



Conseil de Communauté

Publié le : 04/07/2025

Séance du jeudi 26 juin 2025

Membres du Conseil Communautaire en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, convoqué le 19 juin 2025, 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.

Ordre de passage des rapports pour le volet décisionnel : 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

La séance est ouverte à 18h10 et levée à 23h39

Etaient présents : **Audeux :** Mme Agnès BOURGEOIS, **Avanne-Aveney :** Mme Marie-Jeanne BERNABEU, **Besançon :** Mme Elise AEBISCHER, Mme Frédérique BAEHR, Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO (à compter de la question n°6), Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET (à compter de la question n°11), Mme Aline CHASSAGNE (à compter de la question n°6), Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n°6), M. Sébastien COUDRY, M. Laurent CROIZIER, M. Benoit CYPRIANI, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLIULO, Mme Sadia GHARET (jusqu'à la question n°13 incluse), M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE (à compter de la question n°6), M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE (à compter de la question n°11), Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, M. Christophe LIME, Mme Laurence MULOT (à compter de la question n°7), M. Anthony POULIN (à compter de la question n°4), Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (à compter de la question n°6), M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n°6), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, Mme Claude VARET, Mme Anne VIGNOT, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF, **Bonnay :** M. Gilles ORY, **Boussières :** M. Eloy JARAMAGO, **Busy :** M. Philippe SIMONIN, **Chaleze :** M. René BLAISON (à compter de la question n°6), **Chalezeule :** M. Christian MAGNIN-FEYSOT, **Champvans-Les-Moulins :** M. Florent BAILLY, **Châtillon-Le-Duc :** M. Martial DEVAUX, **Chaucenne :** M. Alain ROSET, **Chemaudin et Vaux :** M. Gilbert GAVIGNET, **Chevroz :** M. Franck BERNARD, **Cussey-Sur-L'Ognon :** Jean-François MENESTRIER (à compter de la question n°11), **Dannemarie-Sur-Crête :** Mme Martine LEOTARD, **Deluz :** M. Fabrice TAILLARD (à compter de la question n°7), **Ecole-Valentin :** M. Yves GUYEN (à compter de la question n°6), **Fontain :** M. Claude GRESSET-BOURGEOIS, **François :** M. Emile BOURGEOIS, **Geneuille :** M. Patrick OUDOT, **La Vèze :** M. Jean-Pierre JANNIN, **Les Auxons :** M. Anthony NAPPEZ, **Mamirolle :** M. Daniel HUOT, **Miserey-Salines :** M. Marcel FELT, **Montfaucon :** M. Pierre CONTOZ (jusqu'à la question n°17 incluse), **Montferrand-Le-Château :** Mme Lucie BERNARD (à compter de la question n°6), **Morre :** M. Jean-Michel CAYUELA (jusqu'à la question n°41 incluse), **Nancray :** M. Vincent FIETIER, **Noironte :** M. Philippe GUILLAUME, **Novillars :** M. Lionel PHILIPPE, **Osselle-Routelle :** Mme Anne OLSZAK, **Palise :** M. Daniel GAUTHEROT, **Pelousey :** Mme Catherine BARTHELET (à compter de la question n°6), **Pouilley-Français :** M. Yves MAURICE, **Pouilley-Les-Vignes :** M. Jean-Marc BOUSSET, **Pugey :** M. Frank LAIDIE, **Roset-Fluans :** M. Jacques ADRIANSEN, **Saint-Vit :** Mme Anne BIHR, **Saône :** M. Benoît VUILLEMIN, **Serre-Les-Sapins :** M. Gabriel BAULIEU, **Tallenay :** M. Ludovic BARBAROSSA, **Thise :** M. Pascal DERIOT, **Thoraise :** M. Jean-Paul MICHAUD (jusqu'à la question n°6 incluse), **Torpes :** M. Denis JACQUIN, **Velesmes-Essarts :** M. Jean-Marc JOUFFROY, **Venise :** M. Jean-Claude CONTINI

Etaient absents : **Amagney :** M. Thomas JAVAUX, **Besançon :** M. Hasni ALEM, M. Guillaume BAILLY, Mme Karine DENIS-LAMIT, Mme Nadia GARNIER, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Yannick POUJET, M. André TERZO, Mme Sylvie WANLIN, **Beure :** M. Philippe CHANEY, **Braillans :** M. Alain BLESSEMALLE, **Byans-Sur-Doubs :** M. Didier PAINEAU, **Champagny :** M. Olivier LEGAIN, **Champoux :** M. Romain VIENET, **Devecey :** M. Gérard MONNIEN, **Gennes :** M. Jean SIMONDON, **Grandfontaine :** M. Henri BERMOND, **La Chevillotte :** M. Roger BOROWIK, **Larnod :** M. Hugues TRUDET, **Mamirolle :** M. Cédric LINDECKER, **Marchaux-Chaudefontaine :** M. Patrick

CORNE, **Mazerolles-Le-Salin** : M. Daniel PARIS, **Merey-Vieille** : M. Philippe PERNOT, **Pirey** : M. Patrick AYACHE, **Rancenay** : Mme Nadine DUSSAUCY, **Roche-Lez-Beaupré** : M. Jacques KRIEGER, **Saint-Vit** : M. Pascal ROUTHIER, **Vaire** : Mme Valérie MAILLARD, **Vieille** : M. Franck RACLOT, **Villars-Saint-Georges** : M. Damien LEGAIN, **Vorges-Les-Pins** : Mme Maryse VIPREY

Secrétaire de séance : Mme Anne OLSZAK

Procurations de vote : **Besançon** : M. Hasni ALEM à Mme Pascale BILLEREY, M. Guillaume BAILLY à M. Ludovic FAGAUT, M. François BOUSSO à M. Anthony POULIN (jusqu'à la question n°5 incluse), Mme Claudine CAULET à Mme Lorine GAGLIOLLO (jusqu'à la question n°10 incluse), Mme Julie CHETTOUH à M. Jean-Hugues ROUX (jusqu'à la question n°5 incluse), Mme Karine DENIS-LAMIT à Mme Laurence MULOT, Mme Sadia GHARET à M. Christophe LIME (à compter de la question n°14), Mme Valérie HALLER à Mme Annaïck CHAUVET, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE, M. Jean-Emmanuel LAFARGE à M. Nathan SOURISSEAU (jusqu'à la question n° 10 incluse), Mme Myriam LEMERCIER à Mme Marie LAMBERT, Mme Agnès MARTIN à Mme Karima ROCHDI, M. Saïd MECHAI à Mme Claude VARET, Mme Carine MICHEL à M. Nicolas BODIN, Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Cyril DEVESA, M. Yannick POUJET à Mme Marie ZEHAF, Mme Juliette SORLIN à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n°5 incluse), M. André TERZO à Mme Anne BENEDETTO, Mme Sylvie WANLIN à Mme Frédérique BAEHR, **Champagny** : M. Olivier LEGAIN à M. Florent BAILLY, **Devecey** : M. Gérard MONNIEN à Mme Aline CHASSAGNE, **Gennes** : M. Jean SIMONDON à M. Vincent FIETIER, **Grandfontaine** : M. Henri BERMOND à M. Eloy JARAMAGO, **Mazerolles-Le-Salin** : M. Daniel PARIS à M. Jean-Marc BOUSSET, **Pirey** : M. Patrick AYACHE à Mme Martine LEOTARD, **Rancenay** : Mme Nadine DUSSAUCY à Mme Marie-Jeanne BERNABEU, **Saint-Vit** : M. Pascal ROUTHIER à Mme Anne BIHR, **Thoraise** : M. Jean-Paul MICHAUD à Mme Catherine BARTHELET (à compter de la question n°7), **Vaire** : Mme Valérie MAILLARD à M. Fabrice TAILLARD, **Vorges-Les-Pins** : Mme Maryse VIPREY à M. Philippe SIMONIN

Délibération n°2025/2025.00208

Rapport n°33 - Politique d'accueil des activités économiques sur le territoire du Grand Besançon

Politique d'accueil des activités économiques sur le territoire du Grand Besançon

Rapporteur : Mme Catherine BARTHELET, Vice-Présidente

	Date	Avis
Commission n°6	28/05/2025	Favorable
Bureau	12/06/2025	Favorable

Résumé :

Le Grand Besançon a actualisé son Schéma de priorisation des ZAE à l'horizon 2050 le 19 décembre dernier. Ce dernier porte sur 114 ha de ZAE bruts et la volonté de requalifier les ZAE existantes. En complément, il est proposé de définir la stratégie économique foncière et immobilière de GBM.

La stratégie portera sur :

- . Assumer pleinement l'inscription des fonciers économiques dans une logique de résilience vis-à-vis des crises écologiques, climatiques...
- . Se doter d'une stratégie de prix de cession reflétant la réelle valeur du foncier et garantissant un meilleur équilibre des opérations d'aménagement,
- . Acter la volonté d'une maîtrise publique des fonciers économiques et de l'immobilier stratégique (en et hors ZAE),
- . Se donner les moyens de conserver durablement des fonciers et de l'immobilier stratégiques en proposant l'outil Bail à construction.

I. Compétences du Grand Besançon en matière de zones d'activités économiques et chiffres-clés

Le **Grand Besançon**, comme tous les EPCI de France, est **compétent en matière de création, aménagement, gestion et entretien des Zones d'activités économiques (ZAE)** depuis le **1^{er} janvier 2017**.

C'est ainsi 59 ZAE qui sont de compétence GBM dont **53 sont achevées ou en cours de commercialisation**.

Ces 53 zones représentent une surface d'environ **1 290 ha** avec des ZAE allant de quelques hectares aux plus grandes ZAE de plusieurs dizaines d'hectares (Trépillot-Tilleroyes : 222 ha, Châteaufarine : 79 ha, Thise-Chalezeule : 70 ha...).

Environ, **1 850 établissements** représentant **plus de 29 000 emplois privés** y sont implantés, soit plus de la moitié des emplois privés de GBM.

L'aménagement des ZAE, principalement réalisé par le Grand Besançon, soit en régie, soit en concession, représente un coût moyen de **50 à 100 € par m² cessible**. Le coût peut varier selon la nature du terrain (topographie, qualité des sols) et le niveau des équipements publics requis (nécessité d'une nouvelle station d'épuration, calibrage des voiries, pistes cyclables et des espaces publics, surfaces d'espaces verts...).

De manière générale, une collectivité équilibre rarement le bilan des aménagements de ZAE. Le **déficit d'opération** financé par GBM oscille selon les opérations de **30 à 65%**.

Les opérations d'aménagement de ZAE sont soumises à de nombreuses **études et procédures** cadrées par les **textes législatifs et réglementaires**.

Les opérations d'aménagement passent également par des phases de présentation et d'échanges avec les acteurs concernés par le projet (population, propriétaires, agriculteurs, consulaires, administrations...) sous diverses formes : **concertation préalable, consultation et enquête publique**.

Au regard de l'ensemble de ces études et procédures, des temps de concertation/consultation et des temps de validation par les Services de l'Etat, **les opérations d'aménagement de ZAE s'inscrivent dans le temps long (5 à 10 ans selon le contexte de la ZAE)**.

En moyenne, 10 ha de foncier à vocation économique ont été consommés chaque année depuis 20 ans, en et hors ZAE.

- 60% de cette consommation sont dédiés à des activités mixtes : industries, commerce de gros, artisanat et logistique,
- 90% des implantations ont lieu dans le périmètre d'une ZAE.

On constate **peu de vacance chronique** en matière de locaux à vocation économique. Les locaux quittés par les entreprises trouvent généralement rapidement preneur ou plus marginalement mutent vers des opérations d'habitat.

Le **taux de vacance des unités foncières dans les ZAE** était de **3,2 %** en 2023.

Sur la période 2020-2024, 98 demandes de foncier ont été adressées à GBM. 27,5% des demandes concernent des parcelles de moins de 2 000 m² et 32,5% des parcelles de 2 à 5 000 m². Les demandes de parcelles de 0,5 à 5 ha représentent 40%.

Les demandes en immobilier portent majoritairement sur des surfaces de moins de 500 m².

Début 2025, le **foncier disponible** sur les ZAE de GBM est de **24 ha** dont 11 ha en zones technopolitaines (Ternis et Ternis Santé). Aucune parcelle de plus de 5 ha ne peut être proposée et très peu de plus de 1 ha. Une tension offre/demande est ainsi observée sur les grandes parcelles (> 1ha) en zones mixtes. Une pénurie est à anticiper sur la technopole Ternis du fait d'une commercialisation dynamique.

Le pôle urbain bisontin présente une réelle attractivité pour des entreprises localisées dans l'aire urbaine de GBM qui recherchent des aménités et des services pour faciliter leurs recrutements tout en bénéficiant d'une bonne connectivité aux infrastructures et services de transport (contournements routiers, accès rapide aux gares TGV, liaisons douces, transports en commun).

Une nouvelle donne en matière de consommation du foncier

La **loi Climat et résilience** (2021) instaure dans les documents d'urbanisme et de planification le respect d'une **trajectoire de sobriété foncière** pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en **2050**.

Plusieurs Schémas intègrent ces principes :

- le **SRADDET** (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité du Territoire) - récemment approuvé par la Région BFC,
- le **SCoT** (Schéma de Cohérence Territoriale) de l'Agglomération Bisontine (GBM et Communauté de Commune du Val Marnaysien) - en cours de révision. Il doit être compatible avec le SRADDET et déclinera la consommation foncière à l'horizon 2050 pour l'habitat (près de 2/3 des surfaces consommées/artificialisées), l'économie et les infrastructures et équipements,
- le **PLUi** (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) de GBM - en cours d'élaboration. Il doit être compatible avec le SCoT et s'appliquera en lieu et place des PLU communaux en vigueur.

GBM a par ailleurs approuvé son **projet de territoire** le 31 mars 2022. Ce dernier prévoit notamment de :

- soutenir les dynamiques économiques du territoire notamment en anticipant les besoins d'accueil et d'implantation d'entreprises et en proposant une réindustrialisation d'avenir,
- impulser un développement vertueux du territoire et de ses acteurs,
- être exemplaire en matière d'environnement.

II. Pour une maîtrise publique du foncier économique

Toujours avec l'ambition de concilier :

- **développement du tissu économique** du territoire,
- **préservation de la ressource foncière**,
- **amélioration de la qualité de vie au travail** dans les ZAE.

GBM souhaite acter les orientations suivantes :

1. Assumer pleinement l'inscription des fonciers économiques dans une logique de résilience vis-à-vis des crises écologiques, climatiques...

- gestion économe du foncier :
 - **priorisation des prospects** en fonction des besoins et des capacités du territoire
Les fonciers publics doivent être réservés pour les projets stratégiques pour le territoire basés sur des critères à réaffirmer : secteurs d'activité cibles de l'économie productive, nombre d'emplois, niveau de qualification des emplois, complémentarité avec le tissu existant...
 - Les activités de l'économie présentielle (notamment les services à la personne, captifs de leur zone de chalandise) doivent pouvoir trouver leur place dans l'offre privée : bâtiments existants ou dents creuses,
 - **densité des implantations** afin de préserver la ressource foncière
Dans ce cadre, la cession de foncier pour des **projets d'implantation de bâtiments mono-occupant artisanaux serait proscrite** (par exemple : bâtiment de 200 m² sur une parcelle de 1 000 m²).
C'est dans ce cadre que GBM a lancé une étude à destination de l'artisanat afin de proposer une offre immobilière spécifique et multi-occupants pour cette cible spécifique.
- qualité des ZAE : gestion des eaux pluviales / désimperméabilisation – lutte contre les îlots de chaleur urbains – offre de mobilité / modes doux – biodiversité...
- qualité du bâti : isolation, ENR, densité/verticalité, couleur, qualité architecturale...

La mise en œuvre de ces objectifs passera notamment par la mobilisation des outils :

- réglementaires : SCOT/DAACL – PLUi/règlement-Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- contractuels : Cahier des charges de cession de terrain (CCCT) – Bail à construction.

2. Se doter d'une stratégie de prix de cession

Afin de refléter la réelle valeur du foncier et de garantir un meilleur équilibre des opérations d'aménagement, une **augmentation significative des prix** est proposée. Une **harmonisation de la grille tarifaire** est souhaitée pour une meilleure lisibilité.

Grille de prix en annexe 1.

Cette grille de prix entrera en vigueur à compter du 1^{er} septembre 2025. Les prospects ayant commencé à travailler un projet (esquisse) sur la base des prix en vigueur avant le 1^{er} septembre 2025 ne sont pas concernés par cette augmentation.

S'agissant des prix pratiqués sur la technopôle Temis microtechniques, ils sont soumis à une validation par le Syndicat mixte PSI, concédant le la ZAC. Le prix des parcelles à vocation économique de la ZAC des Hauts du Chazal – Temis Santé (concession GBM – Ville de Besançon) sont alignés sur ceux de Temis.

3. Acter la volonté d'une maîtrise publique des fonciers économiques et de l'immobilier stratégique (en et hors ZAE)

GBM souhaite constituer une offre foncière et immobilière à vocation économique en mettant en place une politique ambitieuse d'acquisitions, principalement en ZAE. Pour cela, GBM pourra mobiliser ses outils de portage si nécessaire.

Hors des ZAE en projet qui nécessitent par nature des acquisitions, sur la base d'une analyse multicritères **les ZAE prioritaires** sont principalement Thise-Chalezeule, Le Clousey (Mamirolle), Trépillot-Tilleroyes et Palente (Besançon) et la ZAE de Velesmes-Essarts.

Des études de potentiel foncier sur chacune d'entre elles permettront de **cibler les parcelles présentant un caractère stratégique**, notamment dans leur capacité à offrir de nouvelles disponibilités foncières après remembrement.

Les propriétaires et entreprises seront sensibilisés à cet enjeu et les **acquisitions amiables** seront priorisées. GBM pourra également user de son **Droit de préemption urbain** en ZAE ou mettre en œuvre des **Déclarations d'utilité publique** le cas échéant.

4. Se donner les moyens de **conserver durablement des fonciers et de l'immobilier stratégiques** en proposant l'outil **Bail à construction**

Le Bail à construction (BAC) est un bail par lequel un preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Le bail est consenti pour une durée comprise entre 18 et 99 ans (généralement plus de 30 ans afin de permettre l'amortissement du bâti). Il confère au preneur un **droit réel immobilier** (cessible et hypothécable) et nécessite le paiement d'un loyer avec ou sans droits d'entrée.

Le BAC présente pour la collectivité les avantages suivants :

- rester maître du foncier en contrôlant les mutations,
- capacité à organiser le recyclage urbain,
- éviter la spéculation foncière et les phénomènes d'éviction qui peuvent l'accompagner.

En vue de pouvoir **proposer le BAC** sur l'ensemble des fonciers publics, GBM engage les actions suivantes :

- sensibilisation des professionnels de l'immobilier : notaires, banquiers, experts comptables, commercialisateurs...
- communication auprès des organismes consulaires et des instances patronales,
- identification des moyens à mobiliser pour la mise en œuvre du BAC ainsi que des moyens financiers à dégager pour compenser l'absence de recettes de cession,
- délibération sur la durée, le loyer et les modalités du BAC afin de pouvoir le proposer à tous les preneurs.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté approuve la politique d'accueil des activités économiques sur le territoire du Grand Besançon.

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 107

Contre : 0

Abstention* : 0

Conseiller intéressé : 0

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

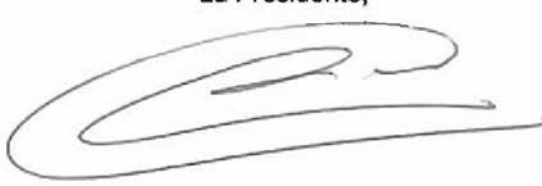
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

La Secrétaire de séance,



Anne OLSZAK
Conseillère Communautaire

Pour extrait conforme,
La Présidente,



Anne VIGNOT
Maire de Besançon

Annexe 1 : grille de prix

Commune	ZAE	Prix de cession (2024) €/m ²	Surface dispo (ha)	Nombre de parcelles	Prix de cession (2025) €/m ²
Chemaudin et Vaux	Echange	25 à 30	5,3	8	40
Dannemarie sur Crête		25	1,5	2	30
Serre les Sapins		30	1,5	1	30
Pouilley les Vignes		30	0,2	1	30
St Vit	La Foulottière	30	0,9	1	30
Champagney	Champ du chêne	25	0,4	1	30
Mamirolle	Noret	18	0	0	30
Les Auxons	Nouvelle Ere	135€/m ² de SDP	3,3	12	140€/m² de SDP
		38			40
		45			50
Besançon	Temis Microtechniques*	40 à 65	6,1	6	100
		65 à 150€/m ² de SDP			180€/m² de SDP
	Temis Santé	55	5,1	12	100
		130 à 150€/m ² de SDP			180€/m² de SDP

* S'agissant de la ZAC Temis microtechniques, la tarification devra être validée par le concédant, le Syndicat mixte PSI.