE

Au 31 décembre 2023, la trésorerie de l'opération fait apparaître un solde créditeur d'environ 444K€ 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 2024 s'établit à -201K€ HT compte tenu de la balance des charges et produits. La trésorerie prévisionnelle de l'opération affichera prévisionnellement à fin 2024 un solde créditeur de 243K€ HT.

3. PERSPECTIVES

L'offre tertiaire globale sur le territoire de GBM conjuguée à la localisation excentrée de la ZAC Nouvelle Ere s'est traduit par une absence de réponse commerciale sur ce type de produit depuis le début de la mise en commercialisation de la zone, il y a plus de 7 ans.

L'autre typologie d'activités ciblée sur Nouvelle ère, l'industrie légère et l'artisanat, fait au contraire l'objet de manifestations d'intérêt de plus en plus fréquentes. Plusieurs prospects se sont manifestés sur la clairière entrée et des programmes ont été concrétisés avec la création d'un village d'entreprise de 2000m² par Aktya entièrement rempli et l'implantation de l'entreprise DAVAL en 2022.

Le scénario d'évolution de la programmation sur lequel est basé le présent CRAC permettra de mettre en adéquation la zone et ses caractéristiques avec le marché économique de GBM en augmentant l'offre foncière à vocation industrie légère et artisanale. Ce scénario permet en outre de maintenir les ambitions urbaines en entrée d'agglomération en conservant une ligne tertiaire le long de la rue de la gare.

La traduction du scénario d'évolution de la programmation nécessitera une reprise du dossier de réalisation de la ZAC et pourra être opérationnelle dès 2025.

4. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à la collectivité d'approuver le présent CRAC arrêté au 31 décembre 2023 fixant le nouveau bilan prévisionnel de l'opération à 11 246K€ HT au lieu de 10 544K€ HT antérieurement (+702K€ HT).

Annexe 1 - Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisé

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

Annexe 3 – Tableau global des cessions immobilières

Annexe 4 – Plan des cessions immobilières

ZAC Nouvelle Ere aux Auxons - Tranche 1
CRAC au 31.12.2023

Annexe 2 - Tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'exercice 2023

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

ZAC Nouvelle Ere aux Auxons - Tranche 1
CRAC au 31.12.2023

Lot	Surface lot	SDP	Charge foncière
Lot A	2 590 m ²	2 590 m ²	135 €/m ² SDP
Lot B	3 471 m ²	3 006 m ²	
Tranche 1 signal	1 879 m ²	2 475 m ²	vendu
Emprise Tranche 2	1 592 m ²	531 m ²	38€/m ² terrain
Lot C	3 985 m ²	1 328 m ²	38€/m ² terrain
Lot D	2 135 m ²	712 m ²	38€/m ² terrain
Lot F	2 328 m ²	776 m ²	38€/m ² terrain
Lot G	3 065 m ²	1 022 m ²	38€/m ² terrain
Lot H	3 610 m ²	3 610 m ²	135 €/m ² SDP
Secteur Gare	21 184 m²	13 043 m²	1 563 928 € HT
Lot I	5 275 m ²	2 850 m ²	38€/m ² terrain
Lot J1	2 996 m ²	1 198 m ²	38€/m ² terrain
Lot J2	2 987 m ²	1 195 m ²	38€/m ² terrain
Lot K	4 973 m ²	2 100 m ²	38 €/m ² terrain
Lot L (DAVAL)	3 775 m ²	1 342 m ²	vendu à 25€ HT/m ² terrain
Lot M (village d'entp)	6 782 m ²	2 000 m ²	vendu à 25€ HT/m ² terrain
Lot N	1 742 m ²	435 m ²	38 €/m ² terrain
Lot O	3 116 m ²	800 m ²	38 €/m ² terrain
Secteur Entrée	31 646 m²	11 920 m²	1 065 307 € HT
Tranche 1	52 830 m²	24 964 m²	2 629 235 € HT

ZAC Nouvelle Ere aux Auxons - Tranche 1

CRAC au 31.12.2023

Annexe 4 - Plan des cessions immobilières



Concédant



Concessionnaire



Zone d'Aménagement Concerté Parc Tertiaire Gare TGV aux Auxons

Concession d'aménagement de la 1^{ère} tranche

Avenant n°8 au traité de concession

Entre d'une part :

- **Grand Besançon Métropole** représentée par,
agissant en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du
ci-après dénommée par les mots « GBM », « la Collectivité », « le Concédant » ou « la Collectivité
concedante ».

Et d'autre part :

sedia, Société Anonyme d'économie mixte au capital de 15 026 816 Euros, dont le siège social est
situé 6, rue Louis Garnier BP 1513 à 25008 BESANCON CEDEX, inscrite au Registre du Commerce
de Besançon sous le numéro 775 665 359, représentée par Monsieur Bernard BLETTON, son
Directeur Général, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en
date du 4 octobre 2023, ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur
».

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

La convention de concession de la zone d'aménagement concerté « Parc Tertiaire Gare TGV aux AUXONS a été signée entre Grand Besançon Métropole (anciennement la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon) et sedia (ex-sedD) le 7 mars 2011.

Elle prévoit une intervention de sedia en deux phases:

- une première phase, correspondant à la réalisation des études pré-opérationnelles en vue de l'approbation du dossier de réalisation;
- la seconde phase, portant sur la mise en œuvre opérationnelle de la 1ère tranche du projet avec l'achèvement des études et sa réalisation.

Au cours de cette première phase d'intervention, un avenant n°1 à la convention de concession a été signé le 12 novembre 2012 et reçu en Préfecture du Doubs le 13 novembre suivant pour adapter le contenu des études à réaliser.

A l'issue des études pré-opérationnelles, un avenant n° 2, signé le 17 juillet 2013 et reçu en Préfecture du Doubs le 23 juillet suivant, a défini les modalités selon lesquelles la mission de sedia sera poursuivie notamment en phase d'études opérationnelles ainsi que le prévoit la convention initiale (fin du préambule et article 30) sans incidence sur le planning prévisionnel global de la concession.

Un avenant n°3, signé le 28 octobre 2014 et reçu en Préfecture du Doubs le 29 octobre suivant, prend acte des évolutions du bilan prévisionnel révisé du projet intégré dans le compte rendu au concédant au 31/12/2013 et de l'échéancier prévisionnel de versement de la participation qui en découle.

Cet avenant intègre également la décision de la CAGB (devenue GBM) d'assurer le financement des fonds de concours à supporter par la 2ème tranche de la ZAC et correspondant à des dépenses indissociables à celles qui doivent être engagées dans leur globalité dans le cadre de l'aménagement de la 1ère tranche de la ZAC (concession en cours), en particulier les fonds de concours relatifs aux mesures compensatoires de l'ensemble de la ZAC et au renforcement des réseaux primaires extérieurs à la ZAC.

Un avenant n°4, signé le 13 février 2015 et reçu en Préfecture du Doubs le 23 février suivant, a pour objet de contractualiser :

- la modification des conditions de reprises des biens non cédés ou non loués par le concessionnaire à l'expiration de la convention (modification de l'article 28.2 de la convention permettant d'offrir au concédant une possibilité de rachat des biens plutôt que de prévoir un retour systématique des biens),
- la modification des modalités d'engagement de la déclaration d'utilité publique et de la procédure d'expropriation pour permettre à l'aménageur d'exercer le droit d'expropriation.

Un avenant n°5, signé le 13 février 2015 et reçu en Préfecture du Doubs le 17 novembre suivant, a permis d'arrêter le nouveau montant du bilan prévisionnel de l'opération intégré dans le compte rendu au concédant au 31 décembre 2014.

En sus cet avenant intègre, d'une part, la modification du montant de la participation de la Collectivité et l'échéancier prévisionnel qui en découle, et d'autre part, la modification du montant des fonds de concours à supporter par la 2e tranche de la ZAC et correspondant à des dépenses indissociables de celles qui doivent être engagées dans le cadre de l'aménagement de la 1re tranche de la ZAC (concession).

Un avenant n°6, signé le 6 mars 2018 a pour objet de prendre en compte les évolutions du parti d'aménagement validées dans le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2016 et approuvé par le Conseil Communautaire du Grand Besançon le 21 septembre 2017 et dans la modification du dossier de réalisation approuvée par délibération du 16 novembre 2017.

Un avenant n° 7, signé le 17 septembre 2018, avait pour objet d'intégrer la participation financière de la Tranche 2 de la ZAC au financement de la STEP (STation d'EPuration) de Cussey-Sur l'Ognon.

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 et en 2023 à réinterroger la programmation tertiaire au sein de la ZAC Nouvelle ère. Le constat est établi sur l'inadéquation entre la programmation tertiaire de 23 450m² de la concession d'aménagement 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.

Ces conclusions ont été partagées lors d'un comité de pilotage le 25 septembre 2023. A la demande de la collectivité concédante, sedia a étudié un scénario de reprogrammation conservant un front bâti tertiaire permettant de tenir les ambitions urbaines de l'entrée d'agglomération et faisant évoluer le reste de la programmation en deuxième rideau pour y autoriser le déploiement d'activités industrielles et artisanales. Les évolutions financières correspondantes ont également été approchées dans ce cadre. Le CRAC au 31 décembre 2023 intègre ainsi cette reprogrammation et une nécessaire prorogation de la concession d'aménagement de 5 ans, ce qui se traduit par une hausse de la participation d'équilibre de la collectivité de près de 2 millions d'euros.

Le présent avenant n°8 intègre ainsi ces évolutions.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE I - REPROGRAMMATION DES CLAIRIERES GARE ET ENTREE

Le programme de l'opération est adapté pour correspondre au contexte évoqué en préambule. La nouvelle programmation conserve front bâti tertiaire sur celle-ci. Des programmes industriels et artisanat pourront être développés en second rideau de la clairière gare et sur les lots I, N et O de la clairière entrée.

Le parking mutualisé de la clairière gare sera redimensionné pour correspondre au nouveau besoin en stationnement générée par ces évolutions programmatiques. Les emprises dégagées seront réintégrées en foncier cessible.

Le plan suivant synthétise cette nouvelle programmation :



ARTICLE 2 – DUREE DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

Prenant en considération l'avancement des investissements et de l'anticipation des tâches restant à accomplir tant en commercialisation qu'en adaptation des autorisations d'urbanisme de l'opération d'aménagement, il a été convenu entre les parties de prolonger de 5 ans la durée de la concession. En effet, sa conduite a été interceptée par différents événements qui ont influé sur l'exécution contractuelle. Par conséquent, l'article 4 de la concession d'aménagement traitant de sa prise d'effet et de sa durée est abrogé et remplacé par ce qui suit :

« La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le Concessionnaire de cette notification.

« Sa durée est fixée à 20 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

« La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celle-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

« La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction. »

ARTICLE 3 – REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

Article 3.1 : rémunération complémentaire relative à la mise en œuvre d'un dossier de réalisation de ZAC modificatif

Sedia aura pour mission de mettre en œuvre les adaptations des autorisations rendues nécessaires par les nouveaux choix programmatiques retenus par les collectivités, en l'occurrence un dossier de réalisation du dossier de ZAC modificatif. **8 jours sedia correspondant à 7 000€ HT.**

Les dispositions de l'article 25.2 de la concession, adaptées par l'avenant 6, sont ainsi complétées par ce qui suit :

« f) dossier de réalisation modificatif

Pour la mise en œuvre du dossier de réalisation de la ZAC modificatif, sedia percevra une rémunération forfaitaire de 7 000€ HT.

Cette rémunération sera révisable à date de facturation en fonction de l'indice Ingénierie. L'indice de référence sera l'indice connu au 1^{er} janvier 2024 (indice décembre 2023, soit 132,1) »

Article 3.2 : prorogation de la mission de commercialisation

L'article 25.2 c) du traité de concession modifié par avenant 6 est remplacé par ce qui suit pour intégrer les 5 années de prorogation de la concession :

c) Pour les tâches de prospection / commercialisation et de suivi des ventes :

- *Au titre des missions de Promotion / Prospection qui s'inscrivent en amont et en parallèle à la commercialisation de l'opération, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers l'aménageur percevra une rémunération établie sur les bases suivantes :*
 - *Rémunération forfaitaire annuelle HT établie sur les bases suivantes :*

Année 7		15 000 €	
Année 8		15 000 €	
Année 9		15 000 €	
Année 10		10 000 €	
Année 11		10 000 €	
Année 12		10 000 €	
Année 13		10 000 €	
Année 14		10 000 €	
Année 15		10 000 €	
Année 16		10 000 €	
Année 17		10 000 €	
Année 18		10 000 €	
Année 19		5 000 €	
Année 20		0 €	
		250 000 €	HT

- *Au titre de la commercialisation des terrains et droits à construire, l'Aménageur percevra une rémunération égale à :*

- 5 % HT des montants HT fixés dans les actes de cessions, concession d'usage aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail,

Cette rémunération sera facturée :

- A la signature du compromis de vente, à hauteur de 50 %
- A l'acte de vente pour le complément.

Etant précisé que tout acompte perçu au titre du compromis de vente sera conservé par la société à titre d'indemnité dans le cas où l'acte authentique ne pourrait être signé pour quelque raison que ce soit,

- pour les baux et autres locations, la rémunération sera définie par avenant.

ARTICLE 4 – FINANCEMENT DE L'OPERATION

Les modifications programmatiques et la prorogation de l'opération de 5 ans nécessitent des compléments de participation identifiées dans le CRAC au 31/12/2023.

La participation d'équilibre de l'opération compris révisions est ainsi portée à 6 638 806€, en hausse de 1 992 112€.

L'échéancier de versement de la participation sera le suivant :

2025 : 400 000 €
 2026 : 400 000 €
 2027 : 400 000 €
 2028 : 400 000 €
 2029 : 392 112 €

l'article 21.4.2 du traité de concession modifié par avenant n°7 est remplacé par ce qui suit :

L'Aménageur sollicitera le paiement de la participation de la Collectivité concédante dans la limite du montant des tranches annuelles ainsi qu'il est dit ci-dessous, éventuellement modifiées par avenant.

Année	Participation pour acquisitions foncières (valeur de base)	Fond de concours pour la Tranche 2 de la ZAC	Participation d'équilibre
Déjà versé au 31/12/2023	201 788,65 €	550 948,00 €	4 646 694,00 €
2024			0,00 €
2025			400 000,00 €
2026			400 000,00 €
2027			400 000,00 €
2028			400 000,00 €
2029			392 112,00 €
sous-total	201 788,65 €	550 948,00 €	6 638 806,00 €
Total	7 391 542,65 €		

ARTICLE 5 – NOUVELLE ANNEXE

Le bilan prévisionnel de l'opération du CRAC au 31/12/2023 intégrant l'ensemble des évolutions décrites dans les articles est annexé au présent avenant.

ARTICLE 6 – AUTRES DISPOSITIONS DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

Les clauses de la convention publique d'aménagement susvisée et de ses avenants successifs non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et applicables en tant qu'elles ne sont pas contraires au présent avenant.

Le présent avenant prend effet à compter de sa notification.

Fait à Besançon, le

Pour l'Aménageur

Monsieur Bernard BLETTON

Pour la Collectivité concédante

Directeur Général de sedia