

## Extrait du Registre des délibérations du Bureau

### Séance du 10 juin 2021

Membres du Bureau en exercice : 33

Le Bureau, régulièrement convoqué, s'est réuni salle BARTHOLDI - La City - 2 Rue Gabriel Plançon 25043 BESANCON CEDEX, sous la présidence de Mme Anne VIGNOT, Présidente de Grand Besançon Métropole.

Ordre de passage des rapports : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,

La séance est ouverte à 18h05 et levée à 18h13.

**Etaient présents** : Mme Anne VIGNOT, M. Gabriel BAULIEU, M. Nicolas BODIN, M. Pascal ROUTHIER, Mme Lorine GAGLILOLO, M. Yves GUYEN, Mme Marie ZEHAF, M. Daniel HUOT, M. Aurélien LAROPPE, M. Benoit VUILLEMIN, Mme Catherine BARTHELET, M. Christophe LIME, M. Michel JASSEY, M. Jean-Paul MICHAUD, M. Christian MAGNIN-FEYSOT, M. Olivier GRIMAITRE, M. Fabrice TAILLARD, M. Sébastien COUDRY, M. Loïc ALLAIN, Mme Françoise PRESSE, M. Gilles ORY, M. François BOUSSO, Mme Frédérique BAEHR, M. Marcel FELT, M. Nathan SOURISSEAU, M. Denis JACQUIN, M. Frank LAIDIE

**Etaient absents** : Mme Marie ETEVENARD, Mme Marie-Jeanne BERNABEU, Mme Anne BENEDETTO, M. Serge RUTKOWSKI, M. Gilbert GAVIGNET, M. Yves MAURICE

**Secrétaire de séance** :  
Mme Frédérique BAEHR

**Procurations de vote** :

M. ETEVENARD à A. LAROPPE, S. RUTKOWSKI à Y. GUYEN, G. GAVIGNET à G. BAULIEU

**ZAC des Marnières -  
Avenant n°1 à la convention de participation d'urbanisme  
signée le 21 avril 2016**

**Rapporteur** : Mme Catherine BARTHELET, Vice-Président

**Commission** : Rayonnement, aménagement du territoire, prospective et coopérations

**Inscription budgétaire**

*Sans incidence budgétaire - la participation est directement versée au concessionnaire de la ZAC*

**Résumé :**

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Marnières, l'Immobilière Carrefour a construit un retail park à vocation commerciale sur les terrains lui appartenant.

Conformément à la possibilité offerte par l'article L311-4 du Code de l'Urbanisme, une convention de participation d'urbanisme a été signée entre GBM, Immobilière Carrefour et Territoire 25. Cette convention fixait le montant et les modalités de la participation financière de l'Immobilière Carrefour aux équipements de la ZAC.

Suite à la construction du retail park et à la décision de GBM de reporter la réalisation de la partie sud de la ZAC et de l'inscrire en tranche conditionnelle du contrat de concession, il est aujourd'hui proposé de mettre en cohérence la convention signée avec Carrefour et donc valider un avenant à la convention du 21 avril 2016.

**I. Contexte**

Par délibération du 31 mars 2006, le Grand Besançon a validé le dossier de création de la ZAC des Marnières à Chalezeule.

Suite à diverses difficultés avec un premier concessionnaire, Grand Besançon Métropole a confié fin 2015 la réalisation de la ZAC à la Société Publique Locale (SPL) Territoire 25.

Le dossier modificatif de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC présentés par le concessionnaire, ont été approuvés par délibération du Conseil Communautaire du 31 mars 2016, conformément aux articles R 311-7 et R311-8 du Code de l'Urbanisme.

Le périmètre de la ZAC est exonéré de la part communale de la Taxe d'Aménagement mais en contrepartie, le financement des équipements publics de la ZAC fait l'objet du régime spécifique de la ZAC régi par le code de l'urbanisme.

Or l'article L311-4 du Code de l'Urbanisme stipule que « lorsqu'une construction est édifée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir »,

Par ailleurs, la société Immobilière Carrefour a réalisé un programme commercial d'environ 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) sur les terrains lui appartenant situés dans le périmètre de la ZAC des Marnières à Chalezeule. Ce programme est désormais terminé et les magasins présents dans ce programme sont ouverts depuis septembre 2018.

En application de cet article du Code de l'Urbanisme, une convention a donc été signée le 21 avril 2016 entre GBM, Territoire 25 et Immobilière Carrefour.

Cette convention fixe notamment le montant de la participation de l'Immobilière Carrefour au financement des équipements publics de la ZAC.



Suite aux évolutions du projet d'aménagement et notamment le report de la réalisation de la partie sud de la ZAC (ex pôle loisirs) et son inscription en tranche conditionnelle de la concession d'aménagement (délibération du 28 juin 2019 et avenant n°3 signé le 25 septembre 2019), il est proposé d'intégrer cette évolution dans la convention de participation d'urbanisme signée avec Immobilière carrefour.

## **II. Evolutions de la convention**

Les 2 modifications apportées à la convention du 21 avril 2016 sont les suivantes :

### **A/ Modification du montant de la participation constructeur**

L'article 4 de la convention de participation signée le 21 avril 2016 stipulait que le montant de la participation due par le constructeur avait été fixé à 2.700.000 €.

Compte tenu des évolutions du projet et notamment du fait que l'échéance 5 d'un montant de 5% du total (soit 135K€) portait principalement sur la réalisation d'un parking relais sur la partie sud de la ZAC, le montant de la participation due par le constructeur est modifié et est désormais fixé à 2 565 000 €.

### **B/ Modification des modalités de paiement de la participation**

Les modalités de versement de cette participation demeurent inchangées pour les échéances 1 à 4. L'échéance 5 de la participation était liée à la réalisation d'un parking relais de 70 places au Sud de la ZAC. Cet équipement est désormais intégré dans la Tranche Conditionnelle de la concession d'aménagement dont l'échéance de réalisation n'est à ce jour pas déterminée.

Le projet d'avenant porte sur l'abandon de l'échéance 5 d'un montant de 5% du montant initial de la participation, soit 135 000 €.

En conséquence, l'échéance n°4 payée le 31 octobre 2019 par le Constructeur sera considérée comme le dernier paiement de cette participation et le solde de tout compte définitif entre les parties.

### **Le nouvel échéancier de paiement de la participation sera le suivant :**

	Montant	Date de paiement	Conditions de versement de l'échéance et équipements publics pris en compte
Echéance 1	540 000 €	13/01/2017	- 45 jours après l'Obtention du PC purgé
Echéance 2	810 000 €	26/04/2017	- Enfouissements des lignes haute tension
Echéance 3	810 000 €	19/10/2017	- Réalisation de « l'entrée Est de l'espace commercial de Chalezeule » (carrefour à feux de Port Arthur, giratoire dit des agasses et requalification des RD 217 et 218) - Aménagement du « chemin du tunnel » jusqu'au débouché de la voie de livraison du futur Retail Park
Echéance 4	405 000 €	31/10/2019	- Ouverture du programme commercial - Aménagement provisoire de l'entrée Ouest permettant l'accès à la partie Ouest du parking du Retail Park
TOTAL	2 565 000 €		

Mme VIGNOT, M BODIN, M LAROPPE(2), élus intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

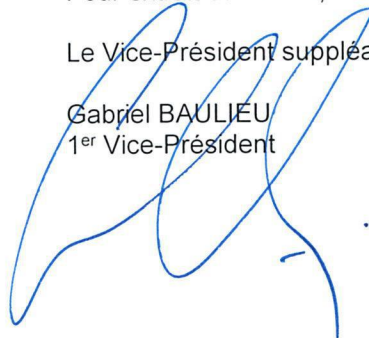
**A l'unanimité, le Bureau :**

- valide le projet d'avenant à la convention de participation d'urbanisme signée le 21 avril 2016 entre Grand Besançon Métropole, la SPL Territoire 25 et la société Immobilière Carrefour dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Marnières à Chalezeule,
- autorise Madame la Présidente, ou son représentant, à signer cet avenant et tout acte y afférent.

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULJEU  
1<sup>er</sup> Vice-Président



Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 26

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 4

## **CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DES MARNIERES**

### **AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE PARTICIPATION**

(ART. L. 311-4 DU CODE DE L'URBANISME)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Communauté Urbaine Grand Besançon Métropole, représentée par Madame Anne VIGNOT, dûment habilitée à cet effet par une délibération du Bureau du 10 juin 2021, dénommée par les mots « la Collectivité », « la collectivité concédante », « le concédant » ou « GBM »,

D'UNE PART,

ET

La Société Immobilière Carrefour, Société par actions simplifiée, au capital social de 842.344.356,00 €, ayant son siège à MASSY (91300) 93 avenue de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 323 439 786 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Evry et représentée par [...], en sa qualité de [...].

Ci-après dénommée le « Constructeur » ou "Immobilière Carrefour"

D'AUTRE PART.

Est également intervenue à la présente convention de participation, en vertu de la concession d'aménagement de la ZAC des Marnières signée le 4 décembre 2015, la Société Publique Locale TERRITOIRE 25 dont le siège social est au 6 rue Louis Garnier 25000 Besançon, représentée par M. Bernard BLETTON, Directeur Général Délégué,

Ci-après dénommée « SPL T25»

#### **IL EST EXPOSÉ CE QUI SUIT**

Par délibération du 31 mars 2006, le conseil communautaire de GBM a créé la ZAC des Marnières.

Ce projet d'aménagement a fait l'objet d'une modification du dossier de réalisation de la ZAC et du programme des équipements publics de la zone qui ont été approuvés par délibération du 31 mars 2016, conformément aux articles R. 311-7 et R. 311-8 du Code de l'Urbanisme.

De plus, la réalisation de cette ZAC a été confiée à la SPL T25 dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 4 décembre 2015.

Dans le périmètre de cette ZAC, le Constructeur a réalisé un Retail Park sur un terrain lui appartenant. Ce programme immobilier s'inscrit pleinement dans les objectifs du projet urbain évoqués dans le dossier de création de ZAC.

Le périmètre de la ZAC est exclu du champ d'application de la part communale de la Taxe d'Aménagement.

Aussi, par convention signée le 21 avril 2016 et conformément à l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme, GBM, Territoire 25 et le Constructeur ont fixé les modalités de participation du Constructeur au Programme des Equipements Publics de la ZAC des Marnières. Le montant de cette participation est fixé à 2,7 Millions d'Euros et concerne la réalisation de plusieurs équipements identifiés en son article 5 et notamment la réalisation d'un parking relais sur la partie Sud de la ZAC.

Or, compte tenu des difficultés liées à la commercialisation des terrains situés sur la partie Sud de la ZAC (îlot Pôle Loisirs), GBM a, par délibération du 27 juin 2019 et sur proposition du concessionnaire, validé la modification de programmation de la partie Sud de la ZAC et l'intégration de l'aménagement de ce secteur Sud en Tranche Conditionnelle de la concession d'aménagement. Cette décision a été entérinée dans l'avenant n°3 à la concession d'aménagement signé le 19 juillet 2019 (cf. en PJ).

L'engagement de cette Tranche Conditionnelle (et donc la réalisation des équipements afférents dont le parking relais de 70 places) n'est à ce jour pas programmé.

Ceci exposé, les seuls articles 4, 5 et 7 de la convention de participation sont en conséquence modifiés comme suit. Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

#### **ARTICLE 4 – MODIFICATION DU MONTANT DE LA PARTICIPATION**

L'article 4 de la convention de participation signée le 21 avril 2016 stipulait que le montant de la participation due par le constructeur avait été fixé à 2.700.000 € (DEUX MILLIONS SEPT CENT MILLE euros).

Compte tenu des évolutions du projet, **le montant de la participation due par le constructeur est modifié et est désormais fixé à 2 565 000€** (DEUX MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE CINQ MILLE EUROS).

Etant ici précisé que ladite participation est hors du champ d'application de la TVA.

#### **ARTICLE 5 – MODIFICATION DES MODALITES DE VERSEMENT**

Les modalités de versement de cette participation demeurent inchangées pour les échéances 1 à 4.

L'échéance 5 de la participation était liée à la réalisation d'un parking relais de 70 places au Sud de la ZAC. Cet équipement est désormais intégré dans la Tranche Conditionnelle de la concession d'aménagement dont l'échéance de réalisation n'est à ce jour pas déterminée.

Les parties conviennent de ce fait que l'échéance 5 d'un montant de 5% du montant initial de la participation, soit 135 000€, est purement et simplement abandonnée.

En conséquence, l'échéance n°4 payée le 31 octobre 2019 par le Constructeur est considérée comme le dernier paiement de cette participation et le solde de tout compte définitif entre les parties.

**Le nouvel échéancier de paiement de la participation est le suivant :**

	Montant	Date de paiement	Conditions de versement de l'échéance et équipements publics pris en compte
Echéance 1	540 000 €	13/01/2017	- 45 jours après l'Obtention du PC purgé
Echéance 2	810 000 €	26/04/2017	- Enfouissements des lignes haute tension
Echéance 3	810 000 €	19/10/2017	- Réalisation de « l'entrée Est de l'espace commercial de Chalezeule » (carrefour à feux de Port Arthur, giratoire dit des agasses et requalification des RD 217 et 218) - Aménagement du « chemin du tunnel » jusqu'au débouché de la voie de livraison du futur Retail Park
Echéance 4	405 000 €	31/10/2019	- Ouverture du programme commercial - Aménagement provisoire de l'entrée Ouest permettant l'accès à la partie Ouest du parking du Retail Park
TOTAL	2 565 000 €		

**ARTICLE 7 – EFFETS**

Le présent avenant prend effet à compter des formalités nécessaires à son entrée en vigueur (signature et transmission en Préfecture).

Les autres dispositions de la convention de participation d'urbanisme signée le 21 avril 2016 et reçue en préfecture le 25 avril 2016, non modifiées par le présent avenant, demeurent inchangées et applicables.

Fait le : .....

A : .....

En 3 exemplaires originaux

Pour Grand Besançon Métropole  
La Présidente

Pour le Constructeur  
Immobilière Carrefour

Pour la SPL T25  
Le Directeur Général

Anne VIGNOT

Bernard BLETTON