



Publié le : 08/10/2025

Conseil de Communauté

Séance du jeudi 25 septembre 2025

Membres du Conseil Communautaire en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, convoqué le 18 septembre 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 : 1, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 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, 59, 60, 61.

La séance est ouverte à 18h03 et levée à 21h07

Etaient présents : **Avanne-Aveney** : Mme Marie-Jeanne BERNABEU, **Besançon** : Mme Elise AEBISCHER, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n°69), Mme Anne BENEDETTO (à compter de la question n°69), Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n°69), M. Sébastien COUDRY, M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n°68 incluse), Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Nadia GARNIER, M. Olivier GRIMAITRE, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n°69), M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n°42 incluse), M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT (à compter de la question n°62), M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (jusqu'à la question n°4 incluse), M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n°5), M. Nathan SOURISSEAU, M. André TERZO, 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, **Champagney** : M. Olivier LEGAIN, **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, **Dannemarie-Sur-Crête** : Mme Martine LEOTARD, **Deluz** : M. Fabrice TAILLARD, **Devecey** : M. Gérard MONNIEN, **Ecole-Valentin** : M. Yves GUYEN, **François** : M. Emile BOURGEOIS, **Geneuille** : M. Patrick OUDOT, **La Vèze** : M. Jean-Pierre JANNIN, **Les Auxons** : M. Anthony NAPPEZ, **Mamirolle** : M. Daniel HUOT (à compter de la question n°5), **Mazerolles-Le-Salin** : M. Daniel PARIS, **Morre** : M. Jean-Michel CAYUELA, **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-Les-Vignes** : M. Jean-Marc BOUSSET, **Pugey** : M. Frank LAIDIE, **Roche-Lez-Beaupré** : M. Jacques KRIEGER, **Roset-Fluans** : M. Jacques ADRIANSEN (à compter de la question n°5), **Saint-Vit** : Mme Anne BIHR, **Saône** : M. Benoît VUILLEMIN (jusqu'à la question n°48 incluse), **Serre-Les-Sapins** : M. Gabriel BAULIEU, **Tallenay** : M. Ludovic BARBAROSSA, **Torpes** : M. Denis JACQUIN, **Velesmes-Essarts** : M. Jean-Marc JOUFFROY, **Venise** : M. Jean-Claude CONTINI, **Vieilley** : M. Franck RACLOT, **Vorges-Les-Pins** : Mme Maryse VIPREY

Etaient absents : **Amagney** : M. Thomas JAVAUX, **Audeux** : Mme Agnès BOURGEOIS, **Besançon** : M. Hasni ALEM, M. Kévin BERTAGNOLI, M. François BOUSSO, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Karine DENIS-LAMIT, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, Mme Valérie HALLER, Mme Marie LAMBERT, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Carine MICHEL, M. Yannick POUJET, M. Gilles SPICHER, Mme Sylvie WANLIN, **Beure** : M. Philippe CHANEY, **Braillans** : M. Alain BLESSEMAILLE, **Byans-Sur-Doubs** : M. Didier PAINEAU, **Chalezeule** : M. Christian MAGNIN-FEYSOT, **Champoux** : M. Romain VIENET, **La Chevillotte** : M. Roger BOROWIK, **Fontain** : M. Claude GRESSET-BOURGEOIS, **Gennes** : M. Jean SIMONDON, **Grandfontaine** : M. Henri BERMOND, **Larnod** : M. Hugues TRUDET, **Mamirolle** : M. Cédric LINDECKER, **Marchaux-Chaudefontaine** : M. Patrick CORNE, **Merey-Vieilley** : M. Philippe PERNOT, **Miserey-Salines** : M. Marcel FELT, **Montfaucon** : M. Pierre CONTOZ, **Montferrand-Le-Château** : Mme Lucie BERNARD, **Palise** : M. Daniel GAUTHEROT, **Pouilley-Français** : M. Yves MAURICE, **Rancenay** : Mme Nadine

DUSSAUCY, **Saint-Vit** : M. Pascal ROUTHIER , **Thise** : M. Pascal DERIOT, **Thoraise** : M. Jean-Paul MICHAUD, **Vaire** : Mme Valérie MAILLARD, **Villars-Saint-Georges** : M. Damien LEGAIN

Secrétaire de séance : M. Aurélien LAROPPE

Procurations de vote : **Audeux** : Mme Agnès BOURGEOIS à M. Olivier LEGAIN, **Besançon** : M. Hasni ALEM à M. André TERZO, M. Guillaume BAILLY à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n°68 incluse), Mme Anne BENEDETTO à M. Anthony POULIN (jusqu'à la question n°68 incluse), M. Kévin BERTAGNOLI à Mme Elise AEBISCHER, M. François BOUSSO à M. Benoit CYPRIANI, Mme Claudine CAULET à M. Aurélien LAROPPE, Mme Aline CHASSAGNE à M. Nathan SOURISSEAU, M. Ludovic FAGAUT à Mme Claude VARET (à compter de la question n°69), Mme Sadia GHARET à M. Christophe LIME, M. Abdel GHEZALI à M. Jean-Hugues ROUX, Mme Valérie HALLER à M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n°68 incluse), Mme Marie LAMBERT à Mme Christine WERTHE, Mme Myriam LEMERCIER à M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 43), Mme Carine MICHEL à M. Nicolas BODIN, M. Yannick POUJET à Mme Frédérique BAERHR, Mme Karima ROCHDI à Mme Agnès MARTIN (à compter de la question n° 5), Mme Juliette SORLIN à Mme Marie ZEHAF (jusqu'à la question n°4 incluse), M. Gilles SPICHER à Mme Pascale BILLEREY, Mme Sylvie WANLIN à Mme Julie CHETTOUH
Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT à M. René BLAISON, **Fontain** : M. Claude GRESSET-BOURGEOIS à M. Jean-Pierre JANNIN, **Gennes** : M. Jean SIMONDON à M. Vincent FIETIER, **Grandfontaine** : M. Henri BERMOND à M. Eloy JARAMAGO, **Miserey-Salines** : M. Marcel FELT à M. Yves GUYEN, **Montfaucon** : M. Pierre CONTOZ à M. Jean-Michel CAYUELA, **Montferrand-Le-Château** : Mme Lucie BERNARD à Mme Lorine GAGLIOLO, **Palise** : M. Daniel GAUTHEROT à M. Franck RACLOT, **Pouilley-Français** : M. Yves MAURICE à M. Gilles ORY, **Roset-Fluans** : M. Jacques ADRIANSEN à Mme Anne OLSZAK (jusqu'à la question n°4 incluse), **Saint-Vit** : M. Pascal ROUTHIER à Mme Anne BIHR, **Thoraise** : M. Jean-Paul MICHAUD à Mme Marie-Jeanne BERNABEU, **Vaire** : Mme Valérie MAILLARD à M. Fabrice TAILLARD.

Délibération n°2025/2025.00279

Rapport n°25 - ZAC Nouvelle Ere aux Auxons – Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2024

ZAC Nouvelle Ere aux Auxons – Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2024

Rapporteur : Mme Catherine BARTHELET, Vice-Présidente

	Date	Avis
Commission n°6	27/08/2025	Favorable
Bureau	11/09/2025	Favorable

Inscription budgétaire	
BP 2025 et PPIF 2025-2029 « Les Auxons – ZAC Nouvelle Ere »	Montant prévu au BP 2025 : 400 000 € Solde des participations : 2 M€ sur 2025-2029

Résumé :

L'opération d'aménagement de la ZAC du Parc Tertiaire Gare Besançon Franche-Comté TGV dite ZAC Nouvelle Ere fait l'objet d'une concession d'aménagement signée entre Grand Besançon Métropole (ex CAGB) et sedia (ex SedD) le 7 mars 2011 et prolongée pour une durée de 5 ans par avenant en date du 10 avril 2025.

Le présent rapport prend acte du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) et approuve le bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2024.

Le bilan de la concession d'aménagement présente une augmentation de 15 000€ mais celle-ci n'impacte pas le montant de la participation d'équilibre de la collectivité à la concession d'aménagement.

CONTEXTE

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

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

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

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

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

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

En 2024, la concession d'aménagement a fait l'objet d'un avenant n°8 afin de prolonger la durée de la concession de 5 ans et acter la reprogrammation de la Clairière Gare vers de l'artisanat et de la petite industrie qui a nécessité une augmentation de la participation de GBM de 2 M€.

REALISATION 2024

Au niveau des travaux, la principale réalisation de 2024 sur la ZAC Nouvelle Ere consiste en la réalisation de travaux d'entretien des parcelles à commercialiser.

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

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

PERSPECTIVE 2025

Poursuite des actions de commercialisation.

Poursuite des travaux d'entretien.

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

ANALYSE DU BILAN ARRETÉ AU 31 DECEMBRE 2024 PRÉSENTÉ PAR SEDIA

AU NIVEAU DES DEPENSES

DEPENSES (en € HT)	Bilan au 31/12/2023	Bilan au 31/12/2024	Ecart
Acquisitions	263 389	263 389	0
Etudes et honoraires	1 108 760	1 108 760	0
Travaux (dont mesures compensatoires)	7 174 400	7 182 175	+7 775
Frais de gestion, commercialisation, divers	511 726	511 726	0
Impôts et taxes	85 000	85 000	0
Rémunération aménageur	1 479 349	1 486 324	+ 6 976
Frais financiers	623 201	623 201	0
TOTAL	11 245 824	11 260 575	+14 751

Le bilan global de cette opération d'aménagement enregistre donc une hausse des dépenses de 14 751€.

L'évolution des dépenses d'opération porte sur :

- une augmentation de 7 775 € du montant des travaux (actualisation liée à l'inflation),
- une augmentation de 6 976 € de la rémunération de l'aménageur qui est mécaniquement liée à la hausse du coût des travaux.

AU NIVEAU DES RECETTES

RECETTES (en €HT)		Bilan au 31/12/2023	Bilan au 31/12/2024	Ecart
Cessions foncières		2 189 235	2 189 235	0
Participations privées aux équipements publics		35 000	35 000	0
Participations concessionnaires de réseaux		73 226	73 226	0
Subventions		1 306 770	1 306 770	0
Produits divers	Vente de bois, loyers parking et produits financiers	250 050	264 801	+ 14 751
Participations Grand Besançon Métropole	Apport en nature (foncier)	201 789	201 789	0
	Participation d'équilibre + Fonds de concours pour Tranche 2	7 189 754	7 189 754	0
TOTAL		11 245 824	11 260 575	+ 14 751

Le montant global des participations de Grand Besançon Métropole à l'équilibre de la concession d'aménagement reste identique au CRAC précédent soit 7 190 K€ auquel s'ajoute 201 K€ d'apport en nature (apport de terrains).

Mmes Marie ETEVENARD (1) et Anne VIGNOT (1) et MM. Gabriel BAULIEU (1) et Anthony POULIN (2), conseillers intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- Prend acte du CRAC présenté par le concessionnaire sedia pour l'opération d'aménagement de la ZAC Nouvelle Ere,
- Approuve le bilan révisé de la 1^{ère} tranche de la ZAC arrêté au 31 décembre 2024 à un montant de 11 260 575 € HT au lieu de 11 245 824 € HT.

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 102

Contre : 0

Abstention* : 0

Conseillers intéressés : 5

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

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

Le Secrétaire de séance,



Aurélien LAROPPE
Vice-Président

Pour extrait conforme,
La Présidente,



Anne VIGNOT
Maire de Besançon

Zone d'Aménagement Concerté Nouvelle Ere aux Auxons

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



Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

Arrêté comptable au 31 décembre 2024

Février 2025

Concédant



Concessionnaire



PREAMBULE

Le Conseil Communautaire du Grand Besançon du 20 mai 2010 a approuvé le dossier de création de la ZAC Parc Tertiaire Gare Besançon Franche-Comté TGV dite ZAC « Nouvelle Ere » aux Auxons (fusion au 1^{er} janvier 2015 de la commune d'Auxon-Dessus avec la commune d'Auxon-Dessous).

Par délibération du 17 février 2011, Grand Besançon a confié la réalisation de la 1^{ère} tranche de cette opération à sedia (ex-sedD) par la voie d'une concession d'aménagement signée le 7 mars 2011. La durée de la concession a été fixée à 15 ans.

Chaque année depuis le début de la concession, le Conseil Communautaire a approuvé par délibérations le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31 décembre de l'année N-1.

Le présent CRAC établi sur la base de l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2024 répond aux dispositions prévues à :

- l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme,
- l'article L 1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- l'article 22 du traité de concession d'aménagement liant le concédant (Grand Besançon Métropole) au concessionnaire (sedD).

Ce document est soumis à Grand Besançon Métropole, autorité concédante de l'opération, pour approbation par son Conseil Communautaire.

SOMMAIRE

1. HISTORIQUE - OBJECTIFS	4
1.1. CONTEXTE	4
1.2. DONNEES SYNTHETIQUES	5
2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION	6
2.1. DEPENSES.....	6
2.2. RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS	10
2.3. FINANCEMENT DE L'OPERATION	13
2.4. TRESORERIE DE L'OPERATION	13
3. PERSPECTIVES.....	14
4. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE	14

1. HISTORIQUE - OBJECTIFS

1.1. CONTEXTE

Au titre de ses compétences en matière d'aménagement de l'espace et de développement économique, par délibération du 9 novembre 2007, Grand Besançon Métropole a décidé d'engager l'aménagement d'un pôle tertiaire à proximité de la gare Besançon Franche-Comté TGV selon un concept d'«urbanisme de clairière» pour tenir compte au maximum de la qualité d'un milieu naturel. Puis, par délibération du 21 décembre 2009, le Conseil Communautaire a déclaré d'intérêt communautaire la réalisation de l'opération.

Un dossier de création de ZAC, approuvé par le Conseil Communautaire du 20 mai 2010, porte sur la constitution d'un parc d'activités non thématique à vocation principalement tertiaire. La ZAC comprend trois secteurs d'urbanisation en clairières : le secteur « Gare » (environ 4 ha) à l'Ouest du site, le secteur « Forêt » (environ 5 ha) au centre et le secteur « Entrée » (environ 4,2 ha), à l'Est du site, dans la continuité de la zone artisanale (ZA) existante des Essarts.

Par délibération en date du 17 février 2011, le Conseil Communautaire a désigné sedia (ex-sedD) en qualité de concessionnaire de l'aménagement de la 1^{ère} tranche de cette ZAC pour un potentiel d'environ 56 000 m² SDP à créer, au niveau des secteurs « Gare » et « Entrée » ainsi qu'au niveau de la zone artisanale des Essarts.

Les principaux objectifs poursuivis ont pour ambition de :

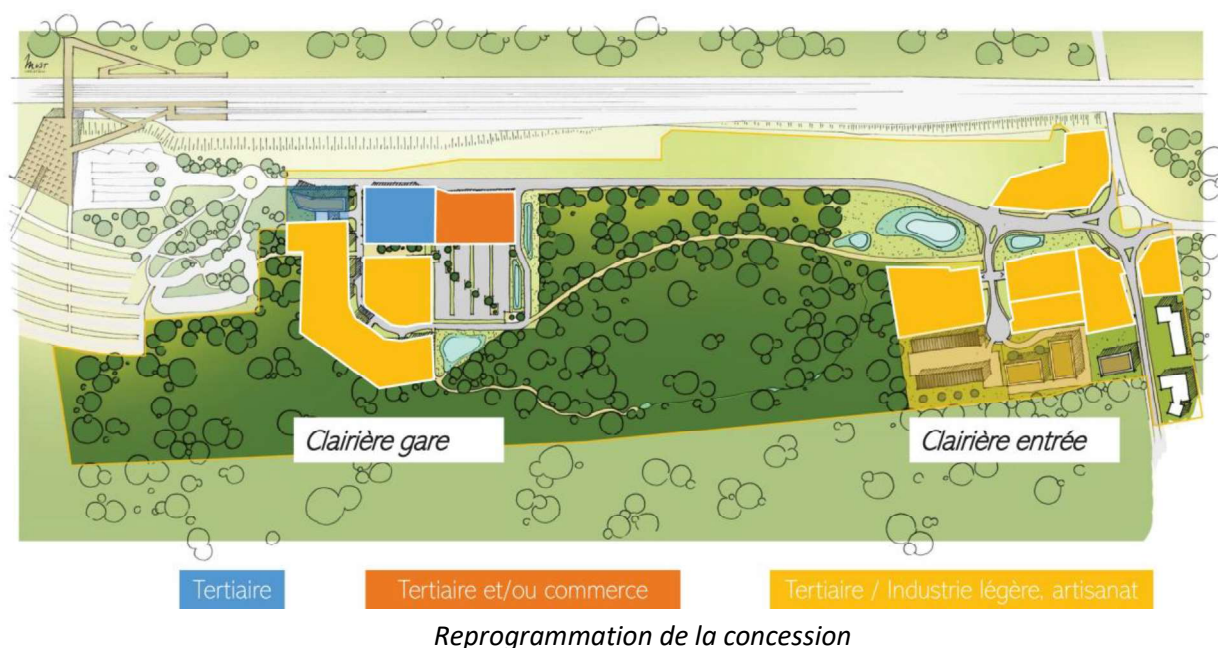
- participer à la diversification économique du territoire bisontin en liaison avec la gare Besançon Franche-Comté TGV,
- accompagner le développement économique à dominante tertiaire de l'agglomération bisontine,
- aménager un parc d'activités durable, respectueux de l'environnement et inscrit dans une démarche de certification ISO 14 001

L'approbation du dossier de réalisation de ZAC le 28 juin 2013 marque l'engagement opérationnel du parc Nouvelle Ere. Ce dossier de réalisation a fait l'objet d'une première modification validée par délibération du 16 novembre 2017.

Les études menées en 2020-2021 à l'échelle du Grand Besançon ont fait apparaître une suroffre globale en tertiaire sur le territoire. La crise de la covid a de plus accéléré la mise en pratique du télétravail. La fusion des régions Franche-Comté et Bourgogne a également générée une perte de rayonnement de la métropole bisontine pour le tertiaire. Ces trois éléments combinés ainsi que les difficultés de commercialisation de la partie tertiaire (clairière gare) ont amené en 2021 à réinterroger la programmation tertiaire au sein de la ZAC Nouvelle ère. Les conclusions de cette étude démontrent que le passage de la clairière gare en vocation industrie légère et artisanat aura des incidences financières importantes (2 millions d'euros supplémentaires de participation d'équilibre de GBM) et nécessitera une reprise des autorisations relatives à la ZAC.

Dans le CRAC au 31 décembre 2022, le concessionnaire sedia attirait l'attention de la collectivité concédante sur l'inadéquation entre la programmation tertiaire de 23 450m² et la réalité du marché. A la demande de la collectivité concédante, sedia a étudié un scénario de reprogrammation conservant un front bâti tertiaire permettant de tenir les ambitions urbaines de l'entrée d'agglomération et faisant évoluer le reste de la programmation en deuxième rideau pour y autoriser le déploiement d'activités industrielles et artisanales (tout en continuant d'y autoriser des programmes tertiaires). Les évolutions financières correspondantes ont également été approchées dans ce cadre. Le CRAC au 31 décembre

2024 a ainsi intégré cette reprogrammation et une nécessaire prorogation de la concession d'aménagement de 5 ans. Ce CRAC et l'avenant au traité de concession correspondant a été approuvé par délibération de GBM en date du 27 juin 2024.



Le 19 décembre 2024, GBM a approuvé la modification du dossier de réalisation de ZAC correspondant à cette évolution.

1.2. DONNEES SYNTHETIQUES

DONNEES CONTRACTUELLES INITIALES DU TRAITE DE CONCESSION	
Engagement de la concession (signature du traité de concession)	22 mars 2011
1 ^{ère} phase (montage du dossier de réalisation de ZAC)	27 juin 2013
2 ^{ème} phase (engagement opérationnel)	28 juin 2013
Echéance de la concession	22 mars 2031

PROCEDURES ADMINISTRATIVES	
Dossier de création de ZAC	20 mai 2010
Enquête publique unique (MEC- Déclaration de projet sur l'intérêt général de l'aménagement-Dossier Loi sur l'eau)	10 décembre 2012 au 18 janvier 2013
Arrêté préfectoral de prescription d'un diagnostic archéologique préventif sur la 1 ^{ère} tranche de la ZAC	18 février 2013
Arrêté préfectoral de distraction du régime forestier	4 avril 2013
Délibération du CM approuvant la mise en compatibilité du P.O.S.	8 avril 2013
Déclaration de projet	16 mai 2013
Arrêté préfectoral d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau	mai 2013
Délibération du Conseil Communautaire approuvant le dossier de réalisation de ZAC	28 juin 2013
Arrêté préfectoral pour la dérogation à la suppression des espèces protégées (CNPN)	13 septembre 2013
Enquête publique défrichement	17 septembre 2013 au 16 octobre 2013
Arrêté de défrichement	22 novembre 2013
Levée de l'hypothèque archéologique sur la 1 ^{ère} tranche de la ZAC	6 février 2014
Délibération du Conseil Communautaire approuvant la modification n°1 du dossier de réalisation de ZAC	16 novembre 2017

Délibération du Conseil Communautaire approuvant la modification n°2 du dossier de réalisation de ZAC	19 décembre 2024
---	------------------

DONNEES PHYSIQUES EN M²	Prévision CRAC 2023	Nouvelle prévision CRAC 2024	Ecart	Réalisé au 31.12.2024	A réaliser au 31.12.2024
Surface de la ZAC	235 700				
Surface à acquérir (concession 1° tranche)	89 000	89 000	0	89 000	0
Surface cessible (concession 1° tranche)	52 830	52 830	0	12 436	40 394
Surface Plancher (SP) maximale	56 000	56 000	0		
Surface Plancher (SP) valorisée	24 964	24 964	0	5817	19 147

2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION

Ce chapitre fait état de l'ensemble des actions réalisées au cours de l'exercice 2024 et de la programmation des actions à engager en 2025 en tenant notamment compte des évolutions mentionnées ci-avant.

2.1. DEPENSES

2.1.1. FONCIER

Grand Besançon Métropole s'est porté acquéreur des emprises strictement nécessaires à l'aménagement de la ZAC (environ 16 ha sur les 23,4 ha de la ZAC compte tenu du parti d'urbanisme) et a rétrocédé à sedia (apport en nature) les tènements nécessaires à la réalisation de la 1^{ère} tranche soit environ 8,6 ha correspondant aux clairières « Gare » et « Entrée ».

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

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

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

REALISE

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

A REALISER

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

2.1.2. ETUDES & HONORAIRES

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

La valorisation globale des études et honoraires est inchangée et s'établit à 1 109K€ HT.

REALISE

Sedia a établi en 2024 le dossier de réalisation modificatif de la ZAC traduisant les évolutions programmatiques actées par GBM.

794K€ HT d'études et honoraires ont été réalisés.

A REALISER

Au cours de l'exercice 2025, Sedia engagera des prestations d'études et d'honoraires en vue de la poursuite de l'aménagement et de la commercialisation de la 1^{ère} tranche de la ZAC, notamment le porter à connaissance Loi sur l'eau.

2.1.3. TRAVAUX

Ce poste regroupe les dépenses d'archéologie, les travaux de VRD et d'espaces verts, les travaux divers, et les fonds de concours versés par la concession à la collectivité pour le financement de la station d'épuration de Cussey.

En lien avec Grand Besançon Métropole, sedia doit mettre en œuvre les mesures compensatoires édictées au titre des différents arrêtés d'autorisation obtenus tant sur le volet « zones humides » que « boisement » ou « espèces protégées ». Ces mesures compensatoires portent sur les deux tranches de la ZAC. Les dépenses relatives aux mesures compensatoires sont intégrées dans la ligne « autres travaux ».

Le montant global de travaux évolue légèrement de 8K€ HT pour s'établir à 7 182K€ HT

REALISE

Au 31 décembre 2024, environ 4 764K€ HT de travaux ont été réalisés. Au cours de l'exercice 2024, le suivi des mesures compensatoires réalisé par les cabinets Species et Reilé conformément aux prescriptions de la DREAL.

A REALISER

Sedia poursuivra l'entretien des parcelles et le suivi des mesures compensatoires.

2.1.4. FRAIS DE GESTION, DE COMMERCIALISATION ET DIVERS

Les frais divers comprennent les frais de communication, de consultation, les dépenses d'entretien, etc.

L'enveloppe prévisionnelle est maintenue à 512K€ HT.

REALISE

Au 31 décembre 2024, environ 286K€ HT de frais divers ont été réalisés.

A REALISER

Sedia mobilisera le poste « Frais de gestion, de commercialisation et divers » en vue de la poursuite de ses missions.

2.1.1. IMPOTS ET TAXES

Le budget alloué aux impôts et taxes au sein du présent CRAC s'établit à environ 85K€ HT et est inchangé.

REALISE

Au 31 décembre 2024, environ 53K€ HT d'impôts et taxes ont été comptabilisés.

A REALISER

Dans le cadre de la concession d'aménagement, sedia continuera de s'acquitter de ses obligations au cours des années à venir.

2.1.1. HONORAIRES AMENAGEUR

Pour sa rémunération, l'aménageur est lié à la collectivité au travers du traité de concession d'aménagement qui définit les missions qui lui sont confiées et les modalités de sa rémunération.

L'enveloppe prévisionnelle s'établit à 1 486K€ HT en hausse de 7K.

REALISE

Au 31 décembre 2024, les honoraires perçus par l'aménageur s'élèvent à environ 1 022K€ HT.

A REALISER

Les honoraires à percevoir par l'aménageur au cours de l'exercice 2024 seront appelés conformément aux modalités inscrites au sein de la concession d'aménagement au regard de l'avancement du projet.

2.1.2. FRAIS FINANCIERS

Le budget alloué aux frais financiers au sein du présent CRAC s'établit à environ 623K€ HT et est inchangé.

REALISE

Au 31 décembre 2024, environ 18K€ HT de frais financiers ont été comptabilisés.

A REALISER

Dans l'attente de la perception d'autres recettes (cession de terrains, cessions de places de stationnement...), le financement de l'opération est assuré par le versement de la participation de Grand Besançon Métropole. Ces participations contribuent à limiter les frais financiers de portage en évitant notamment le recours à l'emprunt.

Globalement les dépenses sont en hausse de 15K€ HT passant de 11 246K€ HT à 11 261K€ HT.

2.2. RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS

2.2.1. CESSIONS DE CHARGES FONCIERES

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

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

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

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

Le montant des recettes de cession prévisionnelles est inchangé et s'établit à environ 2 190K€ HT.

REALISE

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

493K€ HT de recettes de cession au total ont été perçues au 31 décembre 2024.

A REALISER

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

2.2.2. PARTICIPATIONS

Le poste « Participations » intègre la contribution de Grand Besançon Métropole à la présente concession, les subventions escomptées ainsi que les participations de divers organismes tiers.

Participation de Grand Besançon Métropole :

La réalisation de la 1^{ère} tranche de la ZAC est soutenue par la participation financière de la collectivité. Celle-ci est amenée à évoluer pour couvrir les évolutions financières engendrées par le changement programmatique et la prorogation de l'opération.

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

- 6 639K€ HT au titre de la participation d'équilibre
- 551K€ HT au titre du fonds de concours pour la deuxième tranche de la ZAC*
- 202K€ HT au titre de l'apport en nature pour les acquisitions foncières

**Certaines dépenses se rapportant à la 2^{ème} tranche de la ZAC sont indissociables de celles qui doivent être engagées lors de l'aménagement de la 1^{ère} tranche (concession Grand Besançon Métropole / sedia). Considérant que sedia n'est tenue qu'à la prise en charge des obligations et des travaux qui lui incombent au titre de l'opération qui lui est concédée, Grand Besançon Métropole assumera le financement des charges et travaux indissociables de la 2^{ème} tranche de la ZAC mais qui doivent être engagés dès à présent.*

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

REALISE

Le montant cumulé des participations d'équilibre versées par la collectivité au 31 décembre 2024 s'élève à 5 198K€ HT.

A REALISER

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

Participation de privés au titre des équipements publics :

Compte tenu de la réalisation par sedia, dans un souci de maîtrise opérationnelle, de certaines prestations (bouclage électrique de la ZAC via la gare et raccordement de la gare au réseau d'eaux usées de la ZAC) normalement dévolues à la SNCF (Gares & Connexions), il est prévu que l'aménageur appelle un fonds de concours.

Au regard du montant affermi des prestations mentionnées ci-avant ce fonds de concours est estimé à environ 35 000 € HT conformément au précédent CRAC.

Toutefois, au regard des derniers échanges avec la SNCF, il apparaît que les rejets de la gare sont bien inférieurs à ceux estimés initialement et que le montant de la participation de SNCF pourrait être recalibré de façon proportionnelle.

REALISE

Au 31 décembre 2024, aucun fonds de concours n'a été versé.

A REALISER

Sedia signera avec la SNCF / Gares et connexion une convention précisant les modalités de versement du fonds de concours et appellera les sommes dues.

Participation concessionnaires de réseaux :

Ce poste intègre les contributions des concessionnaires de réseaux secs (ENGIE, ENEDIS) à la réalisation des travaux de viabilité.

Ce poste est estimé à environ 73K€ HT et reste inchangé par rapport au précédent CRAC.

REALISE

L'intégralité des 73K€ HT a été perçue.

Subventions

Une subvention au titre du Fonds Régional en faveur de l'Aménagement Urbain (FRAU), sur une base de 800K€ maximum a été accordée par le Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté pour les besoins de l'aménagement de la 1^{ère} tranche de la ZAC.

En outre, l'Etat a attribué une subvention au titre du Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire (FNADT) pour un montant maximum de 500K€ HT. Ces deux subventions avaient pour échéance la mi 2019.

En accord avec les services de Grand Besançon Métropole, sedia a mis en œuvre en 2019 une série d'actions dans un calendrier très restreint afin de percevoir un montant plus important de ces deux subventions. Grâce au succès de ce plan d'actions, les plafonds maximums de subvention ont pu être atteints (800K€ de subvention FRAU et 500K€ de subvention FNADT ont ainsi été perçus).

A noter enfin qu'une subvention de 6 700€ HT a été accordée par l'ADEME en vue du financement des études géothermique sur la ZAC.

Les recettes liées aux subventions sont inchangées à 1 307K€ HT.

REALISE

Au 31 décembre 2024, sedia a perçu l'intégralité des subventions obtenues pour cette opération, à savoir 1 307K€ HT.

A REALISER

Sedia maintiendra une veille active sur les différentes subventions qui pourraient être mobilisées pour cette opération.

2.2.1. AUTRES PRODUITS

Le poste « autres produits » regroupe les recettes de parking, les produits divers et les produits financiers.

Ce poste est estimé à environ 265K€ HT en hausse de 15K€ HT par rapport au précédent CRAC

REALISE

Au 31 décembre 2024, les recettes perçues liées aux autres produits s'élèvent à environ 265K€ HT.

A REALISER

Au cours des années à venir sedia continuera de percevoir les recettes de loyer pour les places de parking ainsi que les produits financiers divers.

Globalement les recettes ont été réévaluées à environ 11 261K€ HT au lieu de 11 246K€ HT mentionnés au précédent CRAC soit une hausse d'environ 15K€ HT.

2.3. FINANCEMENT DE L'OPERATION

L'échéancier prévisionnel des dépenses et recettes ne fait pas apparaître la nécessité de recourir dans l'immédiat à un financement externe (emprunt) pour permettre le règlement des dépenses de l'opération.

2.3.1. REALISE

Aucune demande d'emprunt n'a été établie sur l'exercice 2024. Le financement a été assuré par le pool de financement interne de sedia et la perception des versements de la participation de Grand Besançon Métropole.

2.3.2. A REALISER

En fonction des besoins en trésorerie de l'opération, sedia souscrira un emprunt bancaire si nécessaire.

2.4. TRESORERIE DE L'OPERATION

Le plan de trésorerie actualisé fait apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération et les mouvements financiers nécessaires à la poursuite du projet.

TABLEAU DE TRESORERIE (en € HT)	au 31 12 2024	2 025	2026 et +
TRESORERIE ANNUELLE		243 857	-594 352
TRESORERIE CUMULÉE	350 495	594 352	0

2.4.1. REALISE

Au 31 décembre 2024, la trésorerie de l'opération fait apparaître un solde créditeur d'environ 350K€ HT compte tenu de la perception de la participation de Grand Besançon Métropole, des subventions et des premières recettes de cession de terrain.

2.4.2. A REALISER

Le résultat prévisionnel brut de l'exercice 2025 s'établit à 244K€ HT compte tenu de la balance des charges et produits. La trésorerie prévisionnelle de l'opération affichera prévisionnellement à fin 2024 un solde créditeur de 594K€ HT.

3. PERSPECTIVES

L'offre tertiaire globale sur le territoire de GBM conjuguée à la localisation excentrée de la ZAC Nouvelle Ere s'est traduit par une absence de réponse commerciale sur ce type de produit depuis le début de la mise en commercialisation de la zone, il y a près de 10 ans.

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

L'évolution de la programmation approuvée par GBM en 2024 va permettre de mettre en adéquation la zone et ses caractéristiques avec le marché économique de GBM en augmentant l'offre foncière à vocation industrie légère et artisanale, tout en préservant les ambitions urbaines en entrée d'agglomération en conservant une ligne tertiaire le long de la rue de la gare. La découpe foncière actuelle est d'ores et déjà opérante pour cette modification programmatique.

Quelques travaux d'adaptation sont à prévoir au niveau de la clairière gare (notamment la réduction du parking mutualisé). Ils seront mis en œuvre en fonction de l'avancement de la commercialisation

4. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à la collectivité d'approuver le présent CRAC arrêté au 31 décembre 2024 fixant le nouveau bilan prévisionnel de l'opération à 11 261K€ HT au lieu de 11 246K€ HT antérieurement (+15K€ HT).

Annexe 1 - Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisé

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

Annexe 3 – Tableau global des cessions immobilières

Annexe 4 – Plan des cessions immobilières

ZAC NOUVELLE ERE AUX AUXONS - TRANCHE 1
BILAN FINANCIER RÉVISÉ AU 31 DÉCEMBRE 2024

	Bilan CRAC	Bilan CRAC	Evolution	Dépenses	Dépenses cumulées			
	au 31 12 2023	au 31 12 2024		2 024	au 31 12 2024	2 025	2026 et +	Total
DÉPENSES (en € HT)	11 245 824	11 260 575	14 751	107 957	7 196 595	146 143	3 917 836	11 260 575
ACQUISITIONS	263 389	263 389	0	0	259 382	0	4 007	263 389
Terrains, Immeubles	49 830	49 830	0	0	49 830	0	0	49 830
Acquisition au concédant	201 789	201 789	0	0	201 789	0	0	201 789
Autres frais sur acquisitions	11 770	11 770	0	0	7 763	0	4 007	11 770
ÉTUDES & HONORAIRES	1 108 760	1 108 760	0	5 034	793 577	22 936	292 247	1 108 760
Etudes jusqu'à fin de la phase pré-opérationnelle	77 600	77 600	0	0	77 600	0	0	77 600
Etudes phase opérationnelle	492 800	492 800	0	5 034	359 675	17 000	116 125	492 800
Maîtrise d'œuvre	503 360	503 360	0	0	355 462	5 728	142 170	503 360
Autres honoraires de réalisation	35 000	35 000	0	0	840	208	33 952	35 000
TRAVAUX	7 174 400	7 182 175	7 775	36 526	4 764 213	24 800	2 393 162	7 182 175
Archéologie	40 578	40 578	0	0	40 578	0	0	40 578
VRD et espaces verts (base 2020)	5 065 137	5 065 137	0	23 035	3 627 155	10 000	1 427 983	5 065 137
Autres travaux	768 685	776 460	7 775	13 491	526 481	14 000	235 979	776 460
Fonds de concours	570 000	570 000	0	0	570 000	0	0	570 000
Imprévus, actualisation & révision	730 000	730 000	0	0	0	800	729 200	730 000
FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION, DIVERS	511 726	511 726	0	33 015	286 178	36 000	189 548	511 726
Frais de communication et de commercialisation	167 130	167 130	0	2 000	108 373	10 000	48 757	167 130
Tirages, reprographies, annonces légales	44 726	44 726	0	2 740	33 228	2 000	9 498	44 726
Assurances	15 000	15 000	0	0	0	0	15 000	15 000
Etudes juridiques	32 870	32 870	0	6 500	29 410	1 000	2 460	32 870
Consommation fluides et énergies	22 000	22 000	0	1 548	9 844	2 000	10 156	22 000
Entretien espaces publics et divers	190 000	190 000	0	18 510	90 688	19 000	80 312	190 000
Autres dépenses de gestion	40 000	40 000	0	1 717	14 637	2 000	23 363	40 000
IMPOTS ET TAXES	85 000	85 000	0	148	52 856	3 500	28 644	85 000
Impôts fonciers	5 000	5 000	0	148	1 485	500	3 015	5 000
Autres taxes	80 000	80 000	0	0	51 371	3 000	25 629	80 000
REMUNERATION SOCIETE	1 479 349	1 486 324	6 976	33 234	1 022 157	48 907	415 260	1 486 324
Rémunérations forfaitaires	129 754	129 754	0	0	122 554	7 200	0	129 754
Rémunérations sur investissements	791 094	791 467	373	13 907	522 578	23 187	245 702	791 467
Rémunération de commercialisation	408 462	408 462	0	9 934	254 376	13 500	140 585	408 462
Rémunérations autres et liquidations	150 039	156 641	6 603	9 392	122 650	5 020	28 972	156 641
FRAIS FINANCIERS	623 201	623 201	0	0	18 232	10 000	594 968	623 201
Frais financier court terme	223 201	223 201	0	0	18 232	10 000	194 968	223 201
Frais financier sur emprunt	400 000	400 000	0	0	0	0	400 000	400 000

ZAC NOUVELLE ERE AUX AUXONS - TRANCHE 1
BILAN FINANCIER RÉVISÉ AU 31 DÉCEMBRE 2024

	Bilan CRAC	Bilan CRAC	Evolution	Recettes	Recettes cumulées			
	au 31 12 2023	au 31 12 2024		2 024	au 31 12 2024	2 025	2026 et +	Total
RECETTES (en € HT)	11 245 824	11 260 575	14 751	14 751	7 537 090	400 000	3 323 484	11 260 575
CESSIONS	2 189 235	2 189 235	0	0	492 863	0	1 696 372	2 189 235
Cessions de terrains	2 189 235	2 189 235	0	0	492 863	0	1 696 372	2 189 235
Cessions immobilières	0	0	0	0	0	0	0	0
PARTICIPATIONS	8 806 539	8 806 539	0	0	6 779 427	400 000	1 627 112	8 806 539
Participation d'équilibre et sa révision	6 638 806	6 638 806	0	0	4 646 694	400 000	1 592 112	6 638 806
Fonds de concours CAGB pour tranche 2	550 948	550 948	0	0	550 948	0	0	550 948
Participation apport en nature	201 789	201 789	0	0	201 789	0	0	201 789
Participation de privés aux équipements publics	35 000	35 000	0	0	0	0	35 000	35 000
Participation concessionnaires de réseaux	73 226	73 226	0	0	73 226	0	0	73 226
Subventions	1 306 770	1 306 770	0	0	1 306 770	0	0	1 306 770
AUTRES PRODUITS	250 050	264 801	14 751	14 751	264 801	0	0	264 801
Loyers (parking mutualisé)	21 231	23 022	1 790	1 790	23 022	0	0	23 022
Produits divers	173 940	173 940	0	0	173 940	0	0	173 940
Produits financiers	54 879	67 840	12 960	12 960	67 840	0	0	67 840
RESULTAT D'EXPLOITATION	0	0	0	-93 206	340 495	253 857	-594 352	0
TABLEAU DE TRESORERIE (en € HT)	Bilan CRAC	Bilan CRAC	Evolution		Réalisé au			
	au 31 12 2023	au 31 12 2024		2 024	au 31 12 2024	2 025	2026 et +	Total
DÉCAISSEMENTS	11 245 824	11 270 575	14 751	107 957	7 196 595	156 143	3 917 836	11 270 575
Dépenses d'opération	11 245 824	11 260 575	14 751	107 957	7 196 595	146 143	3 917 836	11 260 575
Caution rendue	0	10 000	0	0	0	10 000	0	10 000
ENCAISSEMENTS	11 255 824	11 270 575	14 751	14 751	7 547 090	400 000	3 323 484	11 270 575
Recettes d'opération	11 245 824	11 260 575	14 751	14 751	7 537 090	400 000	3 323 484	11 260 575
Caution reçue	10 000	10 000	0	0	10 000	0	0	10 000
TRESORERIE ANNUELLE				-93 206	350 495	243 857	-594 352	0
TRESORERIE CUMULÉE					350 495	594 352	0	0