



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

Étaient 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

Étaient 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, **Brillans :** M. Alain BLESSEMILLE, **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. Benoît 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°2025/2025.00280

Rapport n°26 - ZAC des Marnières à Chalezeule – Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2024

ZAC des Marnières à Chalezeule – 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 « AP-CP Marnières »	Montant de l'AP : 9 853 387,15 € Montant du CP 2025 : 200 000 € Solde des participations : • 200 000 € sur 2025 • 289 000 € sur la période 2025-2029

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 31/12/2024.

I. Contexte

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Les faits marquants de l'année 2024

L'année 2024 a été marquée par plusieurs points :

- la fin des travaux d'aménagement du chemin des Marnières en janvier 2024,
- la poursuite des discussions avec l'Immobilière Carrefour en vue d'acquérir les fonciers nécessaires à l'aménagement du secteur sud-ouest,
- l'engagement de discussions avec Brico-dépôt en vue d'envisager une requalification sur place de leur magasin actuellement implanté sur 3 sites dont l'enseigne est locataire,
- dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Grand Besançon, production d'une Orientation d'aménagement et de programmation dite « secteur d'aménagement » sur le secteur Ouest de l'opération,
- engagement des travaux du retail park IDEEA développement situé sur le plateau haut. Le contexte économique et en particulier la conjoncture du commerce de détail affectent la commercialisation du retail,
- obtention du permis de construire de l'enseigne de restauration rapide KFC sur l'ancien secteur dit « pôle automobile ».

III. Perspectives 2025

- Aboutissement des discussions avec l'Immobilière Carrefour pour l'acquisition de ses fonciers, le cas échéant via une procédure d'échange de fonciers
- Poursuite des discussions avec Brico-Dépôt.
- Lancement des travaux du KFC en janvier en vue d'une ouverture à l'été 2025.
- Retail IDEEA : poursuite des travaux conditionnée à la bonne commercialisation du site. Le promoteur-investisseur a sollicité un report de 6 mois du 3^e et dernier versement attendu pour le 6 juin 2025.

IV. Bilan financier actualisé au 31/12/2024

Le bilan se situe dans la continuité du CRAC précédent.

A. Au niveau des dépenses

Les évolutions des dépenses concernent notamment :

- la suppression des provisions du secteur pôle automobile (- 790 K€),
- une provision supplémentaire de 800 K€ sur le secteur Brico-dépôt compte tenu de la complexité d'une requalification de ce secteur et notamment du fait de la présence de lignes haute-tension,
- 100 K€ pour des travaux d'accompagnement du secteur nord (création d'une placette),
- 60 K€ d'études complémentaires pour la requalification du secteur Brico dépôt,
- une hausse prévisionnelle de 206 K€ de la rémunération de l'aménageur liée à la proposition de prolongation de la concession d'une durée de 5 ans devant faire l'objet d'une validation du Grand Besançon.

B. Au niveau des recettes

Les évolutions des recettes concernent :

- une augmentation de 350 K€ des cessions intégrant notamment les recettes versées par le projet de retail park IDEEA,
- une baisse de recette de 100 K€ pour le projet KFC, le montage retenu n'appelant plus de cession de foncier,

- la participation de KFC au financement des équipements publics de la ZAC à hauteur de 49 K€,
- une augmentation de 110 K€ des produits financiers.

La participation de GBM n'évolue pas et se décompose en 6 149 K€ d'apport en nature et 4 062 K€ de participation d'équilibre, soit un total de 10 211 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 1,6M€ pour une dépense d'environ 2,3M€.

D. Synthèse Bilan financier

Le bilan de la concession d'aménagement arrêté au 31/12/2024 se décompose de la façon suivante :

	Bilan de référence au 31.12.23	Bilan révisé au 31.12.24	Ecart	Bilan secteur sud-ouest
CHARGES	16 852 K€	17 260 K€	408 K€	2 290 K€
ACQUISITIONS	8 439 K€	7 649 K€	-790 K€	347 K€
ÉTUDES & HONORAIRES	461 K€	521 K€	60 K€	62 K€
TRAVAUX	6 470 K€	7 370 K€	900 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 CONCESSIONNAIRE DU	949 K€	1 155 K€	206 K€	176 K€
ALÉAS GÉNÉRAUX	144 K€	176 K€	32 K€	72 K€
PRODUITS	16 852 K€	17 260 K€	408 K€	2 290 K€
CESSIONS	3 365 K€	3 615 K€	250 K€	650 K€
PARTICIPATIONS GESTIONNAIRES RÉSEAUX DE	3 K€	3 K€	0 K€	0 K€
PARTICIPATIONS	2 577 K€	2 626 K€	49 K€	0 K€
SUBVENTIONS DÉPARTEMENT DU	119 K€	119 K€	0 K€	0 K€
SUBVENTION FEDER	566 K€	566 K€	0 K€	0 K€
PRODUITS DE LA CU GBM	10 211 K€	10 211 K€	0 K€	1 640 K€
dont foncier - apport en nature	6 149 K€	6 149 K€	0 K€	0 K€
dont participation d'équilibre	4 062 K€	4 062 K€	0 K€	1 640 K€
AUTRES PRODUITS	11 K€	121 K€	110 K€	0 K€

Mmes Marie-Thérèse MICHEL (1) et Anne VIGNOT (1) et MM. Nicolas BODIN (2), Anthony POULIN (2) et Pascal ROUTHIER (1), ne prennent part ni au débat, ni au vote.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté approuve le bilan financier révisé au 31.12.2024 de l'opération d'aménagement pour un montant de 17 260 K€ HT, avec une participation de GBM constante à 10 211 K€ dont 4 062 K€ de participation d'équilibre.

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 100

Contre : 0

Abstention* : 0

Conseillers intéressés : 7

*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

Concession d'aménagement de la ZAC des Marnières



Espace commercial de Chalezeule

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITÉ
ÉTABLI AU 10/06/2025**

BILAN FINANCIER ARRÊTÉ AU 31.12.2024

Table des matières

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE	3
1.1. Les données contractuelles d'intervention de Territoire 25	4
1.2. Les procédures administratives associées	4
1.3. La procédure de maîtrise foncière des terrains concernés par le projet d'aménagement	5
1.4. La programmation commerciale	5
1.5. Le programme prévisionnel de travaux	6
1.6. La convention de participation financière de la société Immobilière Carrefour	7
2. AVANCEMENT PHYSIQUE AU 31 DECEMBRE 2024	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 2024	8
2.2.2. Études à réaliser	9
2.3. Travaux et honoraires techniques	9
2.3.1. Réalisé en 2024	9
3. ÉTAT DE COMMERCIALISATION A FIN AVRIL 2025	11
3.1. Cessions réalisées	11
3.2. Plateau haut	11
3.2.1. L'équipement de loisirs indoor	11
3.2.2. Le pôle de commerces et de restauration	11
3.3. Secteur sud-ouest	12
3.4 Autre projet : KFC	12
4. BILAN FINANCIER RÉVISÉ AU 31.12.2024	13
4.1. Bilan financier sur l'ensemble du périmètre de la concession d'aménagement	13
4.2. Détails sur l'évolution des dépenses	13
4.3. Détails sur l'évolution des recettes	14
4.4. Secteur sud-ouest	14
4.5. Tableau de trésorerie	14
<i>Annexe 1 - Historique des acquisitions</i>	17
<i>Annexe 2 - Historique des études</i>	17
<i>Annexe 3 : Historique des travaux</i>	18
<i>Annexe 4 : Historique de commercialisation du plateau haut</i>	20

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette étude portait sur :

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

Cette étude préalable a conclu sur :

- La validation du positionnement « commerces » des Marnières
- Le 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 30.06.2026.

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

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

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

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

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

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

1.4. La programmation commerciale

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

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

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

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



1: Plan schématique du programme de commercialisation

1.5. Le programme prévisionnel de travaux

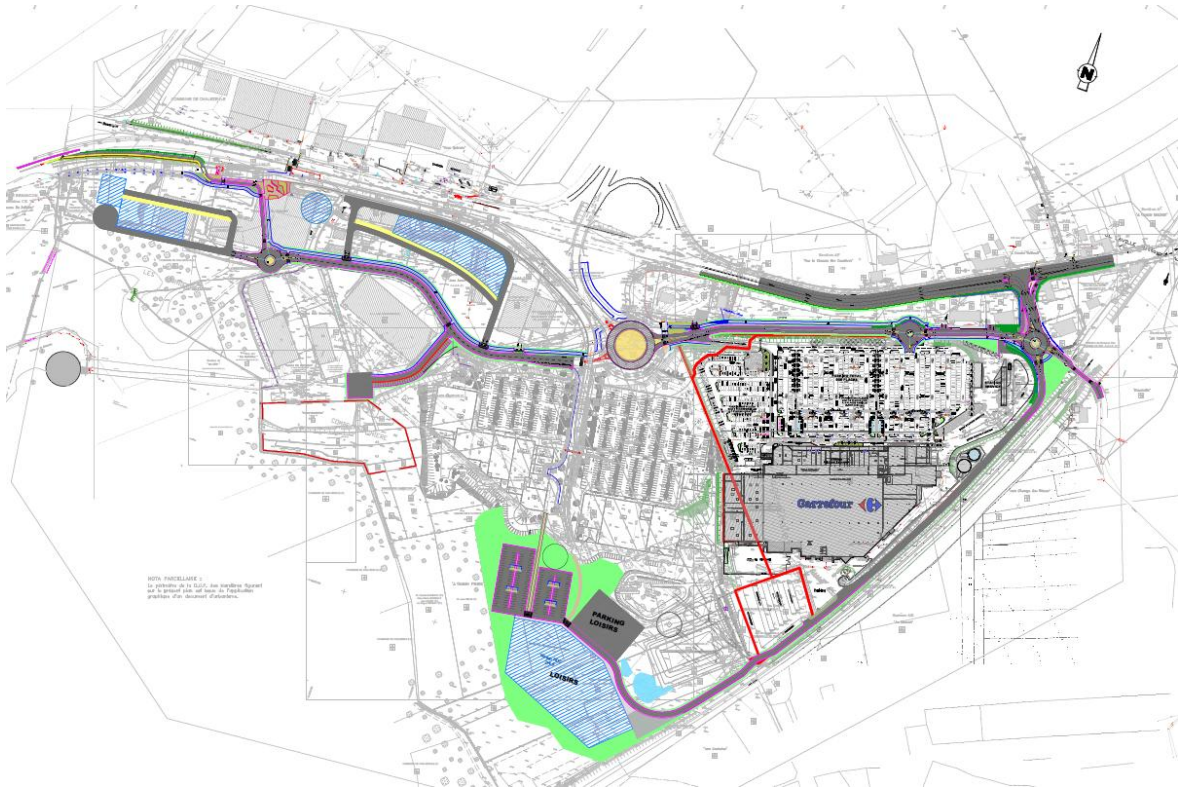
Dans la suite des travaux routiers dits de « l'entrée Est de Besançon » réalisés par GBM de 2005 à 2012 (avec notamment la réalisation du giratoire des Marnières sud), et de la réalisation de la ligne de tramway inaugurée en septembre 2014, la concession d'aménagement ne prévoit que la réalisation d'équipements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

Parmi les travaux à réaliser peuvent être cités :

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

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

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



2: Plan des travaux programmés

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 2024

2.1. Acquisitions et régularisations foncières

2.1.1. Acquisitions réalisées au 31.12.2024

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 2024 est consultable dans l'Annexe 1 - *Historique des acquisitions*

2.1.2. Acquisitions à réaliser à moyen terme

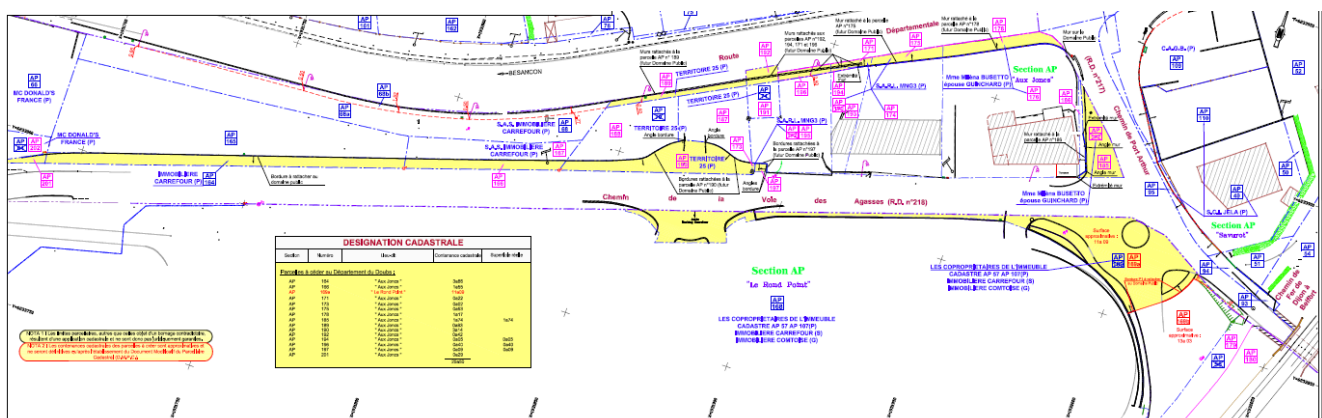
Une régularisation est à réaliser suite aux travaux de piste mode doux le long du Chemin des Marnières. Il s'agit d'une acquisition auprès des consorts Goux d'une bande de terrain d'environ 20 m² le long du chemin des Marnières, nécessaire à la réalisation de la voie modes actifs. Cette acquisition est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

Les dernières acquisitions à mener concernent la réalisation du secteur sud-ouest. Les terrains sont actuellement essentiellement propriété de l'Immobilière Carrefour, et les discussions se sont poursuivies en 2024. L'Immobilière Carrefour qui n'apparaissait pas vendeur au vu de la valeur environnementale des terrains, valorisée dans le cadre de sa politique RSE, s'est montrée ouverte à un possible échange de terrain pour retrouver dans un rayon proche des terrains de même valeur environnementale. Après une phase d'étude des possibilités par GBM, une proposition a été formulée au premier semestre 2025.

Les enjeux de restructuration de Brico Dépôt, actuellement sur trois sites, et la perspective d'une prorogation de la concession ont permis d'engager une réflexion sur la recomposition du Nord-Ouest de la zone, avec plusieurs propriétaires privés concernés. A ce stade, il n'est pas envisagé d'acquisitions mais plutôt un travail de remembrement de manière à faciliter la restructuration de Brico Dépôt et améliorer la commercialité de la zone.

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

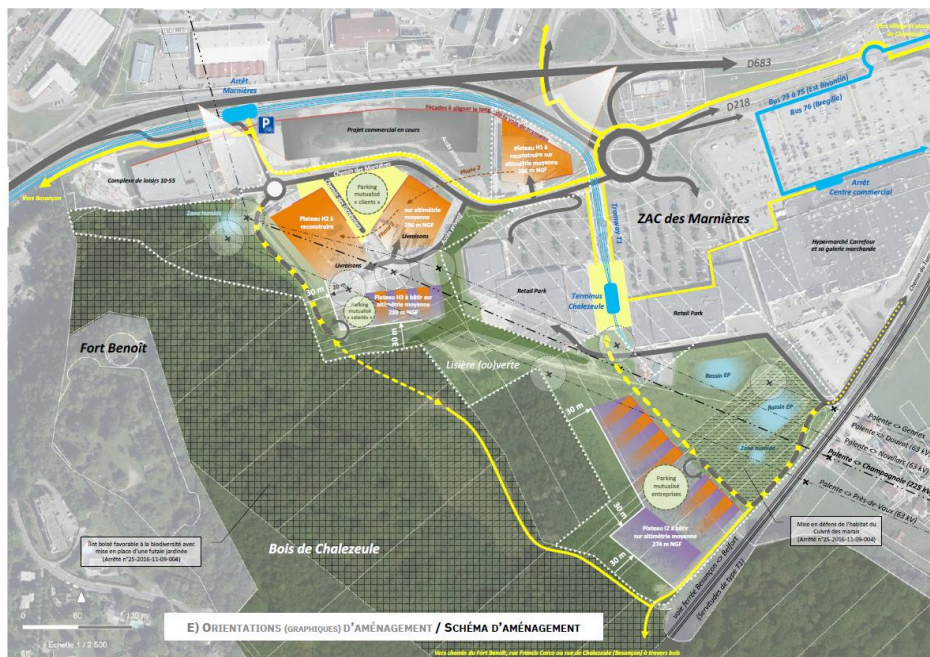
2.2.1. Études réalisées en 2024

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 mi 2026.

Sur la partie Ouest, une étude a été réalisée pour définir une OAP secteur d'aménagement dans la perspective du PLUi. Elle concerne l'ensemble du secteur Ouest, et a permis de vérifier la faisabilité d'une recomposition de toute la zone autour de Brico Dépôt. Le projet d'OAP doit être finalisé dans le cadre du PLUi du Grand Besançon Métropole.



4 : Schéma OAP

2.2.2. Études à réaliser

Brico Dépôt a poursuivi ses réflexions 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 envisage une restructuration sur site et travaille sur une esquisse en ce sens. Dans le cadre de la prolongation de la concession, Territoire 25 engagera une étude sur les possibilités de recomposition de ce secteur complexes aux multiples propriétés et contraintes, notamment de lignes haute-tension.

2.3. Travaux et honoraires techniques

2.3.1. Réalisé en 2024

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 2024.

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.



5 : Photo piste cyclable aménagée

3. ÉTAT DE COMMERCIALISATION A FIN AVRIL 2025

3.1. Cessions réalisées

- **Le restaurant Mc Donald' s.** Un compromis de vente a été signé en juin 2016 et l'acte de vente en décembre 2016 pour un tènement foncier d'une superficie de 3.366 m². Le restaurant a été inauguré le 20 décembre 2016.
- **1055 :** Territoire 25 a lancé début 2018 un appel à projets pour la réalisation d'un équipement de loisirs indoor sur le secteur Sud-Ouest de l'espace commercial comme envisagé dans la programmation initiale d'ensemble. Un compromis de vente a été signé le 18 juin 2020, avec un dépôt du permis de construire au dernier trimestre 2020. L'acte de vente a été signé le 04 octobre 2021 et les travaux ont démarré fin 2021. Le projet a été livré et ouvert fin 2022
- **Carrefour.** Conformément à ses intentions définies lors des études préopérationnelles, le groupe Carrefour a finalisé son projet de retail park sur ses terrains et de part et d'autre de la station terminus du tramway. L'arrêté de P.C. a été délivré le 21 juillet 2016 pour un projet d'environ 15.000 m² de SDP. Le chantier a démarré en 2017 et le retail park a été inaugurée en octobre 2018.
- **IDEEA Développement.** Après la signature du compromis en 2019 et un délai important lié au recours sur le projet, l'acte de vente a été signé le 6 juin 2024, avec un paiement fractionné, la dernière échéance étant fixée au 6 juin 2025. Les travaux ont débuté à l'été 2024, pour des livraisons prévues échelonnées sur 2025-2026.

3.2. Plateau haut

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

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

3.2.1. L'équipement de loisirs indoor

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

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



4 : Installations extérieures du 1055

3.2.2. Le pôle de commerces et de restauration

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

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

Suite à l'avis favorable de la CDAC pour le projet d'IDEEA le 28 janvier 2020, deux recours ont été déposés pour s'opposer au projet. La CNAC a statué le 9 juillet 2020 en faveur du projet, et le PC a été

délivré le 13 août 2020. Un recours contre ce PC a cependant été déposé. Toutefois la commercialisation se poursuit. **Trois avenants successifs ont prolongé le compromis jusqu'au 30/06/2023.**

Le jugement 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'est avérée cependant plus difficile qu'attendue et **cinq avenants (avenants 5, 6, 7 et 8 et 9) ont prolongé le délai de signature jusqu'au 30 mai 2024.**

L'acte de vente a été signé le 6 juin 2024, avec échelonnement du paiement du prix du terrain. Les deux premiers versements ont été effectués selon l'échéancier prévu en 2024. Le solde, soit environ 500k€ devait intervenir à la réception des travaux et au plus tard le 6 juin 2025. Toutefois, la SCCV Chalezeule, à laquelle IDEEA Développement est associée, a sollicité, le 5 juin 2025, un report de six mois du délai de règlement, soit jusqu'au 3 décembre 2025, afin de finaliser ses démarches de financement auprès des établissements bancaires.

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 d'esquisse 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 m².**

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

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.

Le projet s'est poursuivi en 2024 avec l'obtention du permis de construire, puis le démarrage du chantier début 2025. Ce projet, outre qu'il permet de finaliser la partie Est de la ZAC, vient améliorer le bilan de

la concession. En effet, 790 000€ étaient prévus en dépense pour l'acquisition de ces parcelles, contre 100 000€ de recettes vu la configuration du site. Par ailleurs, la SARL TABETOLO, porteuse du projet de KFC, a signé une convention de participation à hauteur de 48 700€ au titre d'une participation aux travaux d'aménagement du carrefour de Port-Athur. L'ensemble représente donc un gain net de 738 700€ pour la concession.

4. BILAN FINANCIER RÉVISÉ AU 31.12.2024

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

Le bilan se situe dans la continuité du CRAC précédent.

ZAC Marnières / CRAC 2024



	Bilan de référence au 31.12.23	Bilan révisé au 31.12.24	Ecart	Bilan Secteur sud-ouest
CHARGES	16 852 K€	17 260 K€	408 K€	2 290 K€
ACQUISITIONS	8 439 K€	7 649 K€	-790 K€	347 K€
ÉTUDES & HONORAIRES	461 K€	521 K€	60 K€	62 K€
TRAVAUX	6 470 K€	7 370 K€	900 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€	1 155 K€	206 K€	176 K€
ALÉAS GÉNÉRAUX	144 K€	176 K€	32 K€	72 K€
PRODUITS	16 852 K€	17 260 K€	408 K€	2 290 K€
CESSIONS	3 365 K€	3 615 K€	250 K€	650 K€
PARTICIPATIONS GESTIONNAIRES DE RÉSEAUX	3 K€	3 K€	0 K€	0 K€
PARTICIPATIONS	2 577 K€	2 626 K€	49 K€	0 K€
SUBVENTIONS DU DÉPARTEMENT	119 K€	119 K€	0 K€	0 K€
SUBVENTION FEDER	566 K€	566 K€	0 K€	0 K€
PRODUITS DE LA CUGBM	10 211 K€	10 211 K€	0 K€	1 640 K€
/ Foncier - Apport en nature	6 149 K€	6 149 K€	0 K€	0 K€
Participation d'équilibre	4 062 K€	4 062 K€	0 K€	1 640 K€
AUTRES PRODUITS	11 K€	121 K€	110 K€	0 K€

4.2. Détails sur l'évolution des dépenses

Les évolutions concernent notamment la suppression des provisions pour l'acquisition du secteur Jioua/Jela : - 790k€. Ces terrains sont désormais intégrés dans le périmètre du projet KFC et ne nécessite plus d'acquisition publique.

D'autre part, une provision supplémentaire de 800 000 € est inscrite pour les travaux sur le secteur Brico Dépôt, compte tenu des enjeux identifiés dans le cadre de l'élaboration de l'OAP : morcellement foncier, contraintes techniques (multiples lignes RTE), et complexité opérationnelle assimilable à une nouvelle opération d'aménagement. Cette enveloppe permet d'anticiper notamment une éventuelle opération d'enfouissement de ligne HT.

Par ailleurs, 100 000 € sont également inscrits pour des travaux d'accompagnement sur la partie Nord, notamment la création d'une placette entre l'arrêt de tram Marnières et le programme IDEEA. Les dépenses d'études sont augmentées de 60 000 €, afin de financer des études complémentaires nécessaires sur le secteur Brico Dépôt.

Enfin, une hausse de la rémunération du concessionnaire à hauteur de 206 000 € est prévue, en lien avec une prolongation du suivi de 5 années supplémentaires. Cette évolution reflète une projection fondée sur le caractère évolutif du projet, marqué par une moindre mobilisation du foncier en acquisition et cession. Les modalités de rémunération restent à rediscuter entre le concédant et Territoire 25.

4.3. Détails sur l'évolution des recettes

Concernant les recettes, le bilan intègre désormais le montant réel de cession du terrain IDEEA, à hauteur de 1 250 000 €, contre 900 000 € prévus initialement par prudence, compte tenu des difficultés de l'opérateur. Cette révision prend en compte la concrétisation de la vente qui doit s'opérer cette année.

À l'inverse, une recette de 100 000 € est supprimée sur le secteur concerné par le projet KFC, celui-ci n'appelant plus de cession foncière.

Une participation financière du projet KFC de 49 000 € est également intégrée au titre de la contribution aux équipements publics (participation au titre de la réalisation du carrefour de Port Arthur, bénéficiant directement au projet).

Enfin, la trésorerie générée par l'opération, dans un contexte de remontée des taux, a produit un rendement financier de 50 000 € pour l'année 2024, avec une bonification prévisionnelle supplémentaire de 110 000 € inscrite au titre des années 2025-2026, avant le lancement des travaux sur le secteur sud-ouest.

La participation du concédant (GBM) est maintenue constante.

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

TABLEAU DE TRÉSORERIE	à fin 2024	2 K€	2 K€	2027-2031	Bilan	Dont Secteur Sud Ouest
DÉPENSES D'OPÉRATION =	12 302 K€	318 K€	2 498 K€	2 142 K€	17 260 K€	2 290 K€
RECETTES D'OPÉRATION =	15 099 K€	789 K€	413 K€	959 K€	17 260 K€	2 290 K€
TRESORERIE ANNUELLE =	2 797 K€	470 K€	-2 085 K€	-1 183 K€	0 K€	0 K€
Trésor Public dde de rembt TVA						
TRESORERIE CUMULÉE EN FIN D'ANNÉE =	2 797 K€	3 267 K€	1 183 K€	0 K€	0 K€	

5°) PROPOSITION A LA COLLECTIVITÉ

Il est proposé à la Collectivité concédante d'approuver le présent bilan financier prévisionnel révisé au 31.12.2024 de l'opération d'aménagement pour un montant de 17 260 K€ HT selon le tableau détaillé suivant, avec une participation constante s'élevant à 4 062 K€ HT.

DÉTAIL DU BILAN FINANCIER AU 31.12.2024

		Réglé dans l'année de 2024	réglé au 31.12.2024	2025	2026	2027-2031	Dont secteur Sud Ouest	Bilan révisé arrêté au 31.12.24	Bilan révisé arrêté au 31.12.23	Ecart
	CHARGES	119 K€	12 302 K€	318 K€	2 498 K€	2 142 K€	2 290 K€	17 260 K€	16 852 K€	408 K€
A	ACQUISITIONS	0 K€	6 831 K€	0 K€	712 K€	106 K€	347 K€	7 649 K€	8 439 K€	-790 K€
A 01	Terrains, immeubles EPF - ex Vivarte Zioua / Jela Commune de Chalezeule Carrefour (secteur sud-ouest) Autres acquisitions	0 K€	768 K€ 522 K€ 3 K€ 244 K€	0 K€ 0 K€ 37 K€	237 K€ 0 K€ 200 K€ 37 K€	0 K€ 0 K€ 200 K€	237 K€ 0 K€ 0 K€ 200 K€	1 005 K€ 522 K€ 790 K€ 3 K€ 281 K€	1 795 K€ 522 K€ 790 K€ 3 K€ 281 K€	-790 K€ 0 K€ -790 K€ 0 K€ 0 K€
A 02	Acquisitions au concédant Terrains CAGB /Carrefour (giratoire Marnières Sud) terrains CAGB /Gloriot / Mc Do. Terrains CAGB / Commune de Chalezeule Terrains CAGB / Mareschal terrains CAGB / Javel Terrains CAGB / SCI Agasses/Poyer Terrains CAGB / ex prop Chambelland Terrains CAGB / SPA terrains CAGB / GBH Autres provisions	0 K€	5 836 K€ 3 K€ 447 K€ 4 K€ 1 466 K€ 2 019 K€ 1 034 K€ 88 K€ 774 K€ 0 K€ 0 K€	313 K€	0 K€ 288 K€	0 K€ 0 K€ 0 K€ 0 K€	0 K€ 0 K€ 0 K€ 0 K€ 0 K€ 0 K€ 0 K€ 0 K€ 0 K€ 0 K€ 0 K€	6 149 K€ 3 K€ 447 K€ 4 K€ 1 466 K€ 2 019 K€ 1 034 K€ 88 K€ 774 K€ 288 K€ 26 K€	6 149 K€ 3 K€ 447 K€ 4 K€ 1 466 K€ 2 019 K€ 1 034 K€ 88 K€ 774 K€ 288 K€ 26 K€	0 K€ 0 K€ 0 K€ 0 K€ 0 K€ 0 K€ 0 K€ 0 K€ 0 K€ 0 K€ 0 K€
A 04	Frais d'acquisitions	0 K€	72 K€	102 K€	106 K€	50 K€	279 K€	279 K€	279 K€	0 K€
A 06	Autres frais		156 K€	60 K€	0 K€	60 K€	216 K€	216 K€	216 K€	0 K€
B	ÉTUDES & HONORAIRES	8 K€	347 K€	49 K€	59 K€	66 K€	62 K€	521 K€	461 K€	60 K€
B 01	Études préopérationnelles Études préop. Tiers Études préop. SPL T25	0 K€	60 K€ 32 K€ 28 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	60 K€ 32 K€ 28 K€	60 K€ 32 K€ 28 K€	0 K€ 0 K€ 0 K€
B 02	Études opérationnelles Conduite études environnementales Management environnemental Suivi du dispositif environnemental Suivi environnemental des prospects Mission d'urbanisme Frais de géomètre Études diverses	0 K€	162 K€ 11 K€ 9 K€ 18 K€ 8 K€ 9 K€ 31 K€ 77 K€	36 K€ 4 K€ 15 K€	43 K€ 4 K€	28 K€ 15 K€	36 K€ 0 K€ 0 K€ 0 K€ 0 K€ 12 K€ 9 K€ 15 K€	269 K€ 45 K€ 9 K€ 26 K€ 9 K€ 28 K€ 56 K€ 97 K€	229 K€ 19 K€ 9 K€ 22 K€ 9 K€ 28 K€ 49 K€ 94 K€	40 K€ 26 K€ 0 K€ 4 K€ 0 K€ 0 K€ 7 K€ 3 K€
B 03	Maîtrises d'œuvre Maîtrise d'œuvre feux tricolores Maîtrise d'œuvre VRD et paysage	6 K€	109 K€ 14 K€ 95 K€	10 K€	14 K€	30 K€	20 K€	162 K€ 14 K€ 148 K€	142 K€ 14 K€ 128 K€	20 K€ 0 K€ 20 K€
B 04	Autres honoraires de réalisation Mission SPS 1 Mission SPS 2 Autres missions	2 K€	16 K€ 1 K€ 4 K€ 11 K€	3 K€	2 K€	8 K€	6 K€ 3 K€ 0 K€ 3 K€	29 K€ 7 K€ 4 K€ 18 K€	29 K€ 7 K€ 4 K€ 18 K€	0 K€ 0 K€ 0 K€ 0 K€
C	TRAVAUX	43 K€	4 360 K€	151 K€	1 528 K€	1 332 K€	1 486 K€	7 370 K€	6 470 K€	900 K€
C 02	Démolition de bâtiments démolitions de bâtiments	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	100 K€	0 K€	100 K€	100 K€	0 K€
C 04	VRD et espaces verts secteur Est : Travaux de 2016 (RD 218) secteur Est : Travaux de 2017 (carrefour Port Arthur) secteur Ouest - Marchés secteur Ouest - autres interventions secteur Sud - PHASE 1 (tranche ferme) secteur Sud - PHASE 2 (tranche conditionnelle) secteur Retail park de Carrefour	43 K€	3 018 K€ 207 K€ 1 575 K€ 875 K€ 230 K€ 132 K€ 0 K€ 0 K€	60 K€	626 K€	1 031 K€	1 374 K€	4 734 K€ 207 K€ 1 575 K€ 887 K€ 310 K€ 132 K€ 1 374 K€ 250 K€	4 634 K€ 207 K€ 1 575 K€ 887 K€ 209 K€ 132 K€ 1 374 K€ 250 K€	100 K€ 0 K€ 0 K€ 0 K€ 100 K€ 0 K€ 0 K€ 0 K€
C 06	Autres travaux Enfouissement lignes RTE Enfouissement lignes ERDF-ENEDIS Interventions VEOLIA nettoyage et débroussaillage Travaux divers	0 K€	1 343 K€ 1 272 K€ 51 K€ 2 K€ 3 K€ 15 K€	51 K€	822 K€ 800 K€	20 K€	45 K€	2 235 K€ 2 072 K€ 51 K€ 4 K€ 52 K€ 56 K€	1 435 K€ 1 272 K€ 51 K€ 4 K€ 52 K€ 56 K€	800 K€ 800 K€ 0 K€ 0 K€ 0 K€ 0 K€
C 10	Imprévus et actualisations dont impact COVID Aléas et imprévus + Impact COVID Autres aléas	0 K€	0 K€ 40 K€ 20 K€ 20 K€	40 K€	80 K€	181 K€	66 K€	301 K€ 156 K€ 145 K€	301 K€ 156 K€ 145 K€	0 K€ 0 K€ 0 K€
D+H	FRAIS DIVERS	6 K€	76 K€	44 K€	80 K€	69 K€	77 K€	269 K€	269 K€	0 K€
D	Frais de gestion	2 K€	55 K€	18 K€	53 K€	59 K€	51 K€	186 K€	186 K€	0 K€
D 01	Frais de communication et de commercialisation		18 K€	5 K€	24 K€	34 K€	21 K€	82 K€	82 K€	0 K€
D 02	Frais divers		13 K€	3 K€	18 K€	18 K€	18 K€	52 K€	52 K€	0 K€
D 03	Assurances	1 K€	4 K€	4 K€	4 K€	1 K€	4 K€	13 K€	13 K€	0 K€
D 05	Consommations fluides et énergies	1 K€	4 K€	1 K€	1 K€	0 K€	2 K€	6 K€	6 K€	0 K€
D 06	Entretien espaces publics et divers		7 K€	3 K€	3 K€	2 K€	3 K€	15 K€	15 K€	0 K€
D 08	Autres dépenses de gestion		9 K€	2 K€	5 K€	4 K€	3 K€	19 K€	19 K€	0 K€
H	Impôts et taxes	4 K€	21 K€	26 K€	26 K€	10 K€	26 K€	83 K€	83 K€	0 K€
H 01	Impôts fonciers	4 K€	21 K€	6 K€	6 K€	0 K€	5 K€	33 K€	33 K€	0 K€
H 02	Taxes diverses		0 K€	20 K€	20 K€	10 K€	21 K€	50 K€	50 K€	0 K€
J	FRAIS FINANCIERS	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	120 K€	70 K€	120 K€	120 K€	0 K€
J 01	Sur court terme / découvert de trésorerie	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	120 K€	70 K€	120 K€	120 K€	0 K€
J 02	Sur moyen terme emprunts contractés	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
J 03	Sur commissions et frais bancaires commissions et frais bancaires	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
I	RÉMUNÉRATIONS DU CONCESSIONNAIRE	62 K€	688 K€	65 K€	76 K€	327 K€	176 K€	1 155 K€	949 K€	206 K€
I 02	Rémunérations sur investissements	14 K€	322 K€	22 K€	51 K€	82 K€	105 K€	477 K€	444 K€	34 K€
I 03	/ Recettes de commercialisation	39 K€	253 K€	29 K€	11 K€	46 K€	46 K€	337 K€	331 K€	6 K€
I 01	Rémunérations forfaitaires (yc. FEDER)	9 K€	113 K€	14 K€	14 K€	200 K€	24 K€	341 K€	174 K€	166 K€
	ALÉAS GÉNÉRAUX	0 K€	0 K€	10 K€	44 K€	122 K€	72 K€	176 K€	144 K€	32 K€
	Aléas divers			10 K€	44 K€	122 K€	72 K€	176 K€	144 K€	32 K€

	PRODUITS	1 063 K€	15 099 K€	789 K€	413 K€	959 K€	2 290 K€	17 260 K€	16 852 K€	408 K€
N	CESSIONS	750 K€	2 165 K€	500 K€	80 K€	870 K€	650 K€	3 615 K€	3 365 K€	250 K€
N 01	Cessions de terrains aux Tiers		2 165 K€	500 K€	80 K€	870 K€	650 K€	3 615 K€	3 365 K€	250 K€
	Espace de restauration rapide		950 K€					950 K€	950 K€	0 K€
	Retail park du plateau haut (1,8 ha)	750 K€	750 K€	500 K€				1 250 K€	900 K€	350 K€
	Équipement de loisirs sur le secteur sud							0 K€	0 K€	0 K€
	Équipement de loisirs sur l'ilot Plateau haut (1,2 ha)		450 K€					450 K€	450 K€	0 K€
	Pôle automobile				0 K€			0 K€	100 K€	-100 K€
	Local commercial E.P.F. (Halle aux chaussures)					400 K€	0 K€	400 K€	400 K€	0 K€
	Pôle d'activités sur le secteur Sud-Ouest (2 ha)			180 K€		720 K€	900 K€	900 K€	900 K€	0 K€
	Régularisations foncières		15 K€					15 K€	15 K€	0 K€
	Provisions pour risques				-100 K€	-250 K€	-250 K€	-350 K€	-350 K€	0 K€
P 04	PARTICIPATIONS GESTIONNAIRES DE RÉSEAUX	0 K€	3 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	3 K€	3 K€	0 K€
	GRDF - remboursement de pose du réseau gaz	0 K€	3 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	3 K€	3 K€	0 K€
P 05	PARTICIPATIONS	0 K€	2 577 K€	49 K€	0 K€	0 K€	0 K€	2 626 K€	2 577 K€	49 K€
	Participation Carrefour aux équipements publics	0 K€	2 565 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	2 565 K€	2 565 K€	0 K€
	Participation MNG3	0 K€	12 K€					12 K€	12 K€	0 K€
	Participation KFC			49 K€				49 K€		
P 07	SUBVENTIONS DU DÉPARTEMENT	0 K€	119 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	119 K€	119 K€	0 K€
	/ Tx demandés par le CD 25 sur la RD 683	0 K€	105 K€				0 K€	105 K€	105 K€	0 K€
	/ Tx de signalisation routière	0 K€	14 K€				0 K€	14 K€	14 K€	0 K€
P	SUBVENTION FEDER	0 K€	566 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	566 K€	566 K€	0 K€
P	PRODUITS DE LA CUGBM	263 K€	9 609 K€	200 K€	313 K€	89 K€	1 640 K€	10 211 K€	10 211 K€	0 K€
P 02	/ Foncier - Apport en nature	0 K€	5 836 K€	0 K€	313 K€	0 K€	0 K€	6 149 K€	6 149 K€	0 K€
	terrain de 3.666 m² (lié principalement à McDo.)	0 K€	450 K€				0 K€	450 K€	450 K€	0 K€
	autres terrains	0 K€	5 386 K€		313 K€	0 K€	0 K€	5 699 K€	5 699 K€	0 K€
P 01	Participation d'équilibre	263 K€	3 773 K€	200 K€	0 K€	89 K€	1 640 K€	4 062 K€	4 062 K€	0 K€
223	Participation d'équilibre	263 K€	3 773 K€	200 K€	0 K€	89 K€	1 640 K€	4 062 K€	4 062 K€	0 K€
Q	Autres produits	50 K€	61 K€	40 K€	20 K€	0 K€	0 K€	121 K€	11 K€	110 K€
	Redevance panneau publicitaire	0 K€	0 K€				0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
	Produits financiers CT	50 K€	61 K€	40 K€	20 K€		0 K€	121 K€	11 K€	110 K€

ANNEXES

Annexe 1 – Historique des acquisitions

Annexe 2 – Historique des études

Annexe 3 – Historique des travaux

Annexe 4 – Historique de commercialisation du plateau haut

Annexe 1 - Historique des acquisitions

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

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

Protocole foncier des consorts Guinchard

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

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

Annexe 2 - Historique des études

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

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

Le B.E. JACQUET a été missionné sur différentes études concernant des problématiques de travaux de VRD : dossier PRO pour l'entrée Ouest, étude de faisabilité technique lié au protocole foncier avec les consorts 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 protégés. Ces mesures seront prises en compte par Territoire 25 dans le cadre de sa mission d'ensemble sur l'espace commercial. Ainsi, le fauchage de la zone humide réalisé en 2020 et en 2021 a respecté les mesures prévues. Territoire 25 a ainsi missionné le Conservatoire botanique national de Franche-Comté afin de réaliser un diagnostic et de mettre en place un plan de gestion pour un îlot de sénescence, dans le bois de Chalezeule, d'une surface de 2.9 ha. Territoire 25 a également missionné le bureau d'étude Species afin de réaliser un inventaire amphibiens et mammifères dans cet îlot de sénescence

Annexe 3 : Historique des travaux

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

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

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

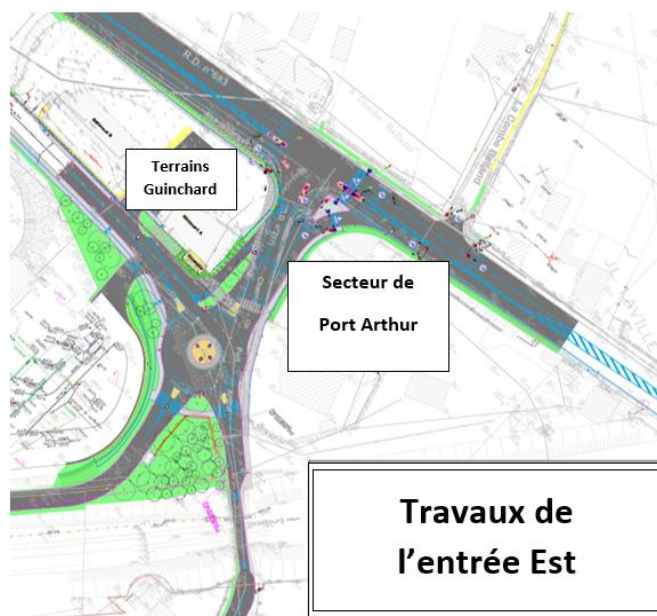
Voie des Agasses

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

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

Secteur Est de l'espace commercial

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



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

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

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

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

Secteur Ouest

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

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



Autres travaux

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

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



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

Annexe 4 : Historique de commercialisation du plateau haut

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

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

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

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

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



ESPACE COMMERCIAL DE CHALEZEULE
BILAN FINANCIER ACTUALISÉ AU 31 DECEMBRE 2024

établi le : 6 février 2025

		Réglé dans l'année de 2024	réglé au 31.12.2024	2025	2026	2027-2031	Dont secteur Sud Ouest	Bilan révisé arrêté au 31.12.24	Bilan révisé arrêté au 31.12.23	Ecart
	CHARGES	119 K€	12 302 K€	318 K€	2 498 K€	2 142 K€	2 290 K€	17 260 K€	16 852 K€	408 K€
A	ACQUISITIONS	0 K€	6 831 K€	0 K€	712 K€	106 K€	347 K€	7 649 K€	8 439 K€	-790 K€
A 01	Terrains, immeubles	0 K€	768 K€	0 K€	237 K€	0 K€	237 K€	1 005 K€	1 795 K€	-790 K€
	EPF - ex Vivarte		522 K€				0 K€	522 K€	522 K€	0 K€
	Zioua / Jela			0 K€	0 K€		0 K€	0 K€	790 K€	-790 K€
	Commune de Chalezeule		3 K€				0 K€	3 K€	3 K€	0 K€
	Carrefour (secteur sud-ouest)				200 K€		200 K€	200 K€	200 K€	0 K€
	Autres acquisitions		244 K€		37 K€		37 K€	281 K€	281 K€	0 K€
A 02	Acquisitions au concédant	0 K€	5 836 K€		313 K€	0 K€	0 K€	6 149 K€	6 149 K€	0 K€
	Terrains CAGB /Carrefour (giratoire Marnières Sud)		3 K€				0 K€	3 K€	3 K€	0 K€
	terrains CAGB /Gloriot / Mc Do.		447 K€				0 K€	447 K€	447 K€	0 K€
	Terrains CAGB / Commune de Chalezeule		4 K€				0 K€	4 K€	4 K€	0 K€
	Terrains CAGB / Mareschal		1 466 K€				0 K€	1 466 K€	1 466 K€	0 K€
	terrains CAGB / Javel		2 019 K€				0 K€	2 019 K€	2 019 K€	0 K€
	Terrains CAGB / SCI Agasses/Poyer		1 034 K€				0 K€	1 034 K€	1 034 K€	0 K€
	Terrains CAGB / ex prop Chambelland		88 K€				0 K€	88 K€	88 K€	0 K€
	Terrains CAGB / SPA		774 K€				0 K€	774 K€	774 K€	0 K€
	terrains CAGB / GBH		0 K€		288 K€		0 K€	288 K€	288 K€	0 K€
	Autres provisions		0 K€		26 K€		0 K€	26 K€	26 K€	0 K€
A 04	Frais d'acquisitions	0 K€	72 K€		102 K€	106 K€	50 K€	279 K€	279 K€	0 K€
A 06	Autres frais		156 K€		60 K€	0 K€	60 K€	216 K€	216 K€	0 K€
B	ÉTUDES & HONORAIRES	8 K€	347 K€	49 K€	59 K€	66 K€	62 K€	521 K€	461 K€	60 K€
B 01	Études préopérationnelles	0 K€	60 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	60 K€	60 K€	0 K€
	Études préop. Tiers		32 K€			0 K€	0 K€	32 K€	32 K€	0 K€
	Études préop. SPL T25		28 K€			0 K€	0 K€	28 K€	28 K€	0 K€
B 02	Études opérationnelles	0 K€	162 K€	36 K€	43 K€	28 K€	36 K€	269 K€	229 K€	40 K€
	Conduite études environnementales		11 K€	4 K€	15 K€	15 K€	0 K€	45 K€	19 K€	26 K€
	Management environnemental		9 K€				0 K€	9 K€	9 K€	0 K€
	Suivi du dispositif environnemental		18 K€	4 K€	4 K€		0 K€	26 K€	22 K€	4 K€
	Suivi environnemental des prospect		8 K€	2 K€			0 K€	9 K€	9 K€	0 K€
	Mission d'urbanisme		9 K€	10 K€	9 K€		12 K€	28 K€	28 K€	0 K€
	Frais de géomètre		31 K€	8 K€	8 K€	10 K€	9 K€	56 K€	49 K€	7 K€
	Études diverses		77 K€	9 K€	8 K€	3 K€	15 K€	97 K€	94 K€	3 K€
B 03	Maîtrises d'œuvre	6 K€	109 K€	10 K€	14 K€	30 K€	20 K€	162 K€	142 K€	20 K€
	Maîtrise d'œuvre feux tricolores		14 K€			0 K€	0 K€	14 K€	14 K€	0 K€
	Maîtrise d'œuvre VRD et paysage	6 K€	95 K€	10 K€	14 K€	30 K€	20 K€	148 K€	128 K€	20 K€
B 04	Autres honoraires de réalisation	2 K€	16 K€	3 K€	2 K€	8 K€	6 K€	29 K€	29 K€	0 K€
	Mission SPS 1		1 K€		2 K€	5 K€	3 K€	7 K€	7 K€	0 K€
	Mission SPS 2		4 K€				0 K€	4 K€	4 K€	0 K€
	Autres missions	2 K€	11 K€	3 K€		4 K€	3 K€	18 K€	18 K€	0 K€
C	TRAVAUX	43 K€	4 360 K€	151 K€	1 528 K€	1 332 K€	1 486 K€	7 370 K€	6 470 K€	900 K€
C 02	Démolition de bâtiments	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	100 K€	0 K€	100 K€	100 K€	0 K€
	démolitions de bâtiments					100 K€	0 K€	100 K€	100 K€	0 K€
C 04	VRD et espaces verts	43 K€	3 018 K€	60 K€	626 K€	1 031 K€	1 374 K€	4 734 K€	4 634 K€	100 K€
	secteur Est : Travaux de 2016 (RD 218)		207 K€			0 K€		207 K€	207 K€	0 K€
	secteur Est : Travaux de 2017 (carrefour Port Arthur)		1 575 K€			0 K€		1 575 K€	1 575 K€	0 K€
	secteur Ouest - Marchés	4 K€	875 K€		12 K€	0 K€	0 K€	887 K€	887 K€	0 K€
	secteur Ouest - autres interventions	39 K€	230 K€	60 K€	20 K€	0 K€		310 K€	209 K€	100 K€
	secteur Sud - PHASE 1 (tranche ferme)		132 K€			0 K€		132 K€	132 K€	0 K€
	secteur Sud - PHASE 2 (tranche conditionnelle)		0 K€		344 K€	1 031 K€	1 374 K€	1 374 K€	1 374 K€	0 K€
	secteur Retail park de Carrefour		0 K€		250 K€	0 K€	0 K€	250 K€	250 K€	0 K€
C 06	Autres travaux	0 K€	1 343 K€	51 K€	822 K€	20 K€	45 K€	2 235 K€	1 435 K€	800 K€
	Enfouissement lignes RTE		1 272 K€		800 K€	0 K€	0 K€	2 072 K€	1 272 K€	800 K€
	Enfouissement lignes ERDF-ENEDIS		51 K€			0 K€	0 K€	51 K€	51 K€	0 K€
	Interventions VEOLIA		2 K€	3 K€		0 K€	3 K€	4 K€	4 K€	0 K€
	nettoyage et débroussaillage		3 K€	35 K€	14 K€		35 K€	52 K€	52 K€	0 K€
	Travaux divers		15 K€	13 K€	8 K€	20 K€	8 K€	56 K€	56 K€	0 K€
C 10	Imprévus et actualisations dont impact COVID	0 K€	0 K€	40 K€	80 K€	181 K€	66 K€	301 K€	301 K€	0 K€
	Aléas et imprévus + Impact COVID		0 K€	20 K€	40 K€	96 K€	36 K€	156 K€	156 K€	0 K€
	Autres aléas			20 K€	40 K€	85 K€	30 K€	145 K€	145 K€	0 K€
D+H	FRAIS DIVERS	6 K€	76 K€	44 K€	80 K€	69 K€	77 K€	269 K€	269 K€	0 K€
D	Frais de gestion	2 K€	55 K€	18 K€	53 K€	59 K€	51 K€	186 K€	186 K€	0 K€
D 01	Frais de communication et de commercialisation		18 K€	5 K€	24 K€	34 K€	21 K€	82 K€	82 K€	0 K€
D 02	Frais divers		13 K€	3 K€	18 K€	18 K€	18 K€	52 K€	52 K€	0 K€
D 03	Assurances	1 K€	4 K€	4 K€	4 K€	1 K€	4 K€	13 K€	13 K€	0 K€
D 05	Consommations fluides et énergies	1 K€	4 K€	1 K€	1 K€	0 K€	2 K€	6 K€	6 K€	0 K€
D 06	Entretien espaces publics et divers		7 K€	3 K€	3 K€	2 K€	3 K€	15 K€	15 K€	0 K€
D 08	Autres dépenses de gestion		9 K€	2 K€	5 K€	4 K€	3 K€	19 K€	19 K€	0 K€
H	Impôts et taxes	4 K€	21 K€	26 K€	26 K€	10 K€	26 K€	83 K€	83 K€	0 K€
H 01	Impôts fonciers	4 K€	21 K€	6 K€	6 K€	0 K€	5 K€	33 K€	33 K€	0 K€
H 02	Taxes diverses		0 K€	20 K€	20 K€	10 K€	21 K€	50 K€	50 K€	0 K€
J	FRAIS FINANCIERS	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	120 K€	70 K€	120 K€	120 K€	0 K€
J 01	Sur court terme	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	120 K€	70 K€	120 K€	120 K€	0 K€
	/ découvert de trésorerie		0 K€	0 K€	0 K€	120 K€	70 K€	120 K€	120 K€	0 K€
J 02	Sur moyen terme	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
	emprunts contractés		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
J 03	Sur commissions et frais bancaires	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
	commissions et frais bancaires		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
I	RÉMUNÉRATIONS DU CONCESSIONNAIRE	62 K€	688 K€	65 K€	76 K€	327 K€	176 K€	1 155 K€	949 K€	206 K€
I 02	Rémunérations sur investissements	14 K€	322 K€	22 K€	51 K€	82 K€	105 K€	477 K€	444 K€	34 K€
I 03	/ Recettes de commercialisation	39 K€	253 K€	29 K€	11 K€	45 K€	46 K€	337 K€	331 K€	6 K€
I 01	Rémunérations forfaitaires (yc. FEDER)	9 K€	113 K€	14 K€	14 K€	200 K€	24 K€	341 K€	174 K€	166 K€
	ALÉAS GÉNÉRAUX	0 K€	0 K€	10 K€	44 K€	122 K€	72 K€	176 K€	144 K€	32 K€
	Aléas divers			10 K€	44 K€	122 K€	72 K€	176 K€	144 K€	32 K€
	PRODUITS	1 063 K€	15 099 K€	789 K€	413 K€	959 K€	2 290 K€	17 260 K€	16 852 K€	408 K€
N	CESSIONS	750 K€	2 165 K€	500 K€	80 K€	870 K€	650 K€	3 615 K€	3 365 K€	250 K€
N 01	Cessions de terrains aux Tiers		2 165 K€	500 K€	80 K€	870 K€	650 K€	3 615 K€	3 365 K€	250 K€
	Espace de restauration rapide		950 K€					950 K€	950 K€	0 K€
	Retail park du plateau haut (1,8 ha)	750 K€	750 K€	500 K€				1 250 K€	900 K€	350 K€
	Équipement de loisirs sur le secteur sud							0 K€	0 K€	0 K€

	Équipement de loisirs sur l'ilot Plateau haut (1,2 ha)		450 K€					450 K€	450 K€	0 K€
	Pôle automobile			0 K€			0 K€	0 K€	100 K€	-100 K€
	Local commercial E.P.F. (Halle aux chaussures)				400 K€	0 K€	400 K€	400 K€	400 K€	0 K€
	Pôle d'activités sur le secteur Sud-Ouest (2 ha)			180 K€	720 K€	900 K€	900 K€	900 K€	900 K€	0 K€
	Régularisations foncières		15 K€				15 K€	15 K€	15 K€	0 K€
	Provisions pour risques			-100 K€	-250 K€	-250 K€	-350 K€	-350 K€	-350 K€	0 K€
P 04	PARTICIPATIONS GESTIONNAIRES DE RÉSEAUX	0 K€	3 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	3 K€	3 K€	0 K€
	GRDF - remboursement de pose du réseau gaz	0 K€	3 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	3 K€	3 K€	0 K€
P 05	PARTICIPATIONS	0 K€	2 577 K€	49 K€	0 K€	0 K€	0 K€	2 626 K€	2 577 K€	49 K€
	Participation Carrefour aux équipements publics	0 K€	2 565 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	2 565 K€	2 565 K€	0 K€
	Participation MNG3	0 K€	12 K€				12 K€	12 K€	12 K€	0 K€
	Participation KFC			49 K€			49 K€			
P 07	SUBVENTIONS DU DÉPARTEMENT	0 K€	119 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	119 K€	119 K€	0 K€
	/ Tx demandés par le CD 25 sur la RD 683	0 K€	105 K€				0 K€	105 K€	105 K€	0 K€
	/ Tx de signalisation routière	0 K€	14 K€				0 K€	14 K€	14 K€	0 K€
P	SUBVENTION FEDER	0 K€	566 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	566 K€	566 K€	0 K€
P	PRODUITS DE LA CUGBM	263 K€	9 609 K€	200 K€	313 K€	89 K€	1 640 K€	10 211 K€	10 211 K€	0 K€
P 02	/ Foncier - Apport en nature	0 K€	5 836 K€	0 K€	313 K€	0 K€	0 K€	6 149 K€	6 149 K€	0 K€
	terrain de 3.666 m² (lié principalement à McDo.)	0 K€	450 K€				0 K€	450 K€	450 K€	0 K€
	autres terrains	0 K€	5 386 K€		313 K€	0 K€	0 K€	5 699 K€	5 699 K€	0 K€
P 01	Participation d'équilibre	263 K€	3 773 K€	200 K€	0 K€	89 K€	1 640 K€	4 062 K€	4 062 K€	0 K€
223	Participation d'équilibre	263 K€	3 773 K€	200 K€	0 K€	89 K€	1 640 K€	4 062 K€	4 062 K€	0 K€
Q	Autres produits	50 K€	61 K€	40 K€	20 K€	0 K€	0 K€	121 K€	11 K€	110 K€
	Redevance panneau publicitaire	0 K€	0 K€				0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
	Produits financiers CT	50 K€	61 K€	40 K€	20 K€		0 K€	121 K€	11 K€	110 K€

TABLEAU DE TRÉSORERIE		à fin 2024	2 K€	2 K€	2027-2031	Bilan	Dont Secteur Sud Ouest
DÉPENSES D'OPÉRATION =		12 302 K€	318 K€	2 498 K€	2 142 K€	17 260 K€	2 290 K€
RECETTES D'OPÉRATION =		15 099 K€	789 K€	413 K€	959 K€	17 260 K€	2 290 K€
TRESORERIE ANNUELLE =		2 797 K€	470 K€	-2 085 K€	-1 183 K€	0 K€	0 K€
Trésor Public dde de rembt TVA							
TRESORERIE CUMULÉE EN FIN D'ANNÉE =		2 797 K€	3 267 K€	1 183 K€	0 K€	0 K€	