



## 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. Benoit 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, **Pugy :** 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-Chaudefontaine :** M. Patrick CORNE, **Mazerolles-Le-Salin :** M. Daniel PARIS, **Merey-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°2024/2024.00218

Rapport n°42 - ZAC des Marnières à Chalezeule – Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan au 31/12/2023

## ZAC des Marnières à Chalezeule – Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan au 31/12/2023

**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 « AP/CP Marnières »	Montant de l'AP : 9 853 387,15 € Montant du CP 2024 : 263 000 € Montant de l'opération : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 263 000 €</li> <li>• 622 156 € sur la période 2024-2028</li> </ul>

### 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 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 31/12/2023.

### 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 dédié 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 2023**

L'année 2023 a été marquée par plusieurs points :

- La fin des travaux d'aménagement du chemin des Marnières, l'essentiel ayant été réalisé en 2022 notamment du fait de l'impératif de délai pour la subvention FEDER ;
- La proposition en février 2023 à l'Immobilière Carrefour d'acquisition de leurs terrains situés sur le secteur sud-Ouest, en vue d'aménager ce secteur, qui a reçu une réponse négative en fin d'année 2023 ;
- La levée du recours contre le projet de retail park porté par IDEEA Développement au mois de juin, après presque 3 ans d'attente du jugement de la CAA de Nancy ;
- Le développement d'un projet de KFC sur l'ancien secteur dit « pôle automobile », avec un dépôt de permis de construire en fin d'année 2023.

A ce jour, les négociations avec Carrefour ne sont pas closes, le permis de construire du KFC est en instruction et le projet porté par IDEEA est toujours en phase de commercialisation, avec une difficulté de l'opérateur à finaliser et à financer son projet. Ainsi, il est donc proposé un bilan dans la continuité du CRAC précédent, dans l'attente de finalisation de ces différents projets.

## **III. Perspectives 2024**

- Projet KFC : le Permis de Construire pourrait être délivré en juin/juillet 2024 par suite, le projet pourrait se concrétiser,
- Projet IDEEA : attente concrétisation du projet
- Secteur Sud-Ouest : différents scénarios à travailler en vue d'un engagement de la dernière tranche de la concession,
- Engagement par Brico Dépôt d'une réflexion sur son devenir, le magasin actuel avec 3 sites différents, 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 recomposition de la partie nord-ouest du site.

## **IV. Bilan financier actualisé au 31/12/2023**

Le bilan se situe dans la continuité du CRAC précédent. La seule modification notable consiste en une baisse de la participation du concédant d'environ 66 k€, liée à l'obtention d'une subvention FEDER plus importante que la somme prudentielle, jusqu'ici inscrite au CRAC.

### **A. Au niveau des dépenses**

Les dépenses globales de la concession ne sont pas modifiées.

- Les provisions pour les acquisitions potentielles sur l'ex « pôle automobile » sont maintenues à ce stade, et seront dégagées si le projet de KFC se concrétise.
- Les dépenses prévisionnelles d'acquisition et d'aménagement pour le secteur sud-ouest sont maintenues à ce stade, et prévues sur 2025-2026.
- La rémunération du concessionnaire Territoire 25 n'est pas modifiée.
- Le bilan intègre toujours une part d'aléas liés au contexte d'inflation.

### **B. Au niveau des recettes**

Il y a également peu d'évolution sur l'ensemble du périmètre de la concession, mais le montant définitif de la subvention FEDER permet tout de même de diminuer légèrement la participation de GBM.

- La subvention du FEDER est réajustée au réel à la hausse, soit + 66 k€ par rapport au précédent CRAC. Le solde a été versé en 2023, soit 566 k€.
- Maintien de la prudence sur la vente à IDEEA, non réalisée à cette date. Le montant au bilan est de 900 k€.

- Diminution de la participation de GBM d'un montant équivalent au gain de subvention, soit - 66 k€.

### C. Secteur Sud-Ouest

De manière analytique et dans une vision prudentielle sur les cessions, le secteur sud-ouest représente une participation publique de 1,6 M€ pour une dépense d'environ 2,3 M€.

### D. Synthèse Bilan financier

Le bilan de la concession d'aménagement arrêté au 31/12/2023 se décompose de la façon suivante :

	Réglé au 31.12.23	2024	2025	1er sem 2026	Bilan révisé au 31.12.23	Bilan au 31.12.22	Ecart
<b>CHARGES</b>	<b>12 183K€</b>	<b>1 626K€</b>	<b>2 661K€</b>	<b>382K€</b>	<b>16 852K€</b>	<b>16 852K€</b>	<b>0</b>
ACQUISITIONS	6 831K€	749K€	859K€	0	8 439K€	8 439K€	0
ÉTUDES & HONORAIRES	339K€	66K€	48K€	8K€	461K€	461K€	0
TRAVAUX	4 317K€	514K€	1 400K€	217K€	6 470K€	6 470K€	0
FRAIS DIVERS	70K€	83K€	85K€	28K€	269K€	269K€	0
FRAIS FINANCIERS	0	65K€	55K€	0	120K€	120K€	0
RÉMUNÉRATIONS CONCESSIONNAIRE DU	626K€	101K€	150K€	73K€	949K€	949K€	0
ALÉAS GÉNÉRAUX	0	44K€	44K€	56K€	144K€	144K€	0
<b>PRODUITS</b>	<b>14 037K€</b>	<b>1 163K€</b>	<b>1 263K€</b>	<b>389K€</b>	<b>16 852 K€</b>	<b>16 852K€</b>	<b>0</b>
CESSIONS	1 415K€	900K€	750K€	300K€	3 365 K€	3 365K€	0
PARTICIPATIONS GESTIONNAIRES DE RÉSEAUX	3K€	0K€	0K€	0K€	3 K€	3K€	0
PARTICIPATIONS	2 577K€	0K€	0K€	0K€	2 577K€	2 577K€	0
SUBVENTIONS DÉPARTEMENT DU	119K€	0K€	0K€	0K€	119K€	119K€	0
SUBVENTION FEDER	565K€	0K€	0K€	0K€	565k€	500K€	65k€
PRODUITS DE LA CU GBM	9 346K€	263K€	513K€	89K€	10 211	10 277K€	-65k€
<i>dont apport en nature</i>	<i>5 836K€</i>	<i>0K€</i>	<i>313K€</i>	<i>0K€</i>	<i>6 149K€</i>	<i>6 149K€</i>	<i>0</i>
<i>dont participation d'équilibre</i>	<i>3 510K€</i>	<i>263K€</i>	<i>200K€</i>	<i>89K€</i>	<i>4 062k€</i>	<i>4 128K€</i>	<i>-65k€</i>
AUTRES PRODUITS	11K€	0K€	0K€	0K€	11K€	11K€	0

A l'unanimité, le Conseil de Communauté approuve le bilan financier révisé au 31.12.2023 de l'opération d'aménagement pour un montant de 16 852 K€ HT, avec une participation diminuée de 66 k€.

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 105

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.*

La Secrétaire de séance,



Mme Juliette SORLIN  
Conseillère Communautaire

Pour extrait conforme,  
La Présidente,



Anne VIGNOT  
Maire de Besançon

# Concession d'aménagement de la ZAC des Marnières



## Espace commercial de Chalezeule

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITÉ  
ÉTABLI AU 22/03/2024**

**BILAN FINANCIER ARRÊTÉ AU 31.12.2023**

## Table des matières

<b>1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE</b> .....	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
<b>2. AVANCEMENT PHYSIQUE AU 31 DECEMBRE 2023</b> .....	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 .....	8
2.2.1. Études réalisées en 2023 .....	8
2.2.2. Études à réaliser.....	9
2.3. Travaux et honoraires techniques.....	9
2.3.1. Réalisé en 2023 .....	9
<b>3. ÉTAT DE COMMERCIALISATION AU 23 Mars 2024</b> .....	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
3.4 Autre projet : KFC.....	11
<b>4. BILAN FINANCIER RÉVISÉ AU 31.12.2023</b> .....	12
4.1. Bilan financier sur l'ensemble du périmètre de la concession d'aménagement .....	12
4.2. Détails sur l'évolution des dépenses .....	12
4.3. Détails sur l'évolution des recettes .....	13
4.4. Secteur sud-ouest.....	13
4.5. Tableau de trésorerie .....	13
<i>Annexe 1 - Historique des acquisitions</i> .....	16
<i>Annexe 2 - Historique des études</i> .....	16
<i>Annexe 3 : Historique des travaux</i> .....	17
<i>Annexe 4 : Historique de commercialisation du plateau haut</i> .....	19

# 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 15.000m<sup>2</sup> 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 rééquilibrage 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 m<sup>2</sup> de SDP nouvelles comprenant les éléments suivants dont :

- 15 000 m<sup>2</sup> SDP pour le retail park de l'Immobilière Carrefour,
- 11 000 m<sup>2</sup> SDP pour le retail park du plateau haut

En 2019, l'abandon d'un projet de retail park d'environ 10.000 m<sup>2</sup> 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

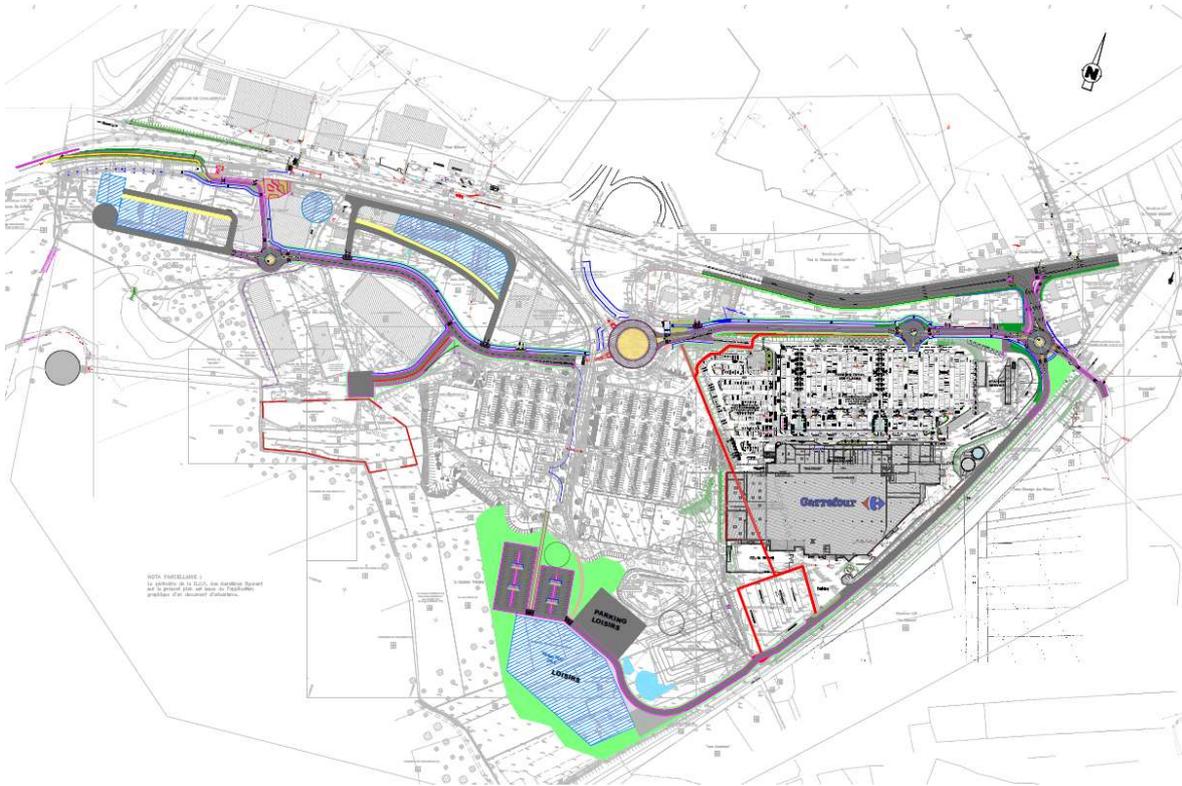
Dans la suite des travaux routiers dits de « l'entrée Est de Besançon » réalisés par GBM de 2005 à 2012 (avec notamment la réalisation du giratoire des Marnières sud), et de la réalisation de la ligne de tramway inaugurée en septembre 2014, la concession d'aménagement ne prévoit que la réalisation d'équipements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

Parmi les travaux à réaliser peuvent être cités :

- le carrefour à feux au lieu-dit « 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

Le plan initial prévoyait un parking relais sur le secteur sud-ouest, par la suite abandonné.

### **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 2023

### 2.1. Acquisitions et régularisations foncières

#### 2.1.1. Acquisitions réalisées au 31.12.2023

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 2023 est consultable dans l'[Annexe 1 - Historique des acquisitions](#)

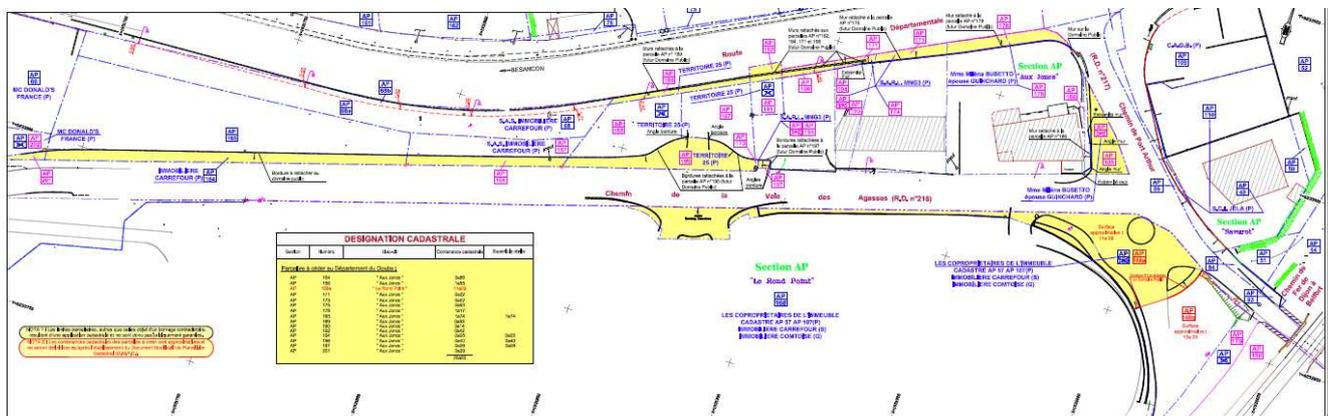
#### 2.1.2. Acquisitions à réaliser à moyen terme

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 conjoints Goux d'une bande de terrain d'environ 20 m<sup>2</sup> 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 2024 mais l'Immobilière Carrefour n'apparaît pas vendeur et a déjà formulé une position écrite en ce sens.

#### 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 2023

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 2023 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 jusqu'à fin 2024.

### **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 recomposition de la partie nord-ouest du site.

L'aménagement du secteur sud-ouest est à ce jour très incertain au vu de la position de l'Immobilière Carrefour et de l'enfrichement progressif du site, avec un boisement qui se développe.

## **2.3. Travaux et honoraires techniques**

### **2.3.1. Réalisé en 2023**

Les aménagements précédents sont décrits en Annexe 3 : *Historique des travaux*.

Les travaux de requalification du chemin des Marnières ont été engagés au printemps 2023 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 23 Mars 2024

### 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 favorable de la Cour administrative d'appel a été rendu le 6 juin 2023, permettant de relancer la commercialisation de l'opérateur.** Cette commercialisation s'avère cependant plus difficile qu'attendue et **quatre avenants (avenants 5, 6, 7 et 8) ont prolongé le délai de signature jusqu'au 15 mars 2024.** Il est proposé à l'opérateur un dernier avenant (n°9) prolongeant le délai au 30 mai 2024, à défaut de quoi le compromis serait caduque et une programmation alternative à envisager.

### **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.

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 m<sup>2</sup>**, voir la figure Erreur ! Source du renvoi introuvable..

L'aménagement doit cependant être **évalué au regard des enjeux environnementaux croissants du fait de l'enfrichement des terrains de Carrefour et du fait que Carrefour n'est pas vendeur à ce jour (confirmé en 2023 par échange de courriers).**

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.

### **3.4 Autre projet : KFC**

Au dernier trimestre 2023, des échanges ont eu lieu avec un porteur de projet pour le développement d'un KFC sur la partie Est du site (à proximité du Carrefour de Port Arthur, sur l'ancien secteur dit « pôle automobile », avec un dépôt de permis en fin d'année. Si le projet va à terme, cela constituerait une amélioration significative du bilan de la concession car les fonciers concernés avaient été prévus en acquisition et l'opérateur contribuerait aux équipements publics de la ZAC via une convention de participation.

## 4. BILAN FINANCIER RÉVISÉ AU 31.12.2023

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

Le bilan se situe dans la continuité du CRAC précédent. La seule modification notable consiste en une **baisse de la participation du concédant d'environ 66k€, liée à l'obtention d'une subvention FEDER plus importante que la somme prudentielle jusqu'ici inscrite au CRAC.**

#### ZAC Marnières / CRAC 2023

Etabli le : 26 février 2024



	Bilan de référence au 31.12.22	Bilan révisé au 31.12.23	Ecart	Bilan Secteur sud-ouest
<b>CHARGES</b>	<b>16 852 K€</b>	<b>16 852 K€</b>	<b>0 K€</b>	<b>2 290 K€</b>
ACQUISITIONS	8 439 K€	8 439 K€	0 K€	347 K€
ÉTUDES & HONORAIRES	461 K€	461 K€	0 K€	62 K€
TRAVAUX	6 470 K€	6 470 K€	0 K€	1 486 K€
FRAIS DIVERS	269 K€	269 K€	0 K€	77 K€
FRAIS FINANCIERS	120 K€	120 K€	0 K€	70 K€
RÉMUNÉRATIONS DU CONCESSIONNAIRE	949 K€	949 K€	0 K€	176 K€
ALÉAS GÉNÉRAUX	144 K€	144 K€	0 K€	72 K€
<b>PRODUITS</b>	<b>16 852 K€</b>	<b>16 852 K€</b>	<b>0 K€</b>	<b>2 290 K€</b>
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€	566 K€	66 K€	0 K€
PRODUITS DE LA CUGBM	10 277 K€	10 211 K€	-66 K€	1 640 K€
/ Foncier - Apport en nature	6 149 K€	6 149 K€	0 K€	0 K€
Participation d'équilibre	4 128 K€	4 062 K€	-66 K€	1 640 K€
AUTRES PRODUITS	11 K€	11 K€	0 K€	0 K€

### 4.2. Détails sur l'évolution des dépenses

Les dépenses globales de la concession ne sont pas modifiées.

- Les provisions pour les acquisitions potentielles sur l'ex « pôle automobile » sont maintenues à ce stade, et seront dégagées si le projet de KFC se concrétise.
- Les dépenses prévisionnelles d'acquisition et d'aménagement pour le secteur sud-ouest sont maintenues à ce stade, et prévues sur 2025-2026.
- La rémunération du concessionnaire Territoire 25 n'est pas modifiée.
- Le bilan intègre toujours une part d'aléas liés au contexte d'inflation.

### **4.3. Détails sur l'évolution des recettes**

Il y a également peu d'évolution sur l'ensemble du périmètre de la concession, mais le montant définitif de la subvention FEDER permet tout de même de diminuer légèrement la participation de GBM.

- La subvention du FEDER est réajustée au réel à la hausse, soit + 66k€ par rapport au précédent CRAC. Le solde a été versé en 2023, soit 566k€.
- Maintien de la prudence sur la vente à IDEEA, non réalisée à date. Le montant au bilan est de 900k€.
- Diminution de la participation de GBM d'un montant équivalent au gain de subvention, soit - 66k€.

### **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.

De manière analytique et dans une vision prudentielle sur les cessions, le secteur sud-ouest représente une participation publique de 1,6M€ pour une dépense d'environ 2,3M€.

### **4.5. Tableau de trésorerie**

<b>TABLEAU DE TRÉSORERIE</b>	<b>à fin 2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>1er semestre 2026</b>	<b>Bilan</b>	<b>Dont Secteur Sud Ouest</b>
<b>DÉPENSES D'OPÉRATION =</b>	<b>12 183 536</b>	<b>1 625 533</b>	<b>2 661 173</b>	<b>381 931</b>	<b>16 852 173</b>	<b>2 289 823</b>
<b>RECETTES D'OPÉRATION =</b>	<b>14 036 791</b>	<b>1 163 000</b>	<b>1 263 191</b>	<b>389 192</b>	<b>16 852 173</b>	<b>2 289 823</b>
<b>TRESORERIE ANNUELLE =</b>	<b>1 853 255</b>	<b>-462 533</b>	<b>-1 397 982</b>	<b>7 261</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TRESORERIE CUMULÉE EN FIN D'ANNÉE =</b>	<b>1 853 255</b>	<b>1 390 722</b>	<b>-7 261</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

## **5°) PROPOSITION A LA COLLECTIVITÉ**

Il est proposé à la Collectivité concédante d'approuver le présent bilan financier prévisionnel révisé au 31.12.2023 de l'opération d'aménagement pour un montant de 16 852 K€ HT selon le tableau détaillé suivant, avec une participation diminuée de 66k€.

# DÉTAIL DU BILAN FINANCIER AU 31.12.2023

	réglé au 31.12.2023	2024	2025	1er semestre 2026	Dont secteur Sud- Ouest (2024- 2026)	Bilan révisé arrêté au 31.12.23	Bilan de référence au 31.12.22	Ecart
<b>CHARGES</b>	<b>12 183 536</b>	<b>1 625 533</b>	<b>2 661 173</b>	<b>381 931</b>	<b>2 289 823</b>	<b>16 852 173</b>	<b>16 852 173</b>	<b>0</b>
<b>A ACQUISITIONS</b>	<b>6 831 484</b>	<b>748 921</b>	<b>859 032</b>	<b>0</b>	<b>346 921</b>	<b>8 439 437</b>	<b>8 439 437</b>	<b>0</b>
A 01 Terrains, immeubles	768 491	586 921	440 000	0	236 921	1 795 412	1 795 412	0
EPF - ex Vivarte	521 807				0	521 807	521 807	0
Zioua / Jela		350 000	440 000		0	790 000	790 000	0
Commune de Chalezeule	2 613				0	2 613	2 613	0
Carrefour (secteur sud-ouest)		200 000			200 000	200 000	200 000	0
Autres acquisitions	244 071	36 921			36 921	280 992	280 992	0
A 02 Acquisitions au concédant	5 835 809		313 191	0	0	6 149 000	6 149 000	0
Terrains CAGB / Carrefour (giratoire Marnières Sud)	3 463				0	3 463	3 463	0
terrains CAGB / Gloriot / Mc Do.	446 739				0	446 739	446 739	0
Terrains CAGB / Commune de Chalezeule	3 976				0	3 976	3 976	0
Terrains CAGB / Mareschal	1 466 393				0	1 466 393	1 466 393	0
terrains CAGB / Javel	2 019 480				0	2 019 480	2 019 480	0
Terrains CAGB / SCI Agasses/Poyer	1 033 524				0	1 033 524	1 033 524	0
Terrains CAGB / ex prop Chambelland	88 218				0	88 218	88 218	0
Terrains CAGB / SPA	774 016				0	774 016	774 016	0
terrains CAGB / GBH	0		287 576		0	287 576	287 576	0
Autres provisions	0		25 615		0	25 615	25 615	0
A 04 Frais d'acquisitions	71 609	102 000	105 841		50 000	279 450	279 450	0
A 06 Autres frais	155 575	60 000			60 000	215 575	215 575	0
<b>B ÉTUDES &amp; HONORAIRES</b>	<b>338 517</b>	<b>65 700</b>	<b>47 950</b>	<b>8 355</b>	<b>62 000</b>	<b>460 522</b>	<b>460 522</b>	<b>0</b>
<b>B 01 Études préopérationnelles</b>	<b>60 020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60 020</b>	<b>60 020</b>	<b>0</b>
Études préop. Tiers	31 788				0	31 788	31 788	0
Études préop. SPL T25	28 233				0	28 233	28 233	0
<b>B 02 Études opérationnelles</b>	<b>161 833</b>	<b>36 200</b>	<b>28 313</b>	<b>3 000</b>	<b>36 000</b>	<b>229 346</b>	<b>229 346</b>	<b>0</b>
Conduite études environnementales	10 660	4 000	4 000		0	18 660	18 660	0
Management environnemental	9 108				0	9 108	9 108	0
Suivi du dispositif environnemental	17 752	4 000			0	21 752	21 752	0
Suivi environnemental des prospects	7 530	1 900			0	9 430	9 430	0
Mission d'urbanisme	8 950	9 800	9 000		12 000	27 750	27 750	0
Frais de géomètre	30 717	7 500	7 500	3 000	9 000	48 717	48 717	0
Études diverses	77 116	9 000	7 813		15 000	93 928	93 928	0
<b>B 03 Maîtrises d'œuvre</b>	<b>102 229</b>	<b>22 000</b>	<b>18 138</b>	<b>0</b>	<b>20 000</b>	<b>142 367</b>	<b>142 367</b>	<b>0</b>
Maîtrise d'œuvre feux tricolores	13 893			0	0	13 893	13 893	0
Maîtrise d'œuvre VRD et paysage	88 336	22 000	18 138		20 000	128 474	128 474	0
<b>B 04 Autres honoraires de réalisation</b>	<b>14 435</b>	<b>7 500</b>	<b>1 500</b>	<b>5 355</b>	<b>6 000</b>	<b>28 790</b>	<b>28 790</b>	<b>0</b>
Mission SPS 1	990	4 500	1 500		3 000	6 990	6 990	0
Mission SPS 2	3 800				0	3 800	3 800	0
Autres missions	9 645	3 000		5 355	3 000	18 000	18 000	0
<b>C TRAVAUX</b>	<b>4 317 436</b>	<b>514 693</b>	<b>1 420 851</b>	<b>217 000</b>	<b>1 485 907</b>	<b>6 469 979</b>	<b>6 469 979</b>	<b>0</b>
<b>C 02 Démolition de bâtiments</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>
démolitions de bâtiments				100 000	0	100 000	100 000	0
<b>C 04 VRD et espaces verts</b>	<b>2 974 848</b>	<b>362 193</b>	<b>1 296 934</b>	<b>0</b>	<b>1 374 490</b>	<b>4 633 974</b>	<b>4 633 974</b>	<b>0</b>
secteur Est : Travaux de 2016 (RD 218)	206 763			0	0	206 763	206 763	0
secteur Est : Travaux de 2017 (carrefour Port Arthur)	1 574 841			0	0	1 574 841	1 574 841	0
secteur Ouest - Marchés	870 675		16 066		0	886 741	886 741	0
secteur Ouest - autres interventions	190 749	18 570			0	209 319	209 319	0
secteur Sud - PHASE 1 (tranche ferme)	131 821				0	131 821	131 821	0
secteur Sud - PHASE 2 (tranche conditionnelle)	0	343 623	1 030 868		1 374 490	1 374 490	1 374 490	0
secteur Retail park de Carrefour	0		250 000		0	250 000	250 000	0
<b>C 06 Autres travaux</b>	<b>1 342 588</b>	<b>50 500</b>	<b>21 917</b>	<b>20 000</b>	<b>45 417</b>	<b>1 435 005</b>	<b>1 435 005</b>	<b>0</b>
Enfouissement lignes RTE	1 272 000			0	0	1 272 000	1 272 000	0
Enfouissement lignes ERDF-ENEDIS	50 582			0	0	50 582	50 582	0
Interventions VEOLIA	1 876	2 500		0	2 500	4 376	4 376	0
nettoyage et débroussaillage	2 860	35 000	14 000		35 000	51 860	51 860	0
Travaux divers	15 270	13 000	7 917	20 000	7 917	56 187	56 187	0
<b>C 10 Imprévus et actualisations dont impact COVID</b>	<b>0</b>	<b>102 000</b>	<b>102 000</b>	<b>97 000</b>	<b>66 000</b>	<b>301 000</b>	<b>301 000</b>	<b>0</b>
Aléas et imprévus + Impact COVID	0	52 000	52 000	52 000	36 000	156 000	156 000	0
Autres aléas	0	50 000	50 000	45 000	30 000	145 000	145 000	0
<b>D+H FRAIS DIVERS</b>	<b>70 203</b>	<b>86 300</b>	<b>84 700</b>	<b>28 087</b>	<b>77 300</b>	<b>269 290</b>	<b>269 290</b>	<b>0</b>
<b>D Frais de gestion</b>	<b>53 475</b>	<b>60 000</b>	<b>58 400</b>	<b>13 950</b>	<b>50 900</b>	<b>185 825</b>	<b>185 825</b>	<b>0</b>
D 01 Frais de communication et de commercialisation	18 225	30 000	29 000	4 415	21 000	81 640	81 640	0
D 02 Frais divers	12 984	18 000	18 000	3 000	18 000	51 984	51 984	0
D 03 Assurances	2 741	3 800	3 800	2 601	3 900	12 942	12 942	0
D 05 Consommations fluides et énergies	3 359	1 200	600	343	2 000	5 502	5 502	0
D 06 Entretien espaces publics et divers	7 444	2 500	2 500	2 400	3 000	14 844	14 844	0
D 08 Autres dépenses de gestion	8 722	4 500	4 500	1 191	3 000	18 913	18 913	0
<b>H Impôts et taxes</b>	<b>16 728</b>	<b>26 300</b>	<b>26 300</b>	<b>14 137</b>	<b>26 400</b>	<b>83 465</b>	<b>83 465</b>	<b>0</b>
H 01 Impôts fonciers	16 728	6 300	6 300	4 137	5 400	33 465	33 465	0
H 02 Taxes diverses	0	20 000	20 000	10 000	21 000	50 000	50 000	0
<b>J FRAIS FINANCIERS</b>	<b>0</b>	<b>65 000</b>	<b>55 000</b>	<b>0</b>	<b>70 000</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>	<b>0</b>
<b>J 01 Sur court terme</b>	<b>0</b>	<b>65 000</b>	<b>55 000</b>	<b>0</b>	<b>70 000</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>	<b>0</b>
/ découvert de trésorerie	0	65 000	55 000	0	70 000	120 000	120 000	0
<b>J 02 Sur moyen terme</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
emprunts contractés	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>J 03 Sur commissions et frais bancaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
commissions et frais bancaires	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>I RÉMUNÉRATIONS DU CONCESSIONNAIRE</b>	<b>625 896</b>	<b>100 920</b>	<b>149 640</b>	<b>72 413</b>	<b>175 695</b>	<b>948 869</b>	<b>948 869</b>	<b>0</b>
I 02 Rémunérations sur investissements	307 670	41 020	85 440	9 514	105 395	443 643	447 806	-4 163
I 03 / Recettes de commercialisation	214 154	45 900	50 200	20 800	45 900	331 054	323 932	7 123
I 01 Rémunérations forfaitaires (yc. FEDER)	104 072	14 000	14 000	42 099	24 400	174 171	177 131	-2 960
<b>ALÉAS GÉNÉRAUX</b>	<b>0</b>	<b>44 000</b>	<b>44 000</b>	<b>56 077</b>	<b>72 000</b>	<b>144 077</b>	<b>144 077</b>	<b>0</b>
Aléas divers	0	44 000	44 000	56 077	72 000	144 077	144 077	0

	réglé au 31.12.2023	2024	2025	1er semestre 2026	Dont secteur Sud- Ouest (2024- 2026)	Bilan révisé arrêté au 31.12.23	Bilan de référence au 31.12.22	Ecart
<b>PRODUITS</b>	<b>14 036 791</b>	<b>1 163 000</b>	<b>1 263 191</b>	<b>389 192</b>	<b>2 289 823</b>	<b>16 852 173</b>	<b>16 852 173</b>	<b>0</b>
<b>N CESSIONS</b>	<b>1 415 344</b>	<b>900 000</b>	<b>750 000</b>	<b>300 000</b>	<b>650 000</b>	<b>3 365 344</b>	<b>3 365 344</b>	<b>0</b>
<b>N 01 Cessions de terrains aux Tiers</b>	<b>1 415 344</b>	<b>900 000</b>	<b>750 000</b>	<b>300 000</b>	<b>650 000</b>	<b>3 365 344</b>	<b>3 365 344</b>	<b>0</b>
Espace de restauration rapide	950 000					950 000	950 000	0
Retail park du plateau haut (1,8 ha)		900 000				900 000	900 000	0
Équipement de loisirs sur le secteur sud						0	0	0
Équipement de loisirs sur l'îlot Plateau haut (1,2 ha)	450 000					450 000	450 000	0
Pôle automobile			100 000			100 000	100 000	0
Local commercial E.P.F. (Halle aux chaussures)				400 000	0	400 000	400 000	0
Pôle d'activités sur le secteur Sud-Ouest (2 ha)			900 000		900 000	900 000	900 000	0
Régularisations foncières	15 344					15 344	15 344	0
Provisions pour risques			-250 000	-100 000	-250 000	-350 000	-350 000	0
<b>P 04 PARTICIPATIONS GESTIONNAIRES DE RÉSEAUX</b>	<b>3 080</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 080</b>	<b>3 080</b>	<b>0</b>
GRDF - remboursement de pose du réseau gaz	3 080	0	0	0	0	3 080	3 080	0
<b>P 05 PARTICIPATIONS</b>	<b>2 577 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 577 000</b>	<b>2 577 000</b>	<b>0</b>
Participation Carrefour aux équipements publics	2 565 000	0	0	0	0	2 565 000	2 565 000	0
Participation MNG3	12 000					12 000	12 000	0
<b>P 07 SUBVENTIONS DU DÉPARTEMENT</b>	<b>118 948</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>118 948</b>	<b>118 948</b>	<b>0</b>
/ Tx demandés par le CD 25 sur la RD 683	105 000					105 000	105 000	0
/ Tx de signalisation routière	13 948					13 948	13 948	0
<b>P SUBVENTION FEDER</b>	<b>565 634</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>565 634</b>	<b>500 000</b>	<b>65 634</b>
<b>P PRODUITS DE LA CUGBM</b>	<b>9 345 809</b>	<b>263 000</b>	<b>513 191</b>	<b>89 192</b>	<b>1 639 823</b>	<b>10 211 192</b>	<b>10 276 826</b>	<b>-65 634</b>
<b>P 02 / Foncier - Apport en nature</b>	<b>5 835 809</b>	<b>0</b>	<b>313 191</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 149 000</b>	<b>6 149 000</b>	<b>0</b>
terrain de 3.666 m² (lié principalement à McDo.)	450 202					450 202	450 202	0
autres terrains	5 385 607		313 191	0	0	5 698 798	5 698 798	0
<b>P 01 Participation d'équilibre</b>	<b>3 510 000</b>	<b>263 000</b>	<b>200 000</b>	<b>89 192</b>	<b>1 639 823</b>	<b>4 062 192</b>	<b>4 127 826</b>	<b>-65 634</b>
223 Participation d'équilibre	3 510 000	263 000	200 000	89 192	1 639 823	4 062 192	4 127 826	-65 634
<b>Q Autres produits</b>	<b>10 975</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 975</b>	<b>10 975</b>	<b>0</b>
Redevance panneau publicitaire	150					150	150	0
Produits financiers CT	10 825					10 825	10 825	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 m<sup>2</sup> ;
- SCI JELA (gérant : M. STRMOTIC), pour la parcelle AO 95 d'une superficie de 86 m<sup>2</sup> ;
- Conseil Départemental du Doubs pour la parcelle AP70 de 1.168 m<sup>2</sup> ;
- Commune de Chalezeule pour la parcelle AP 71 de 136 m<sup>2</sup> ;
- Copropriété Carrefour pour divers terrains représentant 2.412 m<sup>2</sup> ;
- Immobilière Carrefour pour divers terrains représentant 541 m<sup>2</sup> ;
- SNCF pour divers terrains composant l'assiette foncière du chemin du tunnel ; ceci pour 3.328 m<sup>2</sup> ;
- M. Morgadinho pour la parcelle AH 28 d'une superficie de 342 m<sup>2</sup> ;
- SODITHIS pour différentes parcelles d'une superficie totale de 11.787 m<sup>2</sup> ;
- Commune de Chalezeule pour l'assiette de l'ancien chemin des Marnières : 759 m<sup>2</sup>.
- Grand Besançon Métropole pour l'assiette de l'îlot Plateau Haut, selon les apports fonciers prévus au contrat de concession : 33.582 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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.

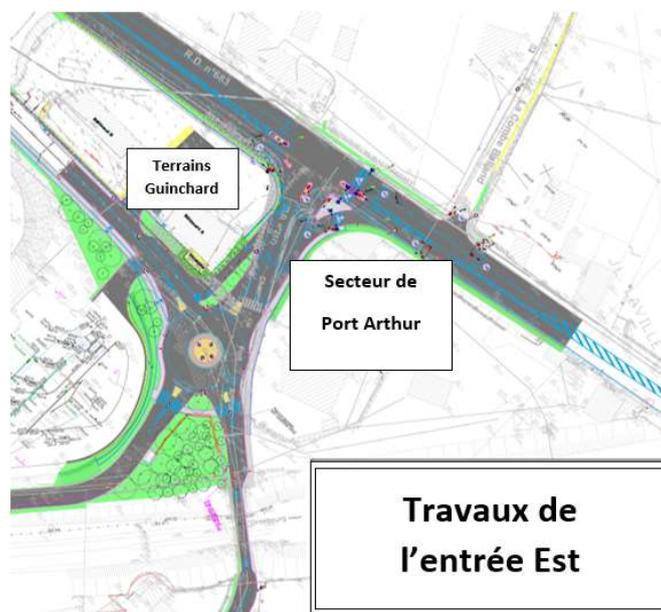
#### **Voie des Agasses**

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 feu de Port Arthur a pu être mis en service le 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> SDP.





**ESPACE COMMERCIAL DE CHALEZEULE  
BILAN FINANCIER ACTUALISE AU 31/12/2023**

Établie le 26 février 2024

	Réglé dans l'année de 2023	réglé au 31.12.2023	2024	2025	1er semestre 2026	Dont secteur Sud Ouest (2024-2026)	Bilan révisé arrêté au 31.12.23	Bilan de référence au 31.12.22	Ecart
<b>CHARGES</b>	<b>171 856</b>	<b>12 183 536</b>	<b>1 625 533</b>	<b>2 661 173</b>	<b>381 931</b>	<b>2 289 823</b>	<b>16 852 173</b>	<b>16 852 173</b>	<b>0</b>
<b>A ACQUISITIONS</b>	<b>0</b>	<b>6 831 484</b>	<b>748 921</b>	<b>859 032</b>	<b>0</b>	<b>346 921</b>	<b>8 439 437</b>	<b>8 439 437</b>	<b>0</b>
A 01 Terrains, immeubles	0	768 491	586 921	440 000	0	236 921	1 795 412	1 795 412	0
EPF - ex Vivarte		521 807				0	521 807	521 807	0
Ziava / Jela			350 000	440 000		0	790 000	790 000	0
Commune de Chalezeule		2 613				0	2 613	2 613	0
Carrefour (secteur sud-ouest)			200 000			200 000	200 000	200 000	0
Autres acquisitions		244 071	36 921			36 921	280 992	280 992	0
A 02 Acquisitions au concédant	0	5 835 809		313 191	0	0	6 149 000	6 149 000	0
Terrains CAGB / Carrefour (giratoire Marolles Sud)		3 469				0	3 463	3 463	0
terrains CAGB / Aéroport / Mc Do		446 739				0	446 739	446 739	0
Terrains CAGB / Commune de Chalezeule		3 976				0	3 976	3 976	0
Terrains CAGB / Mareschal		1 466 393				0	1 466 393	1 466 393	0
terrains CAGB / Jout		2 019 480				0	2 019 480	2 019 480	0
Terrains CAGB / SCI Agosies/Poyer		1 033 524				0	1 033 524	1 033 524	0
Terrains CAGB / ex prop Chambelland		88 218				0	88 218	88 218	0
Terrains CAGB / SPA		774 016				0	774 016	774 016	0
terrains CAGB / GBH		0		287 576		0	287 576	287 576	0
Autres provisions		75 615				0	75 615	75 615	0
A 04 Frais d'acquisitions	0	71 609	102 000	105 841		50 000	279 450	279 450	0
A 06 Autres frais	0	155 575	60 000			60 000	215 575	215 575	0
<b>B ÉTUDES &amp; HONORAIRES</b>	<b>10 250</b>	<b>338 517</b>	<b>65 700</b>	<b>47 950</b>	<b>8 355</b>	<b>62 000</b>	<b>460 522</b>	<b>460 522</b>	<b>0</b>
B 01 Études préopérationnelles	0	60 020	0	0	0	0	60 020	60 020	0
Études prép. Tiers		31 788				0	31 788	31 788	0
Études prép. SPL 125		28 233				0	28 233	28 233	0
B 02 Études opérationnelles	6 388	161 833	36 200	28 313	3 000	35 000	229 346	229 346	0
Conduite études environnementales	1 000	10 660	4 000	4 000		0	18 660	18 660	0
Management environnemental		9 108				0	9 108	9 108	0
Suivi du dispositif environnemental		17 752	4 000			0	21 752	21 752	0
Suivi environnemental des prospects		7 530	1 900			0	9 430	9 430	0
Mission d'urbanisme	4 200	8 950	9 800	9 000		12 000	27 750	27 750	0
Frais de géomètre		30 717	7 500	7 500	3 000	9 000	48 717	48 717	0
Études diverses	1 187,5	72 116	9 000	7 813		15 000	93 928	93 928	0
B 03 Maîtrises d'œuvre	3 862	102 229	22 000	18 138	0	20 000	142 367	142 367	0
Maîtrise d'œuvre feux tricolores		13 893			0	0	13 893	13 893	0
Maîtrise d'œuvre VRD et paysage	3 862	88 336	22 000	18 138		20 000	128 474	128 474	0
B 04 Autres honoraires de réalisation	0	14 435	7 500	1 500	5 355	6 000	28 790	28 790	0
Mission SPS 1		950	4 500	1 500		3 000	6 950	6 950	0
Mission SPS 2		3 800				0	3 800	3 800	0
Autres missions		5 643	3 000		5 355	3 000	18 000	18 000	0
<b>C TRAVAUX</b>	<b>105 926</b>	<b>4 317 436</b>	<b>514 693</b>	<b>1 420 851</b>	<b>217 000</b>	<b>1 485 907</b>	<b>6 469 979</b>	<b>6 469 979</b>	<b>0</b>
C 02 Démolition de bâtiments	0	0	0	0	100 000	100 000	100 000	100 000	0
démolitions de bâtiments					100 000	100 000	100 000	100 000	0
C 04 VRD et espaces verts	105 926	2 974 838	362 193	1 296 934	0	1 374 490	4 633 974	4 633 974	0
secteur Est : Travaux de 2016 [RD 218]		206 763			0	0	206 763	206 763	0
secteur Est : Travaux de 2017 [carrefour Port Arthur]		1 574 841			0	0	1 574 841	1 574 841	0
secteur Ouest - Marchés	93 934	870 675		16 056		0	886 741	886 741	0
secteur Ouest - autres interventions	11 992	190 749	18 570			0	209 319	209 319	0
secteur Sud - PHASE 1 (tranche ferme)		131 821			0	0	131 821	131 821	0
secteur Sud - PHASE 2 (tranche conditionnelle)		0	343 623	1 030 868		1 374 490	1 374 490	1 374 490	0
secteur Retail park de Carrefour		0		250 000		0	250 000	250 000	0
C 06 Autres travaux	0	1 342 588	50 500	21 917	20 000	45 417	1 435 005	1 435 005	0
Enfouissement lignes RTE		1 274 000			0	0	1 272 000	1 272 000	0
Enfouissement lignes EROF-ENEDIS		50 582			0	0	50 582	50 582	0
Interventions VEDLIA		1 876	2 500	14 000	0	2 500	4 376	4 376	0
nettoyage et débroussaillage		2 860	35 000	14 000		35 000	51 860	51 860	0
Travaux divers		15 270	13 000	7 917	20 000	7 917	56 187	56 187	0
C 10 Imprévus et actualisations dont impact COVID	0	0	102 000	102 000	97 000	66 000	301 000	301 000	0
Aléas et imprévus + impact COVID		0	52 000	52 000	52 000	36 000	156 000	156 000	0
Autres aléas		0	50 000	50 000	45 000	30 000	145 000	145 000	0
<b>D+H FRAIS DIVERS</b>	<b>8 918</b>	<b>70 203</b>	<b>86 300</b>	<b>84 700</b>	<b>28 087</b>	<b>77 300</b>	<b>269 290</b>	<b>269 290</b>	<b>0</b>
D Frais de gestion	4 505	53 475	60 000	58 400	13 950	50 900	185 825	185 825	0
D 01 Frais de communication et de commercialisation	0	18 225	30 000	29 000	4 415	21 000	81 640	81 640	0
D 02 Frais divers		12 984	18 000	18 000	3 000	18 000	51 984	51 984	0
D 03 Assurances	1 199	2 741	3 800	3 800	2 601	3 900	12 942	12 942	0
D 05 Consommations fluides et énergies	897	3 359	1 200	600	343	2 000	5 502	5 502	0
D 06 Entretien espaces publics et divers	1 600	7 444	2 500	2 500	2 400	3 000	14 844	14 844	0
D 08 Autres dépenses de gestion	809	8 722	4 500	4 500	1 191	3 000	18 913	18 913	0
H Impôts et taxes	4 413	16 728	26 300	26 300	14 137	26 400	83 465	83 465	0
H 01 Impôts fonciers	4 413	16 728	6 300	6 300	4 137	5 400	33 465	33 465	0
H 02 Taxes diverses		0	20 000	20 000	10 000	21 000	50 000	50 000	0
<b>J FRAIS FINANCIERS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65 000</b>	<b>55 000</b>	<b>0</b>	<b>70 000</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>	<b>0</b>
J 01 Sur court terme	0	0	65 000	55 000	0	70 000	120 000	120 000	0
/ découvert de trésorerie		0	65 000	55 000	0	70 000	120 000	120 000	0
J 02 Sur moyen terme	0	0	0	0	0	0	0	0	0
emprunts contractés		0	0	0	0	0	0	0	0
J 03 Sur commissions et frais bancaires	0	0	0	0	0	0	0	0	0
commissions et frais bancaires		0	0	0	0	0	0	0	0
<b>I RÉMUNÉRATIONS DU CONCESSIONNAIRE</b>	<b>46 763</b>	<b>625 856</b>	<b>100 920</b>	<b>149 640</b>	<b>72 413</b>	<b>175 695</b>	<b>948 869</b>	<b>948 869</b>	<b>0</b>
I 02 Rémunérations sur investissements	21 409	307 670	41 020	85 440	9 514	105 395	443 643	447 805	-4 163
I 03 / Recettes de commercialisation	14 121	214 154	45 900	50 200	20 800	45 900	331 054	323 932	7 123
I 01 Rémunérations forfaitaires (v. FEDER)	11 049	104 072	14 000	14 000	42 099	24 400	177 171	177 131	-2 960
<b>ALÉAS GÉNÉRAUX</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44 000</b>	<b>44 000</b>	<b>56 077</b>	<b>72 000</b>	<b>144 077</b>	<b>144 077</b>	<b>0</b>
Aléas divers		0	44 000	44 000	56 077	72 000	144 077	144 077	0
<b>PRODUITS</b>	<b>1 020 554</b>	<b>14 036 791</b>	<b>1 163 000</b>	<b>1 263 191</b>	<b>389 192</b>	<b>2 289 823</b>	<b>16 852 173</b>	<b>16 852 173</b>	<b>0</b>
<b>N CESSIONS</b>	<b>0</b>	<b>1 415 344</b>	<b>900 000</b>	<b>750 000</b>	<b>300 000</b>	<b>650 000</b>	<b>3 365 344</b>	<b>3 365 344</b>	<b>0</b>
N 01 Cessions de terrains aux Tiers	0	1 415 344	900 000	750 000	300 000	650 000	3 365 344	3 365 344	0
Espace de restauration rapide		950 000				950 000	950 000	950 000	0
Retail park du plateau haut (1,8 ha)			900 000			900 000	900 000	900 000	0
Équipement de loisirs sur le secteur sud		0				0	0	0	0
Équipement de loisirs sur l'ilot Plateau haut (1,2 ha)		450 000				450 000	450 000	450 000	0
Plot automobile				100 000		100 000	100 000	100 000	0

	Local commercial E.P.F. (Halle aux chaussures)				400 000	0	400 000	400 000	0
	Pôle d'activités sur le secteur Sud-Ouest (2 ha)			900 000		900 000	900 000	900 000	0
	Régularisations foncières	15 344					15 344	15 344	0
	Provisions pour risques			-250 000	-100 000	-250 000	-350 000	-350 000	0
P 04	<b>PARTICIPATIONS GESTIONNAIRES DE RÉSEAUX</b>	0	3 080	0	0	0	3 080	3 080	0
	GADP - remboursement de pose du réseau gaz	0	3 080	0	0	0	3 080	3 080	0
P 05	<b>PARTICIPATIONS</b>	0	2 577 000	0	0	0	2 577 000	2 577 000	0
	Participation Carrefour aux équipements publics	0	2 565 000	0	0	0	2 565 000	2 565 000	0
	Participation MNG3	0	12 000				12 000	12 000	0
P 07	<b>SUBVENTIONS DU DÉPARTEMENT</b>	0	118 948	0	0	0	118 948	118 948	0
	/ Tx demandés par le CD 25 sur la RD 683	0	105 000				105 000	105 000	0
	/ Tx de signalisation routière	0	13 948				13 948	13 948	0
P	<b>SUBVENTION FEDER</b>	380 554	565 634	0	0	0	565 634	500 000	65 634
P	<b>PRODUITS DE LA CUGBM</b>	640 000	9 345 809	263 000	513 191	89 192	1 639 823	10 211 192	10 276 826
P 02	/ Foncier - Apport en nature	0	5 835 809	0	313 191	0	0	6 149 000	6 149 000
	terrain de 3 666 m² (lié principalement à McDo.)	0	450 202				0	450 202	450 202
	autres terrains	0	5 385 607		313 191	0	0	5 698 798	5 698 798
P 01	Participation d'équilibre	640 000	3 510 000	263 000	200 000	89 192	1 639 823	4 062 192	4 127 826
Z23	Participation d'équilibre	640 000	3 510 000	263 000	200 000	89 192	1 639 823	4 062 192	4 127 826
Q	<b>Autres produits</b>	0	10 975	0	0	0	0	10 975	10 975
	Redevance panneau publicitaire	0	150				0	150	150
	Produits financiers CT	0	10 825				0	10 825	10 825

TABLEAU DE TRÉSORERIE		à fin 2023	2024	2025	1er semestre 2026	Bilan	Dont Secteur Sud Ouest
<b>DÉPENSES D'OPÉRATION =</b>		<b>12 163 538</b>	<b>1 025 533</b>	<b>2 061 173</b>	<b>381 031</b>	<b>16 652 173</b>	<b>2 289 823</b>
<b>RECETTES D'OPÉRATION =</b>		<b>14 036 791</b>	<b>1 163 000</b>	<b>1 203 191</b>	<b>389 102</b>	<b>16 852 173</b>	<b>2 289 823</b>
<b>TRÉSORERIE ANNUELLE =</b>		<b>1 853 255</b>	<b>-482 533</b>	<b>-1 397 082</b>	<b>7 261</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Trésor Public dde de rembt TVA							
<b>TRÉSORERIE CUMULÉE EN FIN D'ANNÉE =</b>		<b>1 853 255</b>	<b>1 390 722</b>	<b>-7 261</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	