



Extrait du Registre des délibérations du Bureau

Séance du jeudi 24 janvier 2013

Membres du Bureau en exercice : 31

Le Bureau, régulièrement convoqué, s'est réuni au Grand Besançon, La City - 4 Rue Gabriel Plançon - 25000 Besançon, sous la présidence de M. Gabriel BAULIEU, puis de M. Jean-Louis FOUSSERET.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.8, 1.2.1, 1.2.2, 3.1, 3.2.
Le rapport 1.1.3 a été retiré de l'ordre du jour.

La séance est ouverte à 18h10 et levée à 23h00.

Etaient présents : M. Jean-Louis FOUSSERET (à partir du 1.1.1), M. Gabriel BAULIEU, M. Jean-Claude ROY, M. Jean-Pierre MARTIN, M. Nicolas BODIN, M. Jean-Pierre GOVIGNAUX, M. Jean-Pierre TAILLARD (jusqu'au 0.1), M. Raymond REYLE (jusqu'au 1.1.2), Mme Marie-Odile CRABBÉ-DIAWARA, M. Emmanuel DUMONT, M. Yves GUYEN, M. Marcel FELT, M. Daniel HUOT, M. François LOPEZ, M. Frank MONNEUR, M. Claude PREIONI, M. Jean-Paul DILLSCHNEIDER, Mme Danièle POISSENOT (à partir du 1.1.1), M. Bernard MOYSE, M. Pierre CONTOZ, M. Alain BLESSEMAILLE, M. Eric ALAUZET, M. Patrick RACINE, M. Serge RUTKOWSKI (jusqu'au 1.1.8)

Etaient absents : M. Nicolas GUILLEMET, M. Jean-Yves PRALON, M. Robert STEPOURJINE, M. Jean-Jacques DEMONET, Mme Annie MENETRIER, M. Bernard GAVIGNET, M. Roland DEMESMAY

Secrétaire de séance : M. Alain BLESSEMAILLE

Procurations de vote :

Mandants : JJ. DEMONET, R. DEMESMAY (jusqu'au 0.1)

Mandataires : JC. ROY, JP. TAILLARD (jusqu'au 0.1)

Délibération n°2013/002011

Rapport n°3.1 - Zone des Marnières - Fin des engagements avec SEGECE et signature d'un contrat d'étude avec la SPL Territoire 25

Zone des Marnières - Fin des engagements avec SEGECE et signature d'un contrat d'étude avec la SPL Territoire 25

Rapporteur : Jean-Pierre MARTIN, Vice-Président
Commission : Economie, Emploi et Insertion

Inscription budgétaire	
BP 2013 et PPIF 2013-2017 « Marnières » (Investissement)	Montant de l'opération : 72 590 € HT, soit 86 818 € TTC
Sous réserve du vote du BP 2013 et du PPIF 2013-2017	

Résumé :

Suite aux diverses difficultés rencontrées dans le cadre de la réalisation de la ZAC des Marnières, la société SEGECE Aménageur, concessionnaire depuis 2008, n'a pu lever avant la date butoir du 31/12/2012 l'ensemble des conditions suspensives du traité de concession.

Le présent rapport a donc pour objet :

- d'informer les membres du Bureau de la fin du traité de concession conclu entre la société SEGECE et la CAGB à compter du 1^{er} janvier 2013,
- de valider les propositions de relance de l'opération, à savoir le lancement, via la Société Publique Locale Territoire 25, d'une étude de définition et de montage de cette zone d'activités.

I. Contexte

Dans le cadre de ses compétences Développement Economique et Aménagement de l'Espace, la CAGB a depuis 2001, déclaré 13 zones d'intérêt communautaire dont la zone commerciale des Marnières située en Entrée Est de la Ville de Besançon sur la commune de Chalezeule.

Le projet d'aménagement et de requalification de cette zone commerciale s'inscrit en complémentarité de plusieurs projets structurants pour l'Est bisontin, à savoir l'aménagement routier de l'Entrée Est et l'arrivée du Tramway du Grand Besançon, et il vise à :

- **rééquilibrer l'offre commerciale** de l'agglomération par le renforcement du pôle économique de l'Est bisontin,
- **restructurer un espace urbain** nécessitant une requalification profonde,
- contribuer à la **requalification de l'entrée Est** de Besançon,
- **valoriser le développement urbain sur le corridor du Tramway** - Branche Est,
- s'inscrire dans une logique de **développement durable** exemplaire,
- permettre la création de **nouveaux emplois**.

Le projet d'aménagement et de requalification de la zone des Marnières a déjà fait l'objet depuis 2006 de diverses procédures d'aménagement (validation des dossiers de création puis de réalisation de ZAC...) ainsi que de la signature le 4 septembre 2008 d'un traité de concession d'aménagement avec la société SEGECE.

Mais compte tenu des nombreuses difficultés survenues dans la mise en œuvre du projet (contexte économique et financier difficile, contraintes techniques et foncières, blocage du projet d'extension de la galerie commerciale de l'hypermarché Carrefour Chalezeule), la société SEGECE concessionnaire, qui disposait d'un délai courant jusqu'au 31 décembre 2012 pour lever les conditions suspensives du traité, n'a pu lever l'ensemble de celles-ci.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, le traité de concession d'aménagement des Marnières, conclu entre la société SEGECE et la CAGB, est devenu caduque et est réputé ne jamais avoir existé.

Il revient donc désormais à la CAGB de redéfinir les modalités de réalisation de cette opération et d'anticiper la réalisation de diverses actions (acquisitions, travaux de préparation de terrain ou démolitions, etc.) qui permettront à ce projet d'ensemble d'aboutir dans les meilleurs délais.

Aussi le présent rapport a pour objet, d'une part de constater la fin des engagements entre la CAGB et SEGECE et, d'autre part de déterminer les suites à donner à cette opération dans l'objectif d'une mise en œuvre la plus rapide possible.

II. Rupture des engagements entre la CAGB et la société SEGECE

A l'issue d'une procédure de consultation d'aménageurs lancée en 2007, la CAGB a décidé, par délibération du 25 juin 2008, de confier la réalisation de la ZAC des Marnières à la société SEGECE par la voie d'une concession d'aménagement.

Or l'effectivité du traité de concession, signé le 4 septembre 2008 entre le Grand Besançon et SEGECE, était conditionnée à la réalisation de plusieurs conditions suspensives conformément aux articles 20 et 22 du traité de concession.

La date butoir de réalisation des conditions suspensives, décrites à l'article 22 du traité de concession (approbation du dossier de réalisation de ZAC, signature d'un protocole d'accord entre la CAGB et Carrefour et signature d'une promesse de vente entre Immobilière Carrefour et SEGECE), a été reportée par avenants à sept reprises. L'avenant n°7, en date du 21 novembre 2011, a prolongé le délai de réalisation de la condition suspensive de l'article 22.3, c'est à dire la signature d'une promesse de vente avec Immobilière Carrefour et celle d'une convention portant sur le phasage et la coordination des travaux, à la date du 31 décembre 2012.

Au 1^{er} janvier 2013, il est apparu que la condition suspensive prévue à l'article 22.3 n'est pas intervenue pour la date butoir susvisée.

Conformément au dernier alinéa de l'article 22.4, en raison de la non réalisation d'une des conditions suspensives, le traité de concession est désormais réputé n'avoir jamais existé. SEGECE et la CAGB sont donc désormais libérées de leurs obligations réciproques sans que cela ne puisse donner lieu pour l'une ou l'autre des parties à une quelconque indemnisation. Il leur appartient, et donc à SEGECE, d'assumer la bonne fin et les conséquences des engagements qu'elles ont pris notamment vis-à-vis des tiers.

Les membres du Bureau sont donc informés de la fin des engagements conclus en septembre 2008 entre la CAGB et SEGECE.

III. Relance du projet

Compte tenu de la fin des engagements entre SEGECE et le Grand Besançon et du fait que le traité de concession est réputé ne jamais avoir existé, il revient désormais à la CAGB de définir les modalités de réalisation de cette opération et d'anticiper la réalisation de diverses actions (acquisitions, travaux de préparation de terrain ou démolitions, etc.) qui permettront à ce projet d'ensemble d'aboutir dans les meilleurs délais.

Il est donc proposé de se prononcer sur l'engagement d'une étude de définition et de montage du projet d'aménagement de la ZAC des Marnières.

A/ Objet de l'étude

L'objet de la mission est l'accompagnement de la CAGB dans la redéfinition du projet d'aménagement de la ZAC des Marnières par :

- la réalisation d'une étude de marché et de programmation,
- la définition d'un montage opérationnel et d'urbanisme,
- l'élaboration de scénarii financiers.

Dans la réalisation de cette mission, le prestataire devra prendre en compte :

- les raisons de l'échec de la 1^{ère} concession d'aménagement,
- les contraintes physiques du site,
- les contraintes foncières.

B/ Contenu de l'étude

1. Réalisation d'une étude de potentiel commercial (étude de marché)

L'objectif est de vérifier si les données de base, à savoir la création de 33 000 à 36 000 m² de surface de vente nouvelle sur l'Est Bisontin, sont toujours en adéquation avec :

- le contexte économique actuel,
- la capacité d'absorption du marché local,
- les stratégies de développements des enseignes.

En fonction des résultats de cette étude de potentiel commercial, le prestataire pourra ouvrir la programmation à toute autre programmation qui s'avérerait complémentaire aux activités commerciales envisagées et à la présence du Tramway du Grand Besançon (loisirs, culture, habitat, grands équipements, autres...).

2. Elaboration de scénarios financiers

Sur la base des données issues du dossier de réalisation de ZAC validé en octobre 2011 par le Grand Besançon, le prestataire aura en charge de définir une enveloppe prévisionnelle d'opération et de la confronter avec les recettes prévisionnelles qu'une telle opération pourrait générer pour un Aménageur.

L'objectif est de définir un scénario financier qui prenne en compte :

- les contraintes physiques du projet (coût du foncier, contraintes techniques...),
- les exigences de rentabilité des opérateurs commerciaux,
- les références du marché immobilier commercial local,
- les marges de manœuvre financières des enseignes.

3. Elaboration de scénarios de montage d'opération

Au vu des éléments financiers de l'opération, il conviendra de déterminer quelle procédure d'urbanisme et quelles modalités de réalisation de l'opération sont les mieux adaptées pour mener cette opération.

C/ Modalités de réalisation de l'étude

Il est proposé de confier la réalisation de cette étude à la Société Publique Locale (SPL) Territoire 25. Les modalités de mise en œuvre de cette prestation (définition précise des missions, durée, montant, facturation, actualisation des coûts, frais de gestion...) feront l'objet d'un contrat de prestations intégrées, sans mise en concurrence conformément à l'article 3-I du Code des Marchés Publics.

La SPL Territoire 25 pourra sous-traiter une partie des prestations.

Le coût global des prestations est de **72 590 € HT, soit 86 818 € TTC.**
La durée du contrat est fixée à 8 mois (hors période de validation).

Il est donc proposé de valider l'engagement de cette étude ainsi que ses modalités de réalisation.

Parallèlement à l'engagement de cette étude et dans l'objectif d'anticiper et de faciliter la réalisation future de ce projet d'aménagement, il est proposé de valider le principe d'engager dès 2013 diverses démarches en vue d'acquérir les terrains situés dans le périmètre de la zone des Marnières.

IV. Calendrier prévisionnel des suites à donner

Fin janvier 2013 : signature du contrat d'étude avec la SPL.

Début février 2013 : lancement de l'étude de définition.

8 février 2013 : réunion d'information des maires du secteur Est.

Conseil de Communauté du 14 février 2013 : délibération (constat de fin du traité et information sur la signature du contrat avec la SPL pour un mandat d'étude).

Juin 2013 : 1^{er} rendu de l'étude sur la partie programmation et potentiel commercial.

Automne 2013 : rendu complet de l'étude par SPL.

Automne 2013 : choix des modalités de réalisation de l'opération et mise en œuvre des procédures adéquates.

MM. FOUSSERET et MARTIN ne prennent pas part au vote.

A l'unanimité, le Bureau :

- prend connaissance de la fin du traité de concession et des engagements entre SEGECE et le Grand Besançon,
- se prononce favorablement sur le principe de la réalisation d'une étude de définition et de montage sur la zone des Marnières,
- se prononce favorablement sur la proposition d'intervention de la SPL Territoire 25 pour la réalisation de l'étude précitée,
- se prononce favorablement sur le contrat d'étude à conclure avec la SPL Territoire 25,
- autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer le contrat d'étude,
- autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution ainsi qu'à l'application de la présente décision dans le cadre de la réalisation de la zone des Marnières.

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 20
Contre : 0
Abstention : 0

Préfecture de la Région Franche-Comté
Préfecture du Doubs
Contrôle de légalité DRCT
Reçu le - 5 FEV. 2013

Pour extrait conforme,

Le Président



Contrat d'étude
entre la Société Publique Locale Territoire 25 et
la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

Etude de définition et de montage du projet d'aménagement
de la ZAC des Marnières à Chalezeule

Entre :

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, représentée par Jean-Louis FOUSSERET, Président, dûment habilité par délibération du Bureau du 24 janvier 2013, ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « la CAGB »,

Et :

La Société Publique Locale TERRITOIRE 25, société anonyme au capital de 504 000€ dont le siège social est à Besançon, 6 rue Louis Garnier, représentée par Vincent FUSTER, Président Directeur général es qualité, en vertu de la délibération du Conseil d'Administration en date du 4 novembre 2011 et habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil d'administration en date du 2013, ci-après dénommée « TERRITOIRE 25 » ou « la Société ».

Préambule

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, créée le 1^{er} janvier 2001, a pour mission de contribuer à la création d'une identité territoriale forte et de développer les structures et services utiles aux habitants et acteurs économiques. Composé de 59 communes, le Grand Besançon compte parmi les plus grandes communautés d'agglomération de France en nombre de communes.

Le Grand Besançon est notamment compétent pour orchestrer le développement économique en lieu et place des communes membres. Chargé de mettre en place les infrastructures et les services porteurs de développement, il est l'interlocuteur privilégié des entrepreneurs dans leur projet d'implantation et de développement.

Au total, 13 zones d'activités économiques ont été déclarées d'intérêt communautaire par le Grand Besançon, dont la ZAC des Marnières à Chalezeule. Elles ont un effet structurant et constituent une offre complète et cohérente pour les entreprises, répartie sur l'ensemble des secteurs de l'agglomération.

A ce titre, les objectifs du projet urbain de la ZAE des Marnières engagé par la CAGB visent à :

- rééquilibrer l'offre commerciale de l'agglomération par le renforcement du pôle économique de l'Est bisontin,
- restructurer un espace urbain nécessitant une requalification profonde,
- contribuer à la requalification de l'entrée Est de Besançon, en lien avec les travaux routiers en cours,
- valoriser le développement urbain sur le corridor du Tramway - branche est,
- s'inscrire dans une logique de développement durable exemplaire,
- permettre la création d'emplois nouveaux.

Historique sommaire du projet

Avril 2002 : Déclaration d'Intérêt communautaire de la ZAE des Marnières par délibération de la CAGB

2004 - 2005 : Études techniques et concertation préalable à la création de la ZAC

31 mars 2006 : Création de la ZAC par délibération de la CAGB

26 juin 2006 : Décision de confier l'aménagement de la ZAC à un aménageur privé par la voie d'une concession d'aménagement (délibération CAGB)

Avril 2007 - Juin 2008 : Procédure de consultation des Aménageurs : analyse des propositions et négociations

25 Juin 2008 : Désignation de la société SEGECE comme Concessionnaire - Aménageur de la ZAC (Délibération CAGB)

2008 - 2011 : études dites de réalisation de la ZAC réalisée par SEGECE en lien avec la CAGB ;

25 octobre 2010 : signature d'un protocole tripartite entre CAGB – SEGECE et le groupe Carrefour portant sur les modalités de cession du foncier d'Immobilier Carrefour nécessaire au développement de la ZAC et aux modalités de participations financières du groupe Carrefour au financement des équipements publics de la ZAC

6 octobre 2011 : approbation du dossier de réalisation de la ZAC et du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (délibérations CAGB)

31 décembre 2012 : Arrêt des engagements et du Traité de concession signés entre la CAGB et la société Ségécé du fait de la non levée des conditions suspensives inscrites à l'article 22.3.

De ce fait, la CAGB est, aujourd'hui, amenée à réfléchir à la reprise de ce projet d'aménagement sous une forme nouvelle à déterminer qui prenne en compte l'ensemble des raisons de l'échec de la concession initiale.

Dans ce contexte, la CAGB a décidé de confier à la SPL TERRITOIRE 25 une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage visant à accompagner la CAGB dans la re-définition du projet d'aménagement de la ZAC des Marnières

Convention

Article 1 - Objet du contrat

Article 1.1 - Objet du contrat

L'objet de la mission confiée à la SPL TERRITOIRE 25 est l'accompagnement de la CAGB dans la redéfinition du projet d'aménagement de la ZAC des Marnières par :

- la réalisation d'une étude de marché et de programmation,
- l'élaboration de scénarii financiers,
- la définition d'un montage opérationnel et d'urbanisme.

Dans la réalisation de cette mission, le prestataire devra prendre en compte :

- les raisons de l'échec de la 1ère concession d'aménagement,
- les contraintes physiques du site,
- les contraintes foncières.

Article 1.2 - Objectifs de la prestation

Au cours de cette phase préparatoire à la phase opérationnelle et sur la base du cahier des charges élaboré par le Service Aménagement Economique de la CAGB et joint en annexe n°1 aux présentes, il s'agit d'élaborer et de suivre les études nécessaires aux conditions de la redéfinition du projet.

Ces études permettront à la CAGB de disposer des éléments nécessaires et suffisants pour définir les conditions programmatiques, économiques, juridiques, financières, foncières et fiscales de réalisation du projet.

La SPL dispose de la faculté de sous-traiter une partie des missions à réaliser.

Article 2 - Phasage et contenu des missions confiées

Article 2.1 - Phasage

Article 2.1.1 - Phase 1 : réalisation d'une étude de potentiel commercial (étude de marché)

L'objectif ici est de vérifier si les données de base à savoir la création de 33 à 36 000 m² de surface de vente nouvelle sur l'Est Bisontin sont toujours en adéquation avec :

- le contexte économique actuel,
- la capacité d'absorption du marché local,
- les stratégies de développements des enseignes.

Cette étude de potentiel commercial comportera également, à titre indicatif, un volet programmation et répartition des surfaces en fonction du type de commerces à développer.

Modalités :

- analyse du dossier de réalisation de la ZAC des Marnières approuvé par le Conseil Communautaire le 6 octobre 2011 et identification des raisons de l'échec de la première concession d'aménagement,
- analyse du tissu commercial du Grand Besançon et de son évolution,
- expertise de la situation nationale du commerce (conjuncture économique, nouveaux modes de consommation...),
- analyse des nouvelles stratégies de développement des enseignes,
- test de commercialisation et sondages auprès des professionnels du commerce tels que les enseignes, les opérateurs immobiliers commerciaux (Mercialys, Unibail, Compagnie de Phalsbourg...)...,
- identification de divers partenaires potentiels.

En fonction des résultats de cette étude de potentiel commercial, le prestataire pourra élargir la programmation à toute autre vocation qui s'avèrerait complémentaire aux activités commerciales initialement envisagées (loisirs, culture, grands équipements, habitat, autres...). Cette programmation prendra en considération la desserte de la Zone par le Tramway du Grand Besançon.

Article 2.1.2 - Phase 2 : élaboration de scénarios financiers

Sur la base des données issues du dossier de réalisation de ZAC validé en octobre 2011 par le Grand Besançon, le prestataire aura en charge de définir un programme de développement potentiel (commerce et grands équipements structurants complémentaires, programmation alternative), le coût des équipements publics, une enveloppe prévisionnelle d'opération et de la confronter avec les recettes prévisionnelles qu'une telle opération pourrait générer pour un Aménageur.

L'objectif est de définir un scénario financier qui prenne en compte :

- les contraintes physiques du projet (cout du foncier, contraintes techniques...),
- les exigences de rentabilité des opérateurs commerciaux,
- les références du marché immobilier commercial local,
- les marges de manœuvre financières des enseignes.

Article 2.1.3 - Phase 3 : élaboration de scénarios de montage d'opération

Au vu des éléments financiers de l'opération, il conviendra de déterminer quelle procédure d'urbanisme et quelles modalités de réalisation de l'opération sont les mieux adaptées pour mener cette opération.

Les divers scénarios établis devront également intégrer des éléments liés au planning prévisionnel de réalisation du projet.

Un argumentaire intégrant les avantages, inconvénients et risques liés à chacun des scénarios proposés devra également être fourni et constituera un réel outil d'aide à la décision des élus.

Il conviendra d'assister la CAGB dans le cadre de la recherche d'opérateurs/partenaires commerciaux (et grands équipements complémentaires), ainsi que de proposer des scénarios de partenariat (financiers notamment) avec le groupe Carrefour

Le calendrier prévisionnel de réalisation constituera un élément important dans le choix du mode opératoire.

Selon le montage qui sera retenu, il conviendra ensuite d'étudier dans quelle mesure il est nécessaire de mettre à jour les dossiers administratifs et d'urbanisme opérationnels : vérification de la compatibilité avec les dossiers de création et de réalisation de ZAC, compatibilité avec le dossier de Déclaration d'Utilité Publique, mise à jour de l'étude d'impact....

Article 2.2 - Arrêt de l'exécution des prestations

La CAGB se réserve la possibilité d'arrêter l'exécution des interventions qui font l'objet du présent contrat, à l'issue de chaque phase d'intervention du prestataire définie ci-dessus.

La décision d'arrêter l'exécution des prestations ne donne lieu à aucune indemnité et entraîne la résiliation du contrat.

Article 2.3 - Contenu des études par type de prestations

Les interventions seront assurées de la manière suivante :

- animation des études (toutes phases) :
 - dévolution des marchés des tiers selon les procédures du prestataire,
 - gestion de ceux-ci,
 - secrétariat de l'ensemble du processus opérationnel,
 - préparation administrative et technique des décisions en comité technique et comité de pilotage,
- sur le volet commercialisation et en lien avec les opérateurs commerciaux (phase 1) :
 - benchmark d'opérations de développement de centres commerciaux innovants,
 - organisation de visite de centres commerciaux innovants,
 - analyse du potentiel commercial de l'Entrée Est de Besançon,
 - analyse des besoins commerciaux,
 - tests auprès de divers opérateurs immobiliers commerciaux, enseignes et autres opérateurs commerciaux du potentiel marché de cette zone commerciale,
 - analyse de la structuration du commerce présente sur site et à l'échelle de l'agglomération,
 - prise en compte des nouveaux modes de consommation (e-commerce notamment),
- sur le volet commercialisation et en lien avec les opérateurs commerciaux (phase 2) :
 - évaluation des rythmes de commercialisation,
 - définition d'un programme commercial et de grands équipements complémentaires,
 - analyse du potentiel et de la compatibilité de programmes complémentaires au développement de l'offre commerciale (loisirs, culture, habitat...);
 - approche des prix de cession des charges foncières par type de produits à commercialiser,
- sur le volet commercialisation et en lien avec les opérateurs commerciaux (phase 3) :
 - assistance à la recherche d'autres partenaires opérateurs (commerces et grands équipements),
 - proposition de scénarios de partenariat (financiers notamment) avec le groupe Carrefour,
 - en parallèle, analyse des montages immobiliers à privilégier (choix d'un opérateur ensemblier, choix d'un aménageur avec un ou plusieurs opérateurs immobiliers...),
- volet foncier (phase 1) :
 - assistance à la définition d'une stratégie foncière : modalités et timing de mise en œuvre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique notamment,

- sur le volet financier et sur le volet fiscal (phase 2) :
 - simulation puis définition d'une programmation globale de site,
 - élaboration de scénarios financiers échelonnés dans le temps,
 - recherche d'optimisations économiques,
- volet technique (phase 2) :
 - mise à jour du coût des équipements publics à réaliser,
 - élaboration de scénarios de montage d'opérations,
 - réalisation des scénarios financiers et le contrôle des équilibres financiers,
- sur le volet juridique et montage d'opération (phase 3) :
 - détermination de périmètres et de phasage d'intervention,
 - élaboration de scénarios de montage d'opérations,
 - élaboration de plannings prévisionnels de réalisation de l'opération d'aménagement,
 - proposition d'un calendrier de suites à donner,
 - analyse des divers scénarios de montage d'opérations à privilégier en fonction des procédures d'urbanisme et de financement (ZAC ? PUP ? permis d'aménager ?), de maîtrise foncière (DUP...), et des modalités opérationnelles (concession d'aménagement, régie...),
 - vérification de la compatibilité des pièces administratives et dossiers d'urbanisme existants avec le nouveau projet à développer.

Article 3 - Entrée en vigueur - Durée du contrat - Délais d'exécution des études

La collectivité notifiera à la société le présent contrat. Ce contrat prendra effet à compter de la réception de cette notification.

Les délais d'exécution se confondent avec la durée du contrat.

La société s'engage à présenter à la collectivité les études confiées dans un délai de 8 (huit) mois à compter de l'entrée en vigueur du présent contrat, délais augmentés de la durée de validation par la CAGB des documents qui lui seront fournis par le prestataire à l'issue de chaque phase selon le calendrier figurant en annexe 2 au présent contrat.

Article 4 - Modalités d'exécution des études

Article 4.1 - Organisation des études

La structure chargée du suivi du présent contrat est la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon représentée par son Président.

Le dispositif de pilotage de ces études pré-opérationnelles sera basé sur :

- un Comité de pilotage pour valider des choix stratégiques et suivre l'avancement du dossier, composé du Président du Grand Besançon, du Vice Président en charge de l'Economie, l'Emploi et l'Insertion et du Maire de Chalezeule : I Comité de pilotage par phase à l'initiative du Grand Besançon,
- un Comité technique pour présenter les avis et réorienter le travail, composé des représentants des services Economie, Aménagement, Foncier et Finances et d'un membre de la direction générale : sa fréquence déterminé par le Grand Besançon sur proposition de l'équipe projet.

La société désignera un chef de projet, interlocuteur unique des services du Grand Besançon, chargé de suivre la bonne exécution de la prestation. Il sera chargé de coordonner l'ensemble des intervenants de son offre.

L'équipe projet est la cheville ouvrière de la mise en place des objectifs globaux décidés au niveau politique. Elle repose avant tout sur un tandem fort entre le Référent CAGB et le Chef de projet de la SPL.

Elle se réunira à priori toutes les semaines (fréquence à adapter en fonction des besoins effectifs) pour faire un point d'actualité sur l'avancement du dossier et pour cadrer les interventions à mener (avec participation potentielle de l'Élu référent).

Article 4.2 - Méthodologie

La société veillera à ce que les études, objet du contrat, soient réalisées en conformité avec les dispositions réglementaires en vigueur.

Dès la prise d'effet du contrat, la CAGB s'engage à fournir à la Société toutes les études et tous les documents en sa possession qui pourrait lui être nécessaire dans la réalisation de sa mission.

La collectivité sera tenu régulièrement informée de l'avancement des études. A cette fin, la Société s'engage à avertir en temps utile le Président et les personnes intéressées de toutes les réunions qu'elle organisera afin de leur permettre d'y participer ou d'être représenté.

La société s'engage à participer à l'ensemble des réunions demandées par la collectivité ayant pour objet l'examen et la présentation des études commandées.

En cas de sous-traitance, la Société, prestataire de la Collectivité, devra exiger les mêmes engagements des sous-traitants auxquels elle fera appel pour la réalisation de ce contrat.

Article 5 - Condition d'exécution du contrat

Article 5.1 - Obligations de la collectivité

La CAGB mettra à la disposition de TERRITOIRE 25 les documents en sa possession nécessaires à la réalisation des études et facilitera autant que de besoin l'obtention auprès des autres organismes compétents des informations et renseignements dont le titulaire pourra avoir besoin.

La poursuite de l'exécution des prestations en cas de dépassement de la masse initiale est subordonnée à la conclusion d'un avenant ou à l'émission d'une décision de poursuivre prise par la CAGB.

Article 5.2 - Obligations - Responsabilité du prestataire

Les prestations et études devront être conformes aux stipulations du contrat.

Article 5.3 - Assurances

TERRITOIRE 25 justifiera au moyen d'une attestation portant mention de l'étendue de la garantie au moment de la passation du contrat, puis en cours d'exécution de ses prestations qu'elle est titulaire d'une assurance de responsabilité civile contractée auprès d'une compagnie d'assurance de solvabilité notoire, couvrant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber à quel que titre que ce soit, y compris du fait de ses sous-traitants à raison des dommages de toute nature causés au tiers, y compris la CAGB. Cette garantie sera maintenue en vigueur pendant toute la durée du contrat.

Les polices d'assurances devront prévoir des montants de garantie suffisants pour la couverture des risques encourus et inclure les conséquences de toute solidarité.

Article 5.4 - Contrôle comptable et financier de la Collectivité

La Société, prestataire, accompagnera toute demande de règlement des pièces justificatives correspondant aux dépenses engagées notamment pour le paiement de la sous-traitance.

La collectivité se réserve le droit d'effectuer, à tout moment, les contrôles administratifs qu'elle estimera nécessaires. La Société devra donc assurer le libre accès à tous les documents concernant les missions qui lui sont confiées.

Article 6 - Choix des tiers - Sous-traitant

TERRITOIRE 25 doit faire accepter chaque sous-traitant et indiquer la nature et le montant des prestations qu'il envisage de sous-traiter.

Article 7 - Coût de la prestation

Le coût global des prestations confiées par la CAGB à TERRITOIRE 25 est **fixé globalement et forfaitairement à 72 590,00 € HT** (soixante douze mille cinq cent quatre vingt dix euros Hors Taxe) soit **86 817,65 € TTC**, TVA incluse au taux actuel de 19,6% (quatre vingt six mille huit cent dix sept euros et soixante cinq centimes Toutes Taxes Comprises). Ce prix est ferme, non actualisable.

La décomposition de ce prix et la part de sous-traitance envisagée par TERRITOIRE 25 dans le cadre de ce contrat sont précisées en annexe I ci-après.

Article 8 - Modalités de règlement

Article 8.1 - Acompte

Les prestations objet du présent contrat feront l'objet d'acomptes successifs au fur et à mesure de l'avancement des prestations. Le solde sera réglé dès la remise du dossier d'étude final par la TERRITOIRE 25 à CAGB.

Article 8.2 - Avances

Le présent contrat ne donnera lieu à aucun versement d'avance de la part de CAGB.

Article 8.3 - Règlement par la CAGB

Le règlement de ces factures par la CAGB interviendra dans les 30 jours de leur transmission par TERRITOIRE 25.

Conformément à la réglementation en vigueur, les tiers sous traitant de TERRITOIRE 25 auront droit au paiement direct au vu de leurs factures que TERRITOIRE 25 aura transmises à la CAGB, revêtues de son visa.

Le règlement des prestations effectivement dues à TERRITOIRE 25 fera l'objet d'un virement au compte de la Société ouvert à la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche Comté sous les références suivantes : **IBAN : FR 76 1213 5003 0008 0009 2819 205**

Article 8.4 - Intérêts moratoires

Le défaut de paiement des factures émises par TERRITOIRE 25 dans les délais mentionnés à l'article 8-3 ci-dessus donne droit à des intérêts moratoires, calculés depuis l'expiration dudit délai jusqu'au jour du règlement.

Le taux des intérêts moratoires applicable en cas de dépassement de ce délai est le taux d'intérêt de la principale facilité de refinancement appliqué par la Banque Centrale Européenne à son opération de refinancement principal la plus récente effectuée avant le 1^{er} jour de calendrier du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Article 9 - Litiges

Tout litige portant sur l'exécution du présent contrat sera de la compétence du Tribunal Administratif de Besançon.

Article 10 - Propriété des documents

Toutes les prestations réalisées et tous les documents établis par TERRITOIRE 25 dans le cadre du présent contrat appartiennent à la CAGB qui peut les utiliser sans réserve.

Pour sa part, TERRITOIRE 25 s'interdit d'en disposer, de les diffuser et d'en tirer profit à quelque titre que ce soit, sans l'accord express de la CAGB, sauf pour les besoins du présent contrat, et imposera cette contrainte à tout prestataire auquel pour pourrait faire appel.

Article 11 - Résiliation du contrat

Article 11.1 - Résiliation pour faute

En cas de carence ou de faute caractérisée du Prestataire, après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de un mois, le présent contrat sera résilié sans application de pénalités.

Il est toutefois ici préciser que :

- la CAGB pourra faire procéder par un tiers à l'exécution des prestations prévues par le marché. La décision de résiliation le mentionnera expressément,
- le titulaire n'a droit à aucune indemnisation. Par contre, les prestations facturées ou à facturer au titre des prestations déjà accomplies préalablement à la décision de résiliation resteront acquises à TERRITOIRE 25.

Article 11.2 - Résiliation sans faute

La collectivité pourra résilier le présent contrat à tout moment pendant la réalisation des études, moyennant le respect d'un préavis de trois mois sauf carence manifeste du prestataire.

Dans tous les cas, la CAGB devra régler immédiatement au Prestataire la totalité des sommes qui lui sont dues en remboursement des dépenses et frais engagés à titre de la mission accomplie.

Article 12 - Pénalités

Sans préjudice des cas de résiliation pour faute visé à l'article précédent, le Prestataire sera responsable de sa mission.

En cas de manquement du Prestataire à ses obligations, la CAGB se réserve le droit de lui appliquer des pénalités sur sa rémunération.

Concernant les pénalités journalières, le titulaire subira, par jour calendaire de retard dans l'achèvement global des prestations après déduction des délais de validation visés à l'article 3 ci-dessus, une pénalité forfaitaire de 100,00 Euros Il en va de même en cas d'absence à une réunion suite à une convocation écrite du Grand Besançon.

Article 13 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

A Besançon, le

Pour TERRITOIRE 25,
Le Président Directeur général,

Vincent FUSTER

Pour la CAGB,
Le Président,

Jean-Louis FOUSSERET

Annexe I - Cahier des charges
Etude de définition et de montage du projet d'aménagement
de la ZAC des Marnières à Chalezeule

I. Rappel du contexte

I.1. Présentation de la collectivité et de son territoire

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, créée le 1^{er} janvier 2001, a pour mission de contribuer à la création d'une identité territoriale forte et de développer les structures et services utiles aux habitants et acteurs économiques. Composé de 59 communes, le Grand Besançon compte parmi les plus grandes communautés d'agglomération de France en nombre de communes.

Le Grand Besançon est notamment compétent pour orchestrer le développement économique en lieu et place des communes membres. Chargé de mettre en place les infrastructures et les services porteurs de développement, il est l'interlocuteur privilégié des entrepreneurs dans leur projet d'implantation et de développement.

Au total, 13 zones d'activités économiques ont été déclarées d'intérêt communautaire par le Grand Besançon, dont la ZAC des Marnières à Chalezeule. Elles ont un effet structurant et constituent une offre complète et cohérente pour les entreprises, répartie sur l'ensemble des secteurs de l'agglomération.

I.2. Objectifs du projet d'aménagement des Marnières

A ce titre, les objectifs du projet urbain de la ZAE des Marnières engagé par la CAGB visent à :

- rééquilibrer l'offre commerciale de l'agglomération par le renforcement du pôle économique de l'Est bisontin,
- restructurer un espace urbain nécessitant une requalification profonde,
- contribuer à la requalification de l'entrée Est de Besançon, en lien avec les travaux routiers en cours,
- valoriser le développement urbain sur le corridor du Tramway - branche est,
- s'inscrire dans une logique de développement durable exemplaire,
- permettre la création d'emplois nouveaux.

I.3. Historique et état d'avancement du projet d'aménagement de la ZAC des Marnières

Historique sommaire du projet

Avril 2002 : Déclaration d'Intérêt communautaire de la ZAE des Marnières par délibération de la CAGB

2004 - 2005 : Études techniques et concertation préalable à la création de la ZAC

31 mars 2006 : Création de la ZAC par délibération de la CAGB

26 juin 2006 : Décision de confier l'aménagement de la ZAC à un aménageur privé par la voie d'une concession d'aménagement (délibération CAGB)

Avril 2007 - Juin 2008 : Procédure de consultation des Aménageurs : analyse des propositions et négociations

25 Juin 2008 : Désignation de la société SEGECE comme Concessionnaire - Aménageur de la ZAC (Délibération CAGB)

2008 - 2011 : études dites de réalisation de la ZAC réalisée par SEGECE en lien avec la CAGB

25 octobre 2010 : signature d'un protocole tripartite entre CAGB – SEGECE et le groupe Carrefour portant sur les modalités de cession du foncier d'Immobilier Carrefour nécessaire au développement de la ZAC et aux modalités de participations financières du groupe Carrefour au financement des équipements publics de la ZAC

6 octobre 2011 : approbation du dossier de réalisation de la ZAC et du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (délibérations CAGB).

La situation au 1^{er} janvier 2013 : échec de la concession confiée à SEGECE et la fin du Traité au 31/12/12

Progressivement depuis la signature du Traité de concession de la ZAC des Marnières en 2008 et l'approbation du dossier de réalisation de ZAC en 2011, l'évolution du contexte économique et conjoncturel (crise économique et financière) et la prise en compte de nouvelles contraintes techniques et foncières ont abouti à une importante dégradation du bilan d'aménagement de la ZAC. Cette dégradation est de nature à remettre en cause les engagements pris par SEGECE en 2008 et a conduit ce concessionnaire de la ZAC à la recherche continue de solution d'optimisation financière et donc à une forte évolution du projet d'aménagement qui, fin 2012, ne correspond plus au projet retenu par la CAGB en 2008.

Parallèlement à ces difficultés financières, il convient ici de préciser que le projet de développement commercial porté par SEGECE s'inscrit dans un projet plus global intégrant également l'extension du centre commercial de l'hypermarché Carrefour présent sur le site. Or ce projet d'extension du centre commercial est actuellement bloqué.

Aussi, compte tenu de l'ensemble de ces difficultés, la société SEGECE qui disposait d'un délai courant jusqu'au 31 décembre 2012 pour lever les conditions suspensives du Traité, n'a pu lever l'ensemble de ces conditions.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, le Traité de concession d'aménagement signé en 2008 entre la CAGB et la SEGECE est réputé ne jamais avoir existé.

2. Objet des prestations

De ce fait, la CAGB est amenée aujourd'hui à réfléchir à la reprise de ce projet d'aménagement sous une forme nouvelle à déterminer et qui prenne en compte l'ensemble des raisons de l'échec de la concession initiale.

Dans ce contexte, la CAGB a décidé de confier à la SPL Territoire 25 une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage visant à accompagner la CAGB dans la re-définition du projet d'aménagement de la ZAC des Marnières par :

- la réalisation d'une étude de marché et de programmation,
- l'élaboration de scénarii financiers,
- la définition d'un montage opérationnel et d'urbanisme.

Dans la réalisation de cette mission, le prestataire devra prendre en compte :

- les raisons de l'échec de la 1^{ère} concession d'aménagement,
- les contraintes physiques du site,
- les contraintes foncières.

3. Organisation du management des études

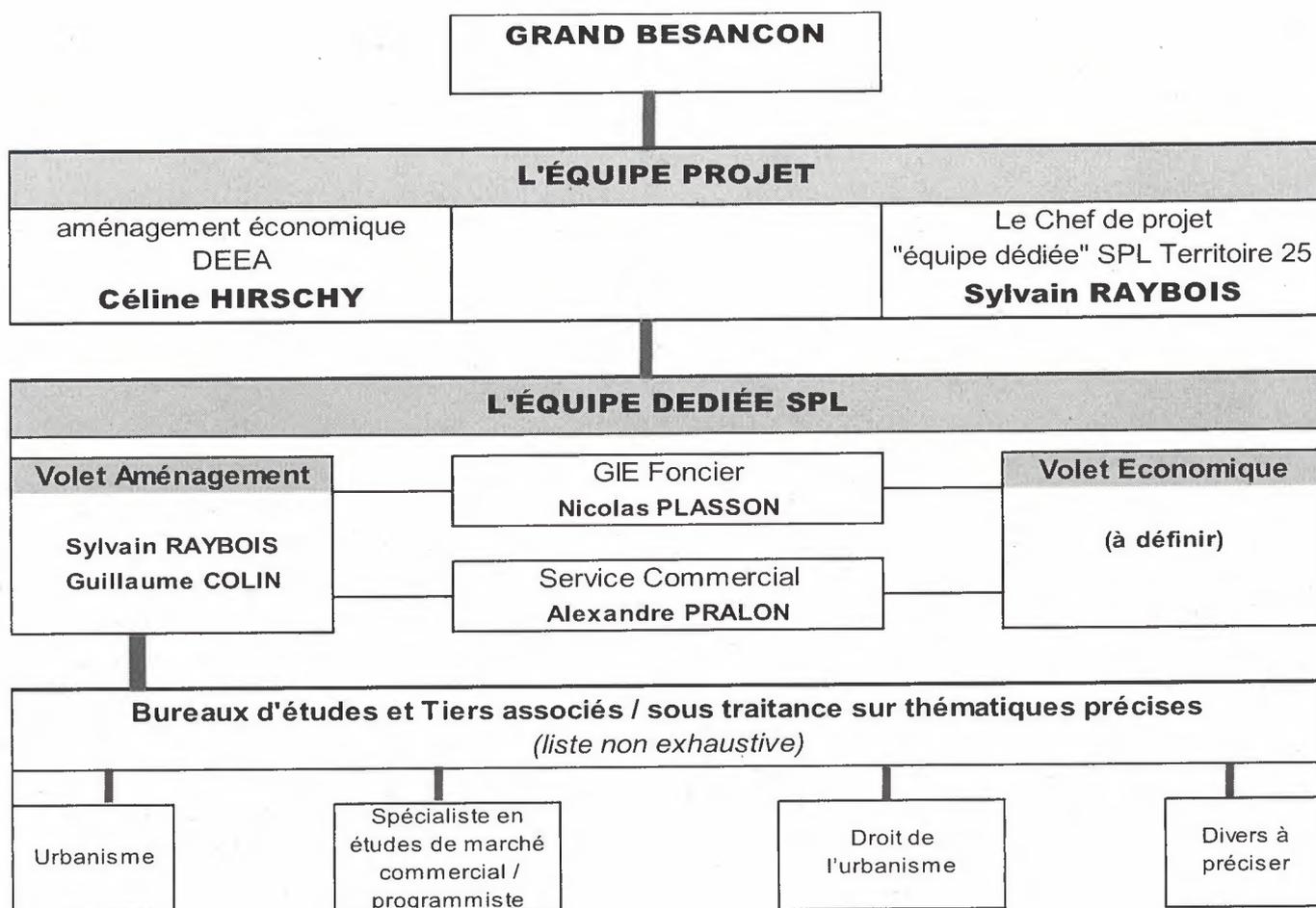
Pour se faire, la re-définition du projet de ZAE des Marnières implique de confronter les résultats de différentes études thématiques et d'analyser leur adéquation au projet.

Cette approche systémique nécessite pour la CAGB d'organiser une gouvernance spécifique en mettant en place un processus décisionnel adapté d'une part au projet et d'autre part à l'intervention de la SPL.

Nous proposons pour cela d'organiser le management du projet selon les caractéristiques suivantes :

- un lien très étroit entre la CAGB (principalement la Direction Economie Emploi et Aménagement) et la SPL Territoire 25 : l'équipe projet,
- une cellule opérationnelle au sein de la SPL Territoire 25 : l'équipe dossier (« équipe dédiée »),
- une assistance du « GIE Foncier » pour accompagner la CAGB dans la définition d'une stratégie foncière d'acquisition de terrains ou d'établissements,
- une assistance du Pôle commercial pour évaluer le Marché immobilier et proposer une programmation générale des différents produits immobiliers.

Cette proposition peut s'illustrer par le schéma suivant :



Bernard BLETTON répondra des engagements de la SPL.

En sa qualité de Chef de projet, Sylvain RAYBOIS jouera également, au sein de l'équipe dédiée de la SPL, un rôle de coordonnateur des différents intervenants.

En interne du Grand Besançon, cette étude sera pilotée techniquement par le service Aménagement – DEEA.

Le dispositif de pilotage de ces études opérationnelles pourrait être basé sur :

- un Comité de pilotage pour valider des choix stratégiques et suivre l'avancement du dossier, composé du Président du Grand Besançon, du VP en charge de l'Economie, l'Emploi et l'Insertion et du Maire de Chalezeule,
- un Comité technique pour présenter les avis et réorienter le travail, composée des représentants des services Economie, Aménagement, Foncier et Finances et d'un membre de la direction générale.

L'équipe projet est la cheville ouvrière de la mise en place des objectifs globaux décidés au niveau politique. Elle repose avant tout sur un tandem fort entre le Référent CAGB et le Chef de projet de la SPL.

Elle se réunira à priori toutes les semaines (fréquence à adapter en fonction des besoins effectifs) pour faire un point d'actualité sur l'avancement du dossier et pour cadrer les interventions à mener (avec participation potentielle de l'Élu référent).

4. L'équipe dédiée de la SPL : une valeur ajoutée en ingénierie de projet

L'ensemble des membres de l'équipe dédiée a une parfaite connaissance des enjeux de ce dossier et des délais d'intervention.

Les différents membres disposent chacun, non seulement, d'une forte expérience dans les études de faisabilité et de programmation urbaine mais également dans la mise en œuvre concrète de projets d'aménagement complexe à caractère économique et commercial.

Cette double implication dans la théorie et la pratique, du projet à sa concrétisation, permettra d'engager immédiatement la réflexion au niveau opérationnel en relation avec une approche multicritères et pluridisciplinaires.

Cette capacité à mener aussi bien des opérations de toutes natures et de tailles très diverses, offre donc à la CAGB la garantie de disposer d'une approche qui soit surtout fondée sur une réelle opérationnalité spatiale, technique, financière, fiscale et commerciale des projets étudiés.

5. Les attributions de la SPL TERRITOIRE 25

La SPL interviendra à deux niveaux :

- en qualité d'animations pour les études confiées à des tiers / sous-traitants (préparation du choix, signature des marchés d'études, gestion des paiements et plus généralement une mission de coordination de l'ensemble des études ponctuelles confiées,
- en qualité de prestataire de la CAGB pour un certain nombre d'interventions menées en son sein.

6. Les objectifs des prestations

Au cours de cette phase préparatoire à la phase opérationnelle et sur la base du cahier des charges élaboré par le Service Aménagement Economique de la CAGB, il s'agit d'élaborer et de suivre les études nécessaires aux conditions de la re-définition du projet.

Ces études permettront à la CAGB de disposer des éléments nécessaires et suffisants pour définir les conditions programmatiques, économiques, juridiques, financières, foncières et fiscales de réalisation du projet.

7. Phasages des prestations

7.1. Phase I : réalisation d'une étude de potentiel commercial (étude de marché)

L'objectif ici est de vérifier si les données de base à savoir la création de 33 à 36 000 m² de surface de vente nouvelle sur l'Est Bisontin sont toujours en adéquation avec :

- le contexte économique actuel,
- la capacité d'absorption du marché local,
- les stratégies de développements des enseignes.

Cette étude de potentiel commercial comportera également, à titre indicatif, un volet programmation et répartition des surfaces en fonction du type de commerces à développer.

Modalités :

- analyse du dossier de réalisation de la ZAC des Marnières approuvé par le Conseil Communautaire le 6 octobre 2011 et identification des raisons de l'échec de la première concession d'aménagement,
- analyse du tissu commercial du Grand Besançon et de son évolution,
- expertise de la situation nationale du commerce (conjuncture économique, nouveaux modes de consommation...),
- analyse des nouvelles stratégies de développement des enseignes,
- test de commercialisation et sondages auprès des professionnels du commerce tels que les enseignes, les opérateurs immobiliers commerciaux (Mercialys, Unibail, Compagnie de Phalsbourg...)....,
- identification de divers partenaires potentiels.

En fonction des résultats de cette étude de potentiel commercial, le prestataire pourra élargir la programmation à des activités et services qui complémentaires aux activités commerciales initialement envisagées. Cette programmation pourra prendre en considération la desserte de la Zone par le Tramway du Grand Besançon.

7.2. Phase 2 : élaboration de scénarios financiers

Sur la base des données issues du dossier de réalisation de ZAC validé en octobre 2011 par le Grand Besançon, le prestataire aura en charge de définir un programme de développement potentiel (commerce et grands équipements structurants complémentaires, programmation alternative), le coût des équipements publics, une enveloppe prévisionnelle d'opération et de la confronter avec les recettes prévisionnelles qu'une telle opération pourrait générer pour un Aménageur.

L'objectif est de définir un scénario financier qui prenne en compte :

- les contraintes physiques du projet (cout du foncier, contraintes techniques...),
- les exigences de rentabilité des opérateurs commerciaux,
- les références du marché immobilier commercial local,
- les marges de manœuvre financières des enseignes.

7.3. Phase 3 : élaboration de scénarios de montage d'opération

Au vu des éléments financiers de l'opération, il conviendra ici de déterminer quelle procédure d'urbanisme et quelles modalités de réalisation de l'opération sont les mieux adaptées pour mener cette opération.

Les divers scénarios établis devront également intégrer des éléments liés au planning prévisionnel de réalisation du projet.

Un argumentaire intégrant les avantages, inconvénients et risques liés à chacun des scénarios proposés devra également être fourni et constituera un réel outil d'aide à la décision des élus.

Il conviendra d'assister la CAGB dans le cadre de la recherche d'opérateurs/partenaires commerciaux (et grands équipements complémentaires), ainsi que de proposer des scénarios de partenariat (financiers notamment) avec le groupe Carrefour

Le calendrier prévisionnel de réalisation constituera un élément important dans le choix du mode opératoire.

Selon le montage qui sera retenu, il conviendra ensuite d'étudier dans quelle mesure, il est nécessaire de remettre à jour les dossiers administratifs et d'urbanisme opérationnels : vérification de la compatibilité avec les dossiers de création et de réalisation de ZAC, compatibilité avec le dossier de Déclaration d'Utilité Publique, mise à jour de l'étude d'impact....

8. Contenu des études par type de prestations

Les interventions suivantes seront assurées de la manière suivante :

Animation des études (toutes phases)

- dévolution des marchés des tiers selon les règles du prestataire,
- gestion de ceux-ci,
- secrétariat de l'ensemble du processus opérationnel,
- préparation administrative et technique des décisions en comité technique et comité de pilotage.

Sur le volet commercialisation et en lien avec les opérateurs commerciaux (phase 1) :

- benchmark d'opérations de développement de centres commerciaux innovants,
- organisation de visite de centres commerciaux innovants,
- analyse du potentiel commercial de l'Entrée Est de Besançon,
- analyse des besoins commerciaux,
- tests auprès de divers opérateurs immobiliers commerciaux, enseignes et autres opérateurs commerciaux du potentiel marché de cette zone commerciale,
- analyse de la structuration du commerce présente sur site et à l'échelle de l'agglomération,
- prise en compte des nouveaux modes de consommation (e-commerce notamment).

Sur le volet commercialisation et en lien avec les opérateurs commerciaux (phase 2) :

- évaluation des rythmes de commercialisation,
- définition d'un programme commercial et de grands équipements complémentaires,
- analyse du potentiel et de la compatibilité de programmes complémentaires au développement de l'offre commerciale (loisirs, culture, habitat...),
- approche des prix de cession des charges foncières par type de produits à commercialiser.

Sur le volet commercialisation et en lien avec les opérateurs commerciaux (phase 3) :

- assistance à la recherche d'autres partenaires opérateurs (commerces et grands équipements),
- proposition de scénarios de partenariat (financiers notamment) avec le groupe Carrefour,
- en parallèle, analyse des montages immobiliers à privilégier (choix d'un opérateur ensemblier, choix d'un aménageur avec un ou plusieurs opérateurs immobiliers...).

Volet foncier (phase 1) :

- assistance à la définition d'une stratégie foncière : modalités et timing de mise en œuvre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique notamment.

Sur le volet financier et sur le volet fiscal (phase 2) :

- simulation puis définition d'une programmation globale de site,
- élaboration de scénarios financiers échelonnés dans le temps,
- recherche d'optimisations économiques.

Volet technique (phase 2)

- mise à jour du coût des équipements publics à réaliser,
- élaboration de scénarios de montage d'opérations,
- réalisation des scénarios financiers et le contrôle des équilibres financiers.

Sur le volet juridique et montage d'opération (phase 3) :

- détermination de périmètres et de phasage d'intervention,
- élaboration de scénarios de montage d'opérations,
- élaboration de plannings prévisionnels de réalisation de l'opération d'aménagement,
- proposition d'un calendrier de suites à donner,
- analyse des divers scénarios de montage d'opérations à privilégier en fonction des procédures d'urbanisme et de financement (ZAC ? PUP ? permis d'aménager ?), de maîtrise foncière (DUP...), et des modalités opérationnelles (concession d'aménagement, régie...),
- vérification de la compatibilité des pièces administratives et dossiers d'urbanisme existants avec le nouveau projet à développer.

9. Coûts des prestations

9.1. Coût Global

Le coût global des prestations (SPL et tiers/sous-traitance) est fixé forfaitairement à **72 590,00 € HT, prix ferme et définitif non actualisable, non révisable, TVA en sus.**

A titre indicatif, il peut être décomposé comme suit :

9.2. Coût d'intervention spécifique à la SPL TERRITOIRE 25

Calcul selon le « Temps passé » - voir fiche détaillée en annexe

ÉLÉMENTS DE MISSION ET D'INTERVENTION DE LA SPL	NOMBRE DE JOURS	MONTANTS (€ HT)
Animation des études	13	8 995,00 €
Volet Foncier	3,5	2 347,50 €
Volet commercialisation	10	7 150,00 €
Volet financier et fiscal	8,5	6 320,00 €
Volet juridique et montage d'opération	8	5 777,50 €
TOTAL GENERAL =	43,0 jours	30 590,00 €

9-3. Coût d'intervention des tiers / prestations d'études pouvant être sous-traitées par Territoire 25

Parmi les tiers prestataires sous-traitants nécessaires à l'élaboration de ces études de redéfinition qui seront soumis à l'agrément du Grand Besançon, il peut être cité, pour un montant maximum :

INTERVENANTS	Montants estimatifs (€ HT)
- un spécialiste en études de marché commercial et en études économiques avec des compétences en programmation	20 000,00 €
- un urbaniste pour le plan de fonctionnement et la mise à jour du coût des équipements publics	10 000,00 €
- un cabinet en Droit de l'urbanisme	10 000,00 €
- frais divers (autres études non indentifiées, reprographie...)	2 000,00 €
TOTAL HT =	42 000,00 €

10. Organisation des études / Réunions

La SPL participera aux réunions suivantes au minimum :

- une réunion technique de lancement de la mission,
- aux Comités techniques pour présenter les avis et réorienter le travail, composés des représentants des services Economie, Aménagement, Foncier et Finances et d'un membre de la direction générale : sa fréquence sera à l'initiative du Grand Besançon sur proposition de l'équipe projet,
- aux Comités de pilotage pour valider des choix stratégiques et suivre l'avancement du dossier, composé du Président du Grand Besançon, du Vice Président en charge de l'Economie, l'Emploi et l'Insertion et du Maire de Chalezeule : l Comité de pilotage par phase à l'initiative du Grand Besançon.

La société désignera un chef de projet, interlocuteur unique des services du Grand Besançon, chargé de suivre la bonne exécution de la prestation. Il sera chargé de coordonner l'ensemble des intervenants de son offre.

L'équipe projet est la cheville ouvrière de la mise en place des objectifs globaux décidés au niveau politique. Elle repose avant tout sur un tandem fort entre le Référent CAGB et le Chef de projet de la SPL.

11. Durée globale du contrat

La durée de réalisation (phases 1, 2 et 3) est fixée globalement à **8 mois environ** (hors période de validation par le Grand Besançon) :

- 1^{er} phase : 5 mois avec un rendu pour juillet 2013,
- 2^{ème} et 3^{ème} phases (simultanées) : 3 mois avec un rendu pour octobre 2013.

12. Rendu

Chaque phase fera l'objet d'un rendu de documents de synthèse.

ANNEXE DU CAHIER DES CHARGES
Etude de définition et de montage
du projet d'aménagement
de la ZAC des Marnières à
Chalezeule
Temps intervention spécifique SPL
TERRITOIRE 25

SPL Territoire 25 (hors sous-traitance)

TOTAL
SPL
Territoire 25

	OPÉRATIONNELS				PÔLE RESSOURCES				
	Direction Bernard BLETTON	Chef de projet Sylvain RAYBOIS	Assistant études Volet Aménagement Guillaume COLIN	Assistant opérationnels Volet économique XXXXX	GIE FONCIER Nicolas PLASSON	Service commercial Alexandra PRALON	Assistants administratives Sylvie AUER	Volets financier et fiscal Yvette BRION	
Animation des études									
<i>Nombres de jours</i>	1 jours	4 jours	3 jours	1 jours	0 jours	2 jours	1,5 jours	0,5 jours	13,0 jours
	9 jours				4 jours				
<i>Coût journalier</i>	990 € HT	795 € HT	650 € HT	650 € HT	650 € HT	650 € HT	400 € HT	650 € HT	
<i>Coût H.T / Intervenant</i>	990 €	3 180 €	1 950 €	650 €	0 €	1 300 €	600 €	325 €	
	6 770 €				2 225 €				8 995 €
Volet foncier									
<i>Nombres de jours</i>	0 jours	0,5 jours	0 jours	0 jours	3 jours	0 jours	0 jours	0 jours	3,5 jours
	1 jours				3 jours				
<i>Coût journalier</i>	990 € HT	795 € HT	650 € HT	650 € HT	650 € HT	650 € HT	400 € HT	650 € HT	
<i>Coût H.T / Intervenant</i>	0 €	398 €	0 €	0 €	1 950 €	0 €	0 €	0 €	
	397,50 €				1 950,00 €				2 347,50 €
Volet commercialisation en lien avec les opérateurs commerciaux									
<i>Nombres de jours</i>	1 jours	3 jours	2 jours	1,5 jours	0 jours	2 jours	0,5 jours	0 jours	10,0 jours
	8 jours				3 jours				
<i>Coût journalier</i>	990 € HT	795 € HT	650 € HT	650 € HT	650 € HT	650 € HT	400 € HT	650 € HT	
<i>Coût H.T / Intervenant</i>	990 €	2 385 €	1 300 €	975 €	0 €	1 300 €	200 €	0 €	
	5 650,00 €				1 500,00 €				7 150,00 €
Volet financier et volet fiscal									
<i>Nombres de jours</i>	1 jours	4 jours	2 jours	0 jours	0 jours	0 jours	0,5 jours	1 jours	8,5 jours
	7 jours				2 jours				
<i>Coût journalier</i>	990 € HT	795 € HT	650 € HT	650 € HT	650 € HT	650 € HT	400 € HT	650 € HT	
<i>Coût H.T / Intervenant</i>	990 €	3 180 €	1 300 €	0 €	0 €	0 €	200 €	650 €	
	5 470,00 €				850,00 €				6 320,00 €
Volet juridique et montage d'opération									
<i>Nombres de jours</i>	1 jours	2,5 jours	2 jours	1 jours	0 jours	0 jours	0,5 jours	1 jours	8,0 jours
	7 jours				2 jours				
<i>Coût journalier</i>	990 € HT	795 € HT	650 € HT	650 € HT	650 € HT	650 € HT	400 € HT	650 € HT	
<i>Coût H.T / Intervenant</i>	990 €	1 988 €	1 300 €	650 €	0 €	0 €	200 €	650 €	
	4 927,50 €				850,00 €				5 777,50 €
BILAN GÉNÉRAL D'INTERVENTION DE LA SPL Territoire 25									
<i>Nombres de jours</i>	4 jours	14 jours	9 jours	4 jours	3 jours	4 jours	3 jours	3 jours	43,0 jours
	31 jours				13 jours				
<i>Coût H.T / Intervenant</i>	3 960 €	11 130 €	5 850 €	2 275 €	1 950 €	2 600 €	1 200 €	1 625 €	
Montant HT	23 215,00 €				7 375,00 €				30 590,00 €
T.V.A	776,16 €	2 181,48 €	1 146,60 €	445,90 €	382,20 €	509,60 €	235,20 €	318,50 €	5 995,64 €
Montant TTC	4 736,16 €	13 311,48 €	6 996,60 €	2 720,90 €	2 332,20 €	3 109,60 €	1 435,20 €	1 943,50 €	36 585,64 €
NOTA : L'engagement de la SPL Territoire 25 concerne et intègre des prestations qui pourront être sous traitées à des experts du Pôle Réseau.									

Annexe 2 - Calendrier prévisionnel d'intervention

2013												
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Notification du Mandat d'études à la SPL												
Phase 1 : Etudes de potentiel commercial / Réfèrent SPL : S. RAYBOIS												
Intervention SPL												
<ul style="list-style-type: none"> . Dévolution des marchés des tiers / sous traitance . Benchmark d'opérations de développement de centres commerciaux innovants . Organisation de visite de centres commerciaux innovants 												
Intervention spécialiste en études de marché / programmiste												
<ul style="list-style-type: none"> . Analyse du potentiel commercial de l'Entrée Est de Besançon . Analyse des besoins commerciaux et des grands équipements structurants complémentaires . Tests auprès de divers opérateurs immobiliers commerciaux, enseignes et autres opérateurs commerciaux du potentiel marché de cette zone commerciale . Analyse de la structuration du commerce présente sur site et à l'échelle de l'agglomération . Prise en compte des nouveaux modes de consommation (e-commerce notamment) 												
Intervention foncière GIE (N PLASSON)												
<ul style="list-style-type: none"> . Assistance à la définition d'une stratégie foncière : modalités et timing de Mise en œuvre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique notamment 												
Déroulement ensemble de la phase 1												
												X Remise dossier
Phase 2 : Elaboration de scénarios financiers / Réfèrent SPL : S. RAYBOIS												
Intervention SPL												
<ul style="list-style-type: none"> . Simulation puis définition d'une programmation globale de site . Evaluation des rythmes de commercialisation . Elaboration de scénarios financiers échelonnés dans le temps. . Recherche d'optimisations économiques 												
Intervention spécialiste en études de marché / programmiste												
<ul style="list-style-type: none"> . Définition d'un programme commercial et de grands équipements structurants complémentaires . Analyse du potentiel et de la compatibilité de programmes complémentaires au développement de l'offre commerciale (loisirs, culture, habitat...) . Approche des prix de cession des charges foncières par type de produits à commercialiser. 												
Intervention urbaniste												
<ul style="list-style-type: none"> . Elaboration d'un plan sommaire de fonctionnement . Mise à jour du coût des équipements publics à réaliser 												
Déroulement ensemble de la phase 2												
												X Remise dossier
Phase 3 : Elaboration de scénarios de montage d'opération / Réfèrent SPL : S. RAYBOIS												
Intervention SPL												
<ul style="list-style-type: none"> . Détermination de périmètres et de phasage d'intervention . Elaboration de scénarios de montage d'opérations . Elaboration de plannings prévisionnels de réalisation de l'opération d'aménagement . Proposition d'un calendrier de suites à donner 												
Intervention juriste												
<ul style="list-style-type: none"> . Analyse des divers scénarios de montage d'opérations à privilégier (ZAC ? PUP ? concession d'aménagement, régie ...) . Vérification de la compatibilité des pièces administratives et dossiers d'urbanisme existants avec le nouveau projet à développer 												
Intervention spécialiste en études de marché / programmiste												
<ul style="list-style-type: none"> . Assistance à la recherche d'autres partenaires opérateurs (commerces et grands équipements) . Proposition de scénarios de partenariat (financiers notamment) avec le groupe Carrefour . En parallèle, analyse des montages immobiliers à privilégier (choix d'un opérateur assembleur, choix d'un aménageur avec un ou plusieurs opérateurs immobiliers ...) 												
Déroulement ensemble de la phase 3												
												X Remise dossier