

VILLE DE MONTBELIARD
DEPARTEMENT DU DOUBS
ARRONDISSEMENT DE MONTBELIARD

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 7 juillet 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le sept juillet à dix-huit heures, le Conseil Municipal s'est réuni à Pays de Montbéliard Agglomération, avenue des Alliés, dans la salle du Conseil de la Communauté d'Agglomération, sous la présidence de Madame Marie-Noëlle BIGUINET, Maire.

La convocation a été adressée aux Conseillers Municipaux et affichée le 27 juin 2025.

Etaient présents :

M. Alexandre GAUTHIER, Mme Christine SCHMITT, M. Philippe DUVERNOY, Mme Annie VITALI, M. Philippe TISSOT, Mme Léopoldine ROUDET, M. Christophe FROPPIER, Mme Ghénia BENSAOU, M. Eddie STAMPONE, Adjoints

Mme Evelyne PERRIOT, M. Frédéric ZUSATZ, Mme Gisèle CUCHET, M. Olivier TRAVERSIER, M. François CAYOT, M. Gilles MAILLARD, M. Karim DJILALI, Mme Hélène MAITRE-HENRIET, Mme Marie-Rose GALMES, M. Mehdi MONNIER, M. Eric LANÇON, M. Alain PONCET, Mme Myriam CHIAPPA KIGER, Mme Sidonie MARCHAL, M. Gilles BORNOT, M. Eric MARCOT, Conseillers Municipaux

Etaient excusés :

M. Rémi PLUCHE avec pouvoir à Mme Ghénia BENSAOU
Mme Nora ZARLENGA avec pouvoir à Mme Annie VITALI
M. Olivier GOUSSET avec pouvoir à M. Philippe DUVERNOY
Mme Priscilla BORGERHOFF avec pouvoir à M. Alexandre GAUTHIER
Mme Sophie GUILLAUME avec pouvoir à M. Christophe FROPPIER
Mme Brigitte JACQUEMIN avec pouvoir à Mme Marie-Noëlle BIGUINET
M. Rémy RABILLON avec pouvoir à M. Gilles MAILLARD
M. Bernard LACHAMBRE avec pouvoir à M. Alain PONCET

Etait absent :

M. Patrick TAUSENDFREUND

Secrétaire de séance : M. Alexandre GAUTHIER

OBJET

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE (ZAC) DE LA PETITE-HOLLANDE –
APPROBATION DU BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ARRETE AU 31
DECEMBRE 2024 - AVENANT N°3 A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Cette délibération a été affichée le : 9 juillet 2025

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE (ZAC) DE LA PETITE-HOLLANDE –
APPROBATION DU BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ARRETE AU 31
DECEMBRE 2024 - AVENANT N°3 A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

Madame Marie-Noëlle BIGUINET expose :

La Ville de Montbéliard a concédé la charge de l'opération de la « ZAC DE LA PETITE-HOLLANDE » à TERRITOIRE 25 par une Convention Publique d'Aménagement (CPA) signée le 17 juillet 2018. La durée de la concession a été fixée à 11 ans soit une échéance au 17 juillet 2029.

Si les travaux d'aménagement des espaces publics seront achevés cette année, la commercialisation du foncier destiné à accueillir des programmes de logements doit se poursuivre ainsi que le suivi opérationnel des projets qui seront engagés dans ce cadre.

Aussi, dans un contexte de marché de l'habitat détendu et dont le rythme d'écoulement des logements est au ralenti, il est aujourd'hui envisagé de prolonger cette concession de 4 années supplémentaires à savoir jusqu'au 17 juillet 2033 afin de permettre à Territoire 25 de réaliser ses missions de prospection commerciale et d'accompagnement des projets.

Conformément aux dispositions réglementaires, il convient de passer un avenant à la concession d'aménagement, pour la prolongation de la durée de cette concession et afin d'acter les évolutions sur la rémunération de l'aménageur et sur la participation d'équilibre de la collectivité. Cet avenant n°3 annexé à la présente délibération permettra aussi d'intégrer un nouvel élément de programme à savoir la réalisation d'un café restaurant associatif sur le site de la ZAC.

I- AVENANT N°3 A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Considérant les éléments développés ci-dessus, justifiant la prolongation de la concession d'aménagement confiée à Territoire 25 de 4 années supplémentaires, l'avenant n°3 à la concession d'aménagement modifie les articles suivants :

- L'article 1 de la concession d'aménagement et de son avenant n°1 relatif à l'objet de l'opération ; en intégrant au programme prévisionnel des constructions la réalisation d'un restaurant associatif de 90 m² environ ;
- L'article 4 relatif à la durée de la concession ; en fixant sa durée à 15 années à compter de sa date de prise d'effet, incluant la phase d'études pré-opérationnelles de 15 mois soit une échéance au 17 juillet 2033 ;
- L'article 21.2.1 de l'avenant 2 relatif au financement de l'opération en fixant :
 - La participation d'équilibre de la Collectivité à 12 271 k€ HT ;
 - L'effort du concédant au coût de l'Opération d'aménagement à 15 788 k€ HT.

- L'article 25 de l'avenant 1 relatif aux modalités d'imputation des charges de l'aménageur :

Et notamment, l'article 25.2 concernant les missions inhérentes à l'aménagement de l'opération qui précise que la société aura droit à :

- ✓ une rémunération proportionnelle de 5,5 % assise sur les dépenses HT de l'opération hors acquisition, frais financiers et hors sa propre rémunération,
- ✓ une rémunération forfaitaire annuelle de 60 k€ HT jusqu'en 2028, versée trimestriellement,
- ✓ une rémunération forfaitaire annuelle de 30 k€ HT en 2029 et 2030, versée trimestriellement,
- ✓ une rémunération forfaitaire annuelle de 23 k€ HT en 2031, versée trimestriellement,
- ✓ une rémunération forfaitaire annuelle de 15 k€ HT en 2032, versée trimestriellement,
- ✓ une rémunération forfaitaire annuelle de 12 k€ HT en 2033, versée trimestriellement.

Ainsi que l'article 25.5 concernant les tâches de commercialisation qui précise que l'aménageur aura droit à une rémunération forfaitaire sur la durée de la concession de 95 k€ HT, versée annuellement selon la répartition suivante :

- ✓ 2020 : 20 k€ HT,
- ✓ 2021 à 2023 : 15 k€ HT,
- ✓ 2024 à 2026 : 10 k€ HT.
- ✓ 2027 : 8 k€ HT,
- ✓ 2028 : 6 k€ HT,
- ✓ 2029 : 4 k€ HT.

Par ailleurs, en application des dispositions du traité de concession, TERRITOIRE 25 établit chaque année son Compte-Rendu annuel à la Collectivité Locale (CRACL) et procède à l'actualisation du bilan financier prévisionnel de la ZAC. Ce bilan financier est soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

II- BILAN FINANCIER ARRETE AU 31/12/2024

Ainsi, au 31/12/2024, le bilan prévisionnel des dépenses fait ressortir un montant d'investissement global de 24 780 K€ HT en hausse de + 690 K€ par rapport au bilan précédent arrêté au 31/12/2023.

Cette hausse est essentiellement liée à l'évolution des dépenses induites par la prolongation de la durée de la concession de 4 ans (rémunération de l'aménageur, frais financiers, impôts et taxes...) et à la réalisation d'un nouvel équipement (café-restaurant).

Elle est compensée en partie par des économies réalisées sur d'autres postes de dépenses (frais d'études, acquisitions foncières, diminution des provisions pour travaux...). Il est à noter également que des subventions complémentaires de l'ANRU et du Fond Vert dans le cadre de Quartier Résilient permettent d'abonder le bilan de l'opération de + 352 K€. C'est notamment le cas pour le café restaurant qui bénéficie dans ce cadre d'une subvention de 130 K€.

Toutefois, afin d'équilibrer l'opération, il convient d'augmenter la participation d'équilibre de la Collectivité de + 290 K€.

Dans le détail, les dépenses et les recettes sont établies de la façon suivante :

Dépenses (en K€ Ht)	Bilan au 31/12/23 K€	Bilan au 31/12/24 K€
Acquisitions foncières	8 736	8 536
Etudes et honoraires	1 606	1 521
Travaux	9 928	10 126
Frais financiers	1 095	1 630
Impôts et taxes	121	249
Frais annexes (gestion...)	969	968
Rémunération aménageur	1 635	1 750
Total	24 091	24 780

Recettes (en k€)	Bilan au 31/12/23 K€	Bilan au 31/12/24 K€
Commercialisation des terrains - Cession à des tiers	252	256
Cession à la Collectivité	864	864
Participation apport en nature	2 653	2 653
Participation concédant sur études		
Participation de la Collectivité	11 981	12 271
Participation autre Collectivité	900	900
Autres produits	235	278
Subventions	7 206	7558
Total	24 091	24 780

Ainsi,

L'apport financier de la Collectivité précédemment arrêté au 31 12 2023 à 12 845 K€, se porte désormais à 13 135 k€ et se répartit de la façon suivante :

	Bilan au 31/12/23	Bilan au 31/12/24
Acquisitions d'ouvrages (Ht)	864	864
Participation aux études pré- opérationnelles	200	200
Participations d'équilibre	11 781	12 071
Total	12 845	13 135

Dans le détail,

Les participations de la Collectivité sous forme de cessions d'ouvrages (Acquisitions d'ouvrages) ne sont pas modifiées et s'établissent selon l'échéancier suivant :

	Bilan au 31/12/23 (K€ HT)	Bilan au 31/12/24 (K€ HT)
2023	480	480
	384	128
2028		128
2029		128
Total (HT)	864	864

Les participations d'équilibre augmentent de + 290 K€, précédemment arrêté à 11 781 K€ HT, elles s'élèvent désormais à 12 071 € et sont réparties selon l'échéancier de versement suivant :

	Bilan au 31/12/23 (K€)	Bilan au 31/12/24 (K€)
2020 à 2023	2 506	2 506
2024	400	400
2025	880	880
2026	7 995	800
2027		900
2028		900
2029		1 150
2030		4 535
Et suivantes		
Total	11 781	12 071

Il est précisé qu'à ces participations, s'ajoute également la participation aux études pré-opérationnelles qui s'élevait à 200 K€ HT (240 K€ Ttc) et qui a été versée en 2019 par la collectivité à TERRITOIRE 25.

Par ailleurs, la participation financière de la Collectivité à la concession s'est également concrétisée par un apport en nature comprenant :

- une emprise foncière de 1806 m² correspondant à l'emprise du Pôle de service (valorisée à l'euro symbolique) ;
- une emprise de 2390 m² correspondant à la halle existante (valorisée à l'euro symbolique) ;
- les murs de l'ancien centre commercial des Hexagones valorisés à hauteur de 2 653 K€ HT (pour la partie dont la Ville était propriétaire).

Ainsi, l'effort financier global du concédant au coût de l'Opération d'aménagement est désormais fixé à 15 788 k€ HT décomposé comme suit :

	Bilan au 31/12/24 (K€)
Acquisitions d'ouvrages (Ht)	864
Participation aux études pré-opérationnelles	200
Participations d'équilibre	12 071
Valorisation des murs du centre des Hexagones	2 653
Total	15 788

Il est précisé d'autre part, que la Ville de Montbéliard a consenti à une première avance de trésorerie d'un montant total de 408 000 €, d'ores et déjà versée en 2019, à TERRITOIRE 25. Le remboursement de cette avance a été effectué en 2020.

Par ailleurs, la prorogation de la concession de 4 années et le lissage du solde de la participation d'équilibre de la Collectivité jusqu'en 2033, aura pour effet de dégrader la trésorerie prévisionnelle de l'opération. TERRITOIRE 25 a donc demandé à la CDC d'amender son contrat de prêt en étalant l'amortissement jusqu'en 2033. La CDC a consenti à cet étalement de l'amortissement en conservant le même taux (livret A + 0.4%). Un avenant au contrat de prêt sera établi dans ce sens.

Il est précisé que ce prêt de 7 200 K€ est garanti par la Collectivité à hauteur de 80% conformément aux termes de la concession d'aménagement, les 20% restant étant garantis par une autre banque. Le coût de cette garantie complémentaire représente des frais annuels de 10 K€/an. Ces frais sont donc également prolongés jusqu'en 2033.

Après avis de la commission compétente, le Conseil Municipal :

- acte la prolongation de la concession d'aménagement pour quatre années supplémentaires,
- valide les termes de l'avenant n°3 à la concession d'aménagement, annexé à la présente délibération,
- acte l'augmentation de la participation d'équilibre de la Collectivité,
- valide le bilan financier de la ZAC arrêté au 31/12/2024 tel que détaillé ci-dessus,
- autorise le Maire ou son représentant à signer l'avenant n°3 avec TERRITOIRE 25.

Pour : 34
Contre : 0
Abstentions : 0

- ADOPTE -

Ont signé au registre les membres présents

Le Maire,



Déposée en Sous-Préfecture le : 9 juillet 2025

Marie-Noëlle Biguinet

Marie-Noëlle BIGUINET

AVENANT N° 3

A la concession d'aménagement

Projet d'aménagement secteur des Hexagones

Transmis au représentant de l'Etat par la Collectivité le ...

Notifié par la Collectivité à l'Aménageur le ...

ENTRE

La commune de Montbéliard, représentée par Madame Marie-Noëlle BIGUINET, son Maire, habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2025, ci-après dénommé par les mots « la commune de Montbéliard » ou le « concédant »

D'une part,

ET

La société TERRITOIRE 25, Société Publique Locale au capital de 3 263 600 €, dont le siège social et les bureaux sont situés 6 rue Louis Garnier à Besançon, inscrite au Registre du Commerce de Besançon sous le numéro 539 426 114.

TERRITOIRE 25 est représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Denis Leroux, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société en date du 21 septembre 2021, dument habilité à intervenir aux présentes par délibération du Conseil d'Administration du 6 mai 2025.

La société est ci-après dénommée « la Société » ou « le concessionnaire » ou « l'aménageur ».

D'autre part.

PREAMBULE

Par une convention reçue en sous-préfecture de Montbéliard le 13 juillet 2018 et signé le 17 juillet 2018, la commune de Montbéliard a concédé l'aménagement du projet des Hexagones à Territoire 25.

Cette convention fixe les droits et obligations respectifs des parties ainsi que les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalise ses missions, sous le contrôle du concédant qui exercera sur la Société et sur les modalités de mise en œuvre du projet, un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services.

Elle prévoit une réalisation de l'opération en deux phases successives :

- **Une première phase d'études pré-opérationnelles**, permettant d'aboutir au dossier de réalisation et de définir les modalités de mise en œuvre opérationnelle du projet,
- **Une seconde phase pour la mise en œuvre** du projet d'aménagement après approbation du dossier de réalisation et accord des parties pour enclencher la phase opérationnelle.

L'approfondissement du projet dans la première phase de la convention a permis au Conseil d'Administration de Territoire 25, au vu du dossier technique qui lui a été présenté, de valider la poursuite de l'intervention de la Société dans ce projet dans sa délibération du 24 septembre 2019.

A l'issue de la première phase d'études pré-opérationnelles, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation de ce projet d'aménagement et avalisé les modalités d'engagement du projet dans sa phase opérationnelle.

L'avenant n°1 approuvé le 14 octobre 2019, a donc eu pour objet de contractualiser les modalités de réalisation du projet, en précisant notamment les engagements financiers de la Ville de Montbéliard dans l'opération et le mode de rémunération de l'aménageur pour ses missions au titre de la réalisation du projet.

Dès 2024, la majeure partie des travaux d'aménagement étaient réalisés : ils se sont achevés en 2021 pour la phase 1, mi-2024 pour la phase 2 et ceux de la phase 3 ont été engagés mi 2024. En effet, Territoire 25 ayant acquis la maîtrise foncière complète de l'ancien centre commercial en 2023, les travaux de démolition se sont déroulés courant 2023/2024 et les travaux d'aménagement de la phase 3 ont pu débuter mi-2024 et s'achèveront fin 2025.

En 2024, Prenant en considération cet état d'avancement et l'abattement de provisions sur les postes « acquisitions » et « travaux » tel qu'il ressort du compte rendu annuel au 31 décembre 2023, les parties se sont rapprochées pour envisager les conditions d'actualisation de la participation d'équilibre de la Ville de Montbéliard qui a été revue à la baisse de -659 k€ soit un montant de participation d'équilibre de 11 981 k€ en lieu et place du montant précédent de 12 640 k€. Tel était l'objet de l'avenant n° 2 approuvé le 14 octobre 2024.

Aujourd'hui, plusieurs paramètres amènent la Ville de Montbéliard à envisager une prorogation de la durée de la concession. En effet, si les travaux d'aménagement prévus initialement touchent à leur fin, la Ville de Montbéliard souhaitait réintégrer à la programmation initiale, la réalisation d'un restaurant associatif, l'offre de restauration existante dans l'ancien centre commercial n'ayant pu être transférée dans le nouveau centre commercial faute de surface disponible. Les coûts inhérents à la construction de cet équipement, estimés à 420 k€HT ont donc été inscrits au bilan prévisionnel actualisé.

Par ailleurs, les lots aménagés en lieu et place de l'ancien centre commercial et destinés à l'habitat n'ont pas encore tous trouvé preneur malgré les contacts en cours. Une prorogation de la durée de la concession permettra donc de disposer des délais nécessaires pour finaliser l'ensemble de la commercialisation.

Ainsi, il est proposé de proroger la durée de la concession de 4 ans. La nouvelle échéance de la concession d'aménagement fixée désormais en 2033 a également permis de redéfinir l'échéancier de versement de la participation d'équilibre de la Collectivité et de diminuer les annuités à verser entre 2026 et 2028 notamment. En outre, ce nouvel échéancier de versement aura pour effet de dégrader la trésorerie de l'opération ce qui nécessite de revoir le tableau d'amortissement de l'emprunt en cours de 7,2 M€. Les amortissements qui s'échelonnaient initialement de 2025 à 2029, s'échelonnent désormais de 2026 à 2033, cela génère une augmentation des frais financiers de +535 k€. Ainsi, le montant du poste « Frais Financier » qui était de 1 095 K€HT au dernier bilan approuvé, s'élève désormais à 1 630 K€HT au nouveau bilan financier prévisionnel.

La prorogation de la durée de la concession entraîne également une évolution des modalités d'imputation des charges de l'aménageur à hauteur de +115 K€HT pour couvrir les quatre années supplémentaires d'intervention sur l'opération et le suivi de la réalisation du restaurant associatif non prévu initialement. Ainsi, le poste « Rémunération du concessionnaire » qui était de 1 635 K€HT au dernier bilan approuvé, s'élève désormais à 1 750 K€HT au nouveau bilan financier prévisionnel.

Au regard des évolutions précitées, la participation d'équilibre de la Collectivité augmente de + 290 k€ HT. Pour rappel, la participation d'équilibre avait été revue à la baisse en 2024 à hauteur - 659 k€ HT. Ainsi, le poste « Participation du Concédant » qui était de 11 981 K€HT au dernier bilan approuvé, s'élève désormais à 12 271 K€HT au nouveau bilan financier prévisionnel.

L'objet du présent avenant n°3 est d'intégrer ces différentes évolutions.

ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION : PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS ET DES TRAVAUX

Au regard de l'exposé ci-dessus, les parties conviennent d'adapter le programme prévisionnel des constructions et de travaux en intégrant la réalisation du restaurant associatif au sein du présent avenant n°3 à la concession d'aménagement.

Ainsi, l'article 1 de la concession d'aménagement et de son avenant n°1 est modifié comme suit :

ARTICLE 1 – OBJET DE L'OPERATION

Rédaction de l'avenant n°1 à la convention de concession d'aménagement

« Les études pré-opérationnelles menées en première phase de la concession ont permis d'étudier un projet d'aménagement en cohérence avec les objectifs du Concédant dans un but d'intérêt général et de préciser le programme prévisionnel global des constructions à réaliser.

*A ce titre, et tel qu'il résulte du dossier de réalisation de l'opération, le **programme prévisionnel des constructions** à mettre en œuvre s'inscrit dans les objectifs définis à l'article 1 de la convention de concession.*

Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant 100 logements environ répartis en diverses typologies, la réalisation d'un programme commercial d'environ 1600 m² et la réalisation d'un pôle de services d'environ 1140 m².

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser à l'intérieur du périmètre de l'opération pour répondre aux besoins des usagers du quartier, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Le programme prévisionnel global des travaux de l'opération et le programme des équipements publics prévus figurent au dossier de réalisation annexé au présent avenant. »

Est abrogé et remplacé par ce qui suit :

« Les études pré-opérationnelles menées en première phase de la concession ont permis d'étudier un projet d'aménagement en cohérence avec les objectifs du Concédant dans un but d'intérêt général et de préciser le programme prévisionnel global des constructions à réaliser.

*A ce titre, et tel qu'il résulte du dossier de réalisation de l'opération, le **programme prévisionnel des constructions** à mettre en œuvre s'inscrit dans les objectifs définis à l'article 1 de la convention de concession.*

Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant 100 logements environ répartis en diverses typologies, la réalisation d'un programme commercial d'environ 1600 m², la réalisation d'un pôle de services d'environ 1140 m² et la réalisation d'un restaurant associatif de 90 m² environ.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser à l'intérieur du périmètre de l'opération pour répondre aux besoins des usagers du quartier, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Le programme prévisionnel global des travaux de l'opération et le programme des équipements publics prévus figurent au dossier de réalisation annexé au présent avenant. »

ARTICLE 2 - DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Au regard de l'exposé ci-dessus, les parties conviennent d'actualiser la durée de la concession d'aménagement au sein du présent avenant n°3 à la concession d'aménagement.

Ainsi, l'article 4 de la concession d'aménagement est modifié comme suit :

ARTICLE 4 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Rédaction de la convention de concession d'aménagement

« La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La collectivité concédante la notifiera à l'aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à 11 (onze ans) années à compter de sa date de prise d'effet, incluant la phase d'études pré-opérationnelles à 15 mois (quinze mois).

Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction. »

Est abrogé et remplacé par ce qui suit :

« La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La collectivité concédante la notifiera à l'aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de cette notification.

*Sa durée est fixée à **15 (quinze ans) années** à compter de sa date de prise d'effet, incluant la phase d'études pré-opérationnelles à 15 mois (quinze mois).*

Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction. »

ARTICLE 3 - FINANCEMENT DE L'OPERATION

Au regard de l'exposé ci-dessus, les parties conviennent d'actualiser le montant de la participation du concédant au sein du présent avenant n°3 à la concession d'aménagement.

Ainsi, l'article **21.2.1** de l'avenant n°2 de la concession d'aménagement est modifié comme suit :

ARTICLE 21.2.1 - MONTANT ET DECOMPOSITION DE CETTE PARTICIPATION

Rédaction de l'avenant n°2 à la convention de concession d'aménagement

« En application de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, et en référence au dossier de financement (dont bilan) établi au stade de l'approbation du dossier de réalisation du projet, joint en annexe aux présentes, la participation de la Collectivité à la concession peut être décomposée comme suit :

- *Au titre d'un apport en nature comprenant :*
 - *Une emprise foncière de 1806 m² (cf. plan géomètre) correspondant à l'emprise du Pôle de service, cette emprise est valorisée à l'euro symbolique dans le bilan financier prévisionnel joint en annexe,*
 - *Une emprise de 2390 m² (cf. plan géomètre) correspondant à la halle existante qui accueillera le projet du nouveau centre commercial, celle emprise est valorisée à l'euro symbolique dans le bilan financier prévisionnel joint en annexe,*
 - *Les murs du centre commercial actuel dont la Ville de Montbéliard est propriétaire, valorisés à hauteur de **2 653 k€HT** dans le bilan financier prévisionnel joint en annexe.*
- *Au titre de la cession des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant. Cette cession d'ouvrages est valorisée à **864 k€HT** dans le bilan financier prévisionnel joint en annexe.*

- *Au titre de l'équilibre financier de l'opération, par le biais d'une participation d'équilibre de **11 981 k€HT**. Cette participation fera l'objet d'un versement tel que précisé dans le bilan prévisionnel issu du dossier de réalisation et joint en annexe. Les éventuelles subventions qui pourront être perçues en complément de celles déjà inscrites au bilan prévisionnel joint en annexe, viendront en déduction de cette participation à l'équilibre de l'opération.*

*Ainsi, et compte tenu de ce qui précède, le montant prévisionnel de l'effort du concédant au coût de l'Opération d'aménagement objet de la présente convention est fixée à **15 498 k€HT**.*

L'Aménageur sollicitera le paiement des participations de la Collectivité concédante dans la limite du montant des tranches opérationnelles annuelles, et tel que fixé dans le bilan prévisionnel annexé au présent avenant. »

Est abrogé et remplacé par ce qui suit :

« En application de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, et en référence au dossier de financement (dont bilan) établi au stade de l'approbation du dossier de réalisation du projet, joint en annexe aux présentes, la participation de la Collectivité à la concession peut être décomposée comme suit :

- *Au titre d'un apport en nature comprenant :*
 - *Une emprise foncière de 1806 m² (cf. plan géomètre) correspondant à l'emprise du Pôle de service, cette emprise est valorisée à l'euro symbolique dans le bilan financier prévisionnel joint en annexe,*
 - *Une emprise de 2390 m² (cf. plan géomètre) correspondant à la halle existante qui accueillera le projet du nouveau centre commercial, celle emprise est valorisée à l'euro symbolique dans le bilan financier prévisionnel joint en annexe,*
 - *Les murs du centre commercial actuel dont la Ville de Montbéliard est propriétaire, valorisés à hauteur de **2 653 k€HT** dans le bilan financier prévisionnel joint en annexe.*
- *Au titre de la cession des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant. Cette cession d'ouvrages est valorisée à **864 k€HT** dans le bilan financier prévisionnel joint en annexe.*
- *Au titre de l'équilibre financier de l'opération, par le biais d'une participation d'équilibre de **12 271 k€HT**. Cette participation fera l'objet d'un versement tel que précisé dans le bilan prévisionnel issu du dossier de réalisation et joint en annexe. Les éventuelles subventions qui pourront être perçues en complément de celles déjà inscrites au bilan prévisionnel joint en annexe, viendront en déduction de cette participation à l'équilibre de l'opération.*

*Ainsi, et compte tenu de ce qui précède, le montant prévisionnel de l'effort du concédant au coût de l'Opération d'aménagement objet de la présente convention est fixée à **15 788 k€HT**.*

L'Aménageur sollicitera le paiement des participations de la Collectivité concédante dans la limite du montant des tranches opérationnelles annuelles, et tel que fixé dans le bilan prévisionnel annexé au présent avenant.

ARTICLE 4 – MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

Au regard de l'exposé ci-dessus, les parties conviennent d'actualiser les modalités d'imputation des charges de l'aménageur au sein du présent avenant n°3 à la concession d'aménagement.

Ainsi, l'article 25.2 de l'avenant n°1 de la concession d'aménagement est modifié comme suit :

ARTICLE 25.2 – POUR LES MISSIONS INHERENTES A L'AMENAGEMENT DE L'OPERATION

Rédaction de l'avenant n°1 à la convention de concession d'aménagement

- *« Maîtrise d'ouvrage du projet, coordination générale de l'opération, animation et suivi des différents acteurs : réunions de pilotage, relations avec la collectivité concédante,*
- *Gestion règlementaire et contractuelle de la ZAC : cohérence des projets, élaboration des cahiers des charges, règlements d'usages, cessions des ouvrages, etc.,*
- *Conduite d'opération des travaux d'aménagement à la charge du concessionnaire : lien technique et contractuel avec les prestataires (prestations intellectuelles et travaux), passation des marchés, gestion des interfaces, suivi de l'exécution, réceptions, gestion des plans de recollements, etc.,*
- *Gestion administrative et financière de l'opération : élaboration et suivi des bilans prévisionnels, comptes rendus à la collectivité concédante, clôture de la concession,*
- *Suivi juridique des contrats, des recours et des procédures éventuels,*
- *Gestion des aléas.*

La Société, à ce titre, aura droit à :

- *une rémunération proportionnelle de 5,5 % assise sur les **dépenses HT** de l'opération hors acquisition, frais financiers et hors sa propre rémunération,*
- *et à une rémunération forfaitaire annuelle de 60 k€HT, versée trimestriellement. »*

Est abrogé et remplacé par ce qui suit :

- *« Maîtrise d'ouvrage du projet, coordination générale de l'opération, animation et suivi des différents acteurs : réunions de pilotage, relations avec la collectivité concédante,*
- *Gestion règlementaire et contractuelle de la ZAC : cohérence des projets, élaboration des cahiers des charges, règlements d'usages, cessions des ouvrages, etc.,*
- *Conduite d'opération des travaux d'aménagement à la charge du concessionnaire : lien technique et contractuel avec les prestataires (prestations intellectuelles et travaux),*

passation des marchés, gestion des interfaces, suivi de l'exécution, réceptions, gestion des plans de recouvrements, etc.,

- *Gestion administrative et financière de l'opération : élaboration et suivi des bilans prévisionnels, comptes rendus à la collectivité concédante, clôture de la concession,*
- *Suivi juridique des contrats, des recours et des procédures éventuels,*
- *Gestion des aléas.*

La Société, à ce titre, aura droit à :

- *une rémunération proportionnelle de 5,5 % assise sur les **dépenses HT** de l'opération hors acquisition, frais financiers et hors sa propre rémunération,*
- *à une rémunération forfaitaire annuelle de 60 k€HT jusqu'en 2028, versée trimestriellement,*
- *à une rémunération forfaitaire annuelle de 30 k€HT en 2029 et 2030, versée trimestriellement,*
- *à une rémunération forfaitaire annuelle de 23 k€HT en 2031, versée trimestriellement,*
- *à une rémunération forfaitaire annuelle de 15 k€HT en 2032, versée trimestriellement,*
- *à une rémunération forfaitaire annuelle de 12 k€HT en 2033, versée trimestriellement. »*

Ainsi, l'article 25.5 de l'avenant n°1 de la concession d'aménagement est modifié comme suit :

ARTICLE 25.5 – POUR LES TACHES DE COMMERCIALISATION ET DE SUIVI DES VENTES

Rédaction de l'avenant n°1 à la convention de concession d'aménagement

« Pour les missions de commercialisation et de suivi des ventes, l'aménageur aura droit à une rémunération forfaitaire sur la durée de la concession de 95 k€HT, versée annuellement selon la répartition suivante :

- *2020 : 20 k€HT,*
- *2021 à 2023 : 15 k€HT,*
- *2024 à 2026 : 10 k€HT. »*

Est abrogé et remplacé par ce qui suit :

« Pour les missions de commercialisation et de suivi des ventes, l'aménageur aura droit à une rémunération forfaitaire sur la durée de la concession de 95 k€HT, versée annuellement selon la répartition suivante :

- *2020 : 20 k€HT,*
- *2021 à 2023 : 15 k€HT,*
- *2024 à 2026 : 10 k€HT.*
- *2027 : 8 k€HT,*
- *2028 : 6 k€HT,*
- *2029 : 4 k€H.»*

ARTICLE 5 - AUTRES DISPOSITIONS DE LA CONVENTION DE CONCESSION

Les dispositions de la convention de concession visée en préambule, reçue en Sous-préfecture de Montbéliard le 13 juillet 2018 et signée le 17 juillet 2018, et celles des avenants n°1 et n°2, non modifiées ou complétées par le présent avenant, demeurent inchangées et applicables.

A le

Pour L'Aménageur,

Pour la collectivité concédante,

Le Président Directeur Général,

Le Maire,

Annexes :

- *Annexe 1 : Bilan prévisionnel du CRAC arrêté au 31/12/2024*

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE **ZAC DE LA PETITE HOLLANDE // MONTBELIARD**



ARRETE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2024

PREAMBULE

Par Convention Publique d'Aménagement (CPA) signée le 17 juillet 2018, la Ville de Montbéliard a confié à la SPL TERRITOIRE 25 :

- les études pré-opérationnelles d'aménagement,
- la réalisation des travaux d'aménagement,
- les études pré-opérationnelles immobilières,
- la gestion foncière de la ZAC de la Petite Hollande,

La durée de la convention a été fixée initialement à 11 années à compter de sa prise d'effet, incluant la phase des études pré-opérationnelles de 15 mois, soit pour une échéance au 17 Juillet 2029.

La ZAC couvre une superficie de 6,62 ha pour un programme visant à créer :

- Un Pôle de services d'une surface d'environ 1 070 m²,
- Un centre commercial de 1 615 m² prévu sous la halle existante,
- Une surface de 11 428 m² répartie en 4 lots dédiée à du logement (accession libre et sociale, locatifs et structures d'accueil divers).
- Une refonte du réseau viaire (VL, modes doux, piétons) et un embellissement des espaces publics.

Aujourd'hui, plusieurs paramètres amènent la Ville de Montbéliard à envisager une prorogation de la durée de la concession de 4 ans. En effet, si les travaux d'aménagement prévus initialement touchent à leur fin, la Ville de Montbéliard souhaite réintégrer à la programmation initiale, la réalisation d'un restaurant associatif. Les coûts inhérents à la construction de cet équipement sont estimés à 420 K€HT et ont été inscrits au bilan prévisionnel actualisé. A noter, que ce projet est soutenu par une aide complémentaire de l'ANRU de 130 K€HT au titre de Quartier Résilient, elle aussi inscrite au bilan prévisionnel actualisé.

Par ailleurs, les lots aménagés en lieu et place de l'ancien centre commercial et destinés à l'habitat n'ont pas encore tous trouvé preneur malgré les contacts en cours, une prorogation de la durée de la concession permettra donc de disposer des délais nécessaires pour finaliser l'ensemble de la commercialisation.

La nouvelle échéance de la concession d'aménagement fixée en 2033 permet également de redéfinir l'échéancier de versement de la participation d'équilibre de la Collectivité en lissant le solde de cette participation sur la période 2026 à 2033. En outre, ce nouvel échéancier de versement aura pour effet de dégrader la trésorerie de l'opération et de faire évoluer les frais financiers en conséquence.

La prorogation de la durée de la concession entraîne également une évolution des modalités d'imputation des charges de l'aménageur à hauteur de +109 k€ HT pour couvrir les quatre années supplémentaires d'intervention sur l'opération et le suivi de la réalisation du restaurant associatif non prévu au programme initial des constructions.

L'ensemble de ces évolutions a pour effet de faire évoluer la participation d'équilibre de la Collectivité de +290 K€. A noter que la participation d'équilibre avait été revue à la baisse en 2024 à hauteur -659 K€. Ajoutons également qu'une subvention complémentaire a été demandée en 2024 au titre du FEDER. Si à l'issue de l'instruction qui est en cours, le montant demandé était consolidé alors celui pourrait être inscrit en recette au bilan d'opération et venir en déduction du montant de la participation d'équilibre de la Collectivité.

Ces évolutions sont intégrées au présent compte-rendu à la Collectivité locale (CRACL) établi sur la base de l'exercice comptable au 31 décembre 2024. Ce CRACL s'accompagne d'un avenant n°3 à la concession d'aménagement.

Le présent document répond aux dispositions prévues à :

- L'article 22 de la CPA,
- L'article L300-5 du Code de l'urbanisme,
- L'article L1523-2 du Code général des Collectivités territoriales.

Il est soumis à la Ville de Montbéliard, concédante de l'opération de la **ZAC de la Petite Hollande**, pour présentation au Conseil municipal.

La délibération correspondante portera sur l'approbation du présent CRAC, contenant le bilan financier de l'opération au 31 décembre 2024 et l'avenant n°3 à la concession d'aménagement.

SOMMAIRE

1. CONTEXTE	5
1.1. DONNEES SYNTHETIQUES A FIN 2024	5
1.2. HISTORIQUE - OBJECTIFS	6
2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION.....	8
2.1. CESSIONS TIERS	8
2.2. SUBVENTIONS	10
2.3. PARTICIPATION AUTRES COLLECTIVITES.....	11
2.4. PARTICIPATIONS CONCEDANT	11
2.5. CESSIONS D'OUVRAGES	12
2.6. AUTRES PRODUITS	12
2.7. ACQUISITIONS.....	13
2.8. ETUDES	13
2.9. TRAVAUX	13
2.10. FRAIS DE GESTION – COMMUNICATION ET DIVERS.....	15
2.11. FRAIS FINANCIERS.....	16
2.12. IMPOTS ET TAXES	16
2.13. REMUNERATION CONCESSIONNAIRE.....	17
2.14. FINANCEMENT DE L'OPERATION	17
2.15. TRESORERIE DE L'OPERATION.....	18
3. ANALYSES ET PERSPECTIVES	18
4. ETATS ET ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES	20
4.1. PERIMETRE DE LA ZAC DE LA PETITE HOLLANDE :	20
4.2. PLAN D'ENSEMBLE DES AMENAGEMENTS :	21
4.3. AMENAGEMENTS : TRAVAUX DE LA PHASE 2 ET DE LA PHASE 3	21
4.4. VUES DES AMENAGEMENTS REALISES	23
5. ETAT FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION	24
5.1. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DEPENSES – RECETTES	24
5.2. ECHEANCIER PREVISIONNEL (NOUVEAUX PERIMETRES D'INTERVENTION).....	25
PHASE 2 : JUIN 2022 – MI 2024.....	25
PHASE 3.1 : MARS 2023 – AVRIL 2024	25
PHASE 3.2 : DES 2024 (TRAVAUX DU SECTEUR NORD).....	25
6. PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE	26
7. ANNEXE : BILAN FINANCIER DETAILLE.....	27
7.1. DEPENSES	27
7.2. RECETTES.....	28

1. CONTEXTE

1.1. DONNEES SYNTHETIQUES A FIN 2024

DONNEES CONTRACTUELLES	
Engagement de la concession	17 juillet 2018
Echéance	17 juillet 2029
Avenant 1	14 octobre 2019

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET FONCIERES	
Dossier de création de ZAC	08 juillet 2019
Dossier de réalisation de ZAC	14 octobre 2019
Arrêté de DUP	16 février 2021 (modificatif : 05 mars 2021)
Ordonnance d'expropriation	08 mars 2021

DONNEES FINANCIERES EN K€ HT	Prévision Originelle CPA	CRAC 2023 Approuvé	Nouvelle Prévision CRAC 2024	Réalisé au 31/12/24
Dépenses	16 140	24 091	24 780	19 489
Recettes	16 140	24 091	24 780	12 430
Résultat d'exploitation	0	0	0	-7 060
Participation d'équilibre de la Collectivité	1 142	11 981	12 271	3 106
Cessions d'ouvrages	864	864	864	480
Apport foncier	278	2 653	2 653	2 653
Cessions	884	252	256	0
Autres Produits	-	235	278	278
Participation autre Collectivité (PMA)	900	900	900	900
Subventions	13 014	7 206	7 559	5 013

1.2. HISTORIQUE - OBJECTIFS

La commune de Montbéliard souhaite reconfigurer l'espace de centralité du quartier de la Petite Hollande que constitue le site des Hexagones.

À la suite de l'engagement de la programmation ANRU portant sur le quartier de la Petite Hollande, une étude urbaine a été réalisée en vue de définir les conditions et les objectifs de la reconversion du quartier.

Cette étude menée par la Ville de Montbéliard et PMA a mis en évidence les fondamentaux de la structure du renouvellement projeté :

- Mettre en relation des espaces et pôles de vie de la Petite Hollande,
- Intervenir au cœur du quartier essentiellement composées d'habitat,
- Restructurer le pôle des HEXAGONES, constituant un espace à l'interface entre le cœur du quartier et le site universitaire des Portes du Jura,
- Offrir des potentialités de développement d'un habitat renouvelé sur le secteur Brossolette, espace foncier en devenir.

S'agissant de l'analyse des potentialités du site et plus particulièrement la possibilité de créer une nouvelle offre commerciale, les études urbaines réalisées courant de l'année 2017 par la SPL TERRITOIRE 25, ont permis d'acter que la requalification de l'îlot des Hexagones pourrait s'articuler autour des éléments structurants existants ; à savoir :

- La réutilisation de la Halle semi-ouverte construite en 2013 et initialement offerte à l'installation du marché de quartier. Cette halle n'ayant pu répondre aux enjeux de développement de l'offre commerciale souhaitée, pourrait permettre de créer un nouveau centre commercial d'une surface de 1.615 m². Cette réhabilitation pourrait intégrer un certain nombre d'activités présentes dans le centre existant et proposer l'implantation d'activités nouvelles.
- Cet immeuble neuf serait complété par un Pôle de services d'une surface de 1.000 à 1.200 m², regroupant notamment des activités médicales et paramédicales aujourd'hui présentes dans le centre commercial existant.
- Le recyclage du terrain d'assise du centre commercial existant des Hexagones pourrait être valorisé et accueillir une offre foncière d'habitat, après sa reconquête, son acquisition et sa démolition.

D'une manière générale, après les interventions immobilières de création du nouveau centre commercial et du Pôle de services, une opération d'envergure permettra de recomposer le quartier et d'ouvrir celui-ci vers les axes de dessertes et de transit qui irriguent ce site.

Dans cette optique, les objectifs généraux de la commune de Montbéliard dans le cadre de la réalisation de cette opération d'aménagement sont les suivants :

- Reconstituer une offre commerciale pérenne et repositionnée vers les axes liant le cœur de Ville au quartier de la Petite Hollande,
- Renforcer les fonctions urbaines de centralité du site des Hexagones, accueillant aujourd'hui de nombreuses activités, mais dont l'attractivité reste à consolider,
- Développer les attractivités économique et démographique du secteur,
- Développer une offre d'habitat moderne répondant aux besoins des résidents de la commune et permettant d'assurer partiellement une partie de l'offre foncière présente sur le secteur.

Pour rappel, le projet global de la ZAC de la Petite Hollande est planifié pour une réalisation en trois temps :

- Secteur Sud (Phase 1) : Septembre 2020 - Décembre 2021
- Secteur Est (Phase 2) : Septembre 2021- mi 2024 (après la démolition du CC actuel)
- Secteur Nord (Phase 3) : Mai 2024 - Octobre 2025

Les travaux d'aménagement de la Phase 1 ont débuté à l'automne 2020 et ont été réceptionnés en décembre 2021.

Pour maintenir la dynamique engagée sur le quartier et reconstituer de nouveaux espaces verts et arborés, les travaux de la Phase 2 ont été engagés durant l'été 2022 avec la livraison d'une première tranche de travaux (aire de jeux des enfants) en juillet 2023 et ainsi, ouverte au public pour l'été. La deuxième tranche de travaux de la Phase 2 a été livrée en septembre 2024 avec la réalisation de l'aire de pique-nique.

En parallèle des travaux d'aménagement de l'espace urbain, les études et les diagnostics préalables à la démolition de l'ancien centre commercial situé sur la Phase 3, ont été réalisés au cours de l'année 2022.

L'entreprise chargée du désamiantage et de la déconstruction du bâtiment a été désignée en début d'année 2023. Les travaux de curage réalisés en préalable au désamiantage ont été engagés en mars. La démolition physique a débuté fin 2023 pour s'achever au printemps 2024. A l'issue de ces travaux de démolition, les travaux d'aménagement de la Phase 3 ont pu débuter en mai 2024.

Les travaux d'aménagement de la phase 3 se sont déroulés tout au long du second semestre 2024. Dans la continuité des aires de jeux et de pique-nique, le Méandre vert a été aménagé, avec de part et d'autre de celui-ci, les 4 lots à bâtir, l'îlot de fraîcheur assurant les liaisons douces avec le centre commercial rue Becker, l'extension du parking Ravel et la rue Mozart. L'ensemble sera achevé fin juin 2025.

2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION

Ce chapitre fait état de l'ensemble des actions menées au cours de l'exercice 2024 et de la programmation des actions qui restent à réaliser.

2.1. CESSIONS TIERS

Le montant prévisionnel total des cessions de terrains sur l'ensemble de la ZAC de la Petite Hollande s'élève à 256 K€ HT.

Néolia s'est positionné sur le lot 2, décomposé en 2 sous-lots :

- lot 2.1 : pour la construction de 17 logts en LLS,
- lot 2.2 : pour la construction de 10 maisons en accession sociale (Contreparties « Action logement »).

La recette de cette cession actée par l'ANRU, est fixée au montant suivant :

- Lot 2.1 : 135,00 €HT/m², soit pour les 1 143 m² = 154 305 €HT
- Lot 2.2 : 1 € symbolique pour les 900 m² de de SDP.

Soit pour une recette totale à recevoir de 154 K€HT en 2025.

Vue sur les immeubles collectifs de Néolia sur lot 2



Une autre recette est attendue sur les lots 1 et 4 portant sur des programmes d'habitat en accession. Cette recette représente un montant de 102 K€HT inscrit au bilan d'opération. A noter que ce prix avait été évalué de manière prudentielle dans le bilan d'origine et qu'il pourra être réévalué selon les opportunités de commercialisation.

Etude de faisabilité de Vivialys sur lot 1



Plan de cession des lots HABITAT :



2.2. SUBVENTIONS

Le montant total des subventions pour la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC de la Petite Hollande s'élève à 7 558 K€ HT, réparti comme suit :

- **FEDER : 1 444 K€ HT**

Il s'agit du montant de la participation financière qui sera versée au titre du programme FEDER Franche-Comté 2014-2020 (Axe 5.2 du programme FEDER) dont le pilotage est assuré par la REGION BOURGOGNE FRANCHE-COMTE.

Cette subvention prend en compte les dépenses d'investissement (marchés de travaux, marchés de maîtrise d'œuvre, études opérationnelles et pré-opérationnelles, dépenses de communication) liées spécifiquement à la réalisation des travaux d'aménagement de la Phase 1.

- **ANRU : 5 762 K€ HT**

Cette subvention est versée dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) programmé au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain établie entre l'Etat et les EPCI, les communes, les maîtres d'ouvrage des opérations programmées, Action Logement, la Foncière Logement et « les partenaires associés » (CDC, Anah, ADEME, CRBFC).

- **Fonds Vert : 222 K€ HT**

Cette subvention, a été accordée dans le cadre d'une convention établie avec l'Etat, pour financer les travaux d'aménagements paysagers et de végétalisation des espaces publics de la phase 3, au sein de l'Axe « Renaturation des villes et des villages » du Fonds Vert.

- **Quartier Résilient/NPNRU : 130 K€ HT**

Lauréate du programme Quartier Résilient du NPNRU, la ZAC des Hexagones bénéficiera d'une subvention pour financer le restaurant associatif à venir, dont l'ouverture est programmée au 2^e semestre 2026. Ce sera un lieu de rencontre et d'échange pour les habitants du quartier. Le versement est de la subvention est prévu fin 2026.

2.2.1. REALISE

En 2024, l'ANRU a versé à TERRITOIRE 25 un quatrième acompte d'un montant de 768 K€. Le montant total versé au 31/12/2024 s'élève à 3 457 K€. Un versement de 961 K€ est attendu en 2025.

La subvention FEDER portant sur la phase 1 a été versée en 2023 pour un montant de 1 444 K€.

Un acompte de 111 K€, sur les 222 K€ de subvention Fonds Vert prévue pour financer les travaux de renaturation de la phase 3, a été versé en 2024.

2.2.2. A REALISER

La demande de solde du Fonds Vert de 111 K€ interviendra en 2025.

Le dossier de demande de subvention FEDER, déposé en 2024, pour les travaux d'aménagement de la phase 2, est en cours d'instruction. Le montant demandé pour cette subvention complémentaire s'élève

à 878 K€, il ne sera consolidé qu'à la fin de l'instruction de ce dossier, c'est pourquoi cette somme n'est pas encore inscrite au bilan d'opération.

Dans le cadre du programme Quartier Résilient du NPNRU, 130 K€ de subvention pour financer le projet de restaurant associatif des Hexagones, ont été contractualisés à l'été 2024, pour un démarrage des travaux début 2026.

2.3. PARTICIPATION AUTRES COLLECTIVITES

- **Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) : 900 K€ HT**

L'octroi des aides par Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article L2251-3 du CGCT qui autorise les collectivités à verser une aide à un opérateur pour assurer la création ou le maintien d'un service nécessaire à la satisfaction des besoins de la population lorsque l'initiative privée est défaillante ou insuffisante.

Cette subvention d'investissement, d'un montant global de 900 K€ arrêté par délibération du conseil communautaire du 20 février 2020, est versée par convention passée entre TERRITOIRE 25 et PMA dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Petite Hollande à Montbéliard.

En 2023, PMA a versé à TERRITOIRE 25 le solde de 80 K€. Le montant total versé au 31/12/2023 s'élève donc à 900 K€.

2.4. PARTICIPATIONS CONCEDANT

Le montant de la participation d'équilibre versé par le concédant s'élevait initialement à 12 640 K€ HT conformément aux dispositions de l'avenant N°1 à la concession d'aménagement.

Ce montant intègre la somme de **200 K€HT (240 K€TTC)** versée en 2019 à TERRITOIRE 25 pour participation aux études pré-opérationnelles.

L'avenant n°2 à la concession d'aménagement approuvé en 2024 ramenait le montant de la participation d'équilibre à 11 981 K€.

Aujourd'hui, toutes les évolutions précitées entraînent une évolution de la participation d'équilibre de +290 K€ soit un nouveau montant fixé à 12 271 K€.

La participation d'équilibre versée au titre de l'exercice 2024 est de 400 K€.

L'échéancier de versement suivant est prévu pour les années ultérieures :

2025 : 880 K€ HT
2026 : 800 K€ HT
2027 : 900 K€ HT
2028 : 900 K€ HT
2029 : 1150 K€ HT
2030 : 1150 K€ HT
2031 : 1150 K€ HT
2032 : 1135 K€ HT
2033 : 1100 K€ HT

Au 31 décembre 2024, le montant total de la participation d'équilibre de la collectivité déjà versé s'élève à 3 106 K€.

Pour mémoire, est également inscrit au bilan, un montant de **2 653 K€** correspondant aux murs du centre commercial actuel dont était propriétaire la Ville de Montbéliard. Ce montant correspond à une participation pour apport en nature. La cession ne donnera pas lieu à contrepartie financière mais sera valorisée dans le bilan financier de la ZAC à titre d'apport de la Ville pour ledit montant de 2 653 K€. **Cette cession a eu lieu en 2023.**

2.5. CESSIONS D'OUVRAGES

Est également inscrit au bilan, un montant de 864 K€ HT versé par le concédant au titre des cessions d'ouvrages conformément aux dispositions de l'avenant N°1 à la CPA.

2.5.1. REALISE

Les aménagements de la Phase 1 ayant été réceptionnés en décembre 2021, un premier versement du concédant est intervenu en 2023 pour un montant de 480 k€ HT.

2.5.2. A REALISER

L'échéancier du versement des participation pour cessions d'ouvrages est le suivant :

2027 : 128 K€HT

2028 : 128 K€HT

2029 : 128 K€HT

2.6. AUTRES PRODUITS

Le montant global du poste « autres produits » s'élève à 278 K€ HT au 31/12/2024. Ce montant se décompose comme suit :

- Un montant de 36 K€ HT, dont 30 K€ HT versé en 2023, au titre du rachat de réseaux par les concessionnaires.
- Un montant de 194 K€ HT, en 2023, au titre du « rachat des études ». En effet, les études pré-opérationnelles pour la construction des nouveaux bâtiments destinés au public (Pôle de services et nouveau Centre commercial) ont été réalisées par TERRITOIRE 25 conformément aux missions définies par le concédant dans la CPA. Ces études ont été rachetées par les opérateurs ayant réalisés ces équipements.
- Un montant 48 K€ en 2024, au titre des produits financiers.

2.7. ACQUISITIONS

Le poste « ACQUISITIONS » du bilan comporte les dépenses suivantes :

- Terrains, immeubles (acquisition des murs de l'ancien centre commercial -inclus EPF-) **pour un montant de 3 449 K€ HT,**
- Acquisition au concédant (Murs de l'ancien centre commercial) **pour un montant de 2 653 K€ HT,**
- Indemnités de bail, éviction et frais de négociation **pour un montant de 2 081 K€ HT,**
- Frais d'acquisition et d'expropriation **pour un montant de -33 K€ HT,**
- Autres frais sur acquisitions **pour un montant de 386 K€ HT.**

Soit un montant total des « ACQUISITIONS » de 8536 K€ HT en diminution de -200 K€ par rapport au précédent bilan approuvé. En effet, la réalisation de l'ensemble des acquisitions à fin 2023, ont permis d'abattre les provisions maintenues jusqu'à lors sur ce poste « Acquisitions ». **De plus, la liquidation de la copropriété de l'ancien centre commercial acté par acte notarié fin 2024 et l'apurement des comptes de celle-ci, prévoit le remboursement d'une somme prévisionnelle de 200 K€HT en 2025.**

Le montant total du poste « Acquisitions » réalisé au 31/12/2024 s'élève à 8 632 K€HT.

2.8. ETUDES

Le montant global des « Etudes et Honoraires » (tous prestataires confondus) inscrit au bilan s'élève à 1 521 K€HT et est en diminution de -85 K€ HT par rapport au précédent CRAC. En effet, le bon avancement de l'opération permet d'abattre des provisions maintenues jusqu'à lors.

2.8.1. REALISE

Au 31 décembre 2024, le montant des études déjà réalisées s'élève à 1 271 K€ HT.

2.8.2. A REALISER

Les études restant à réaliser portent principalement sur les missions de maîtrise d'œuvre et de bureaux d'études dans le cadre du projet de restaurant associatif, elles seront lancées en 2025.

2.9. TRAVAUX

Le montant global des « Travaux » s'élève à 10 126 K€ HT. Ce montant est en augmentation de +200 K€HT par rapport au dernier CRAC approuvé et comprend notamment :

- **Les travaux de désamiantage et démolition** de l'ancien centre commercial des Hexagones pour un montant de 1 500 K€HT soldé en 2025. Ce montant reste inchangé par rapport au dernier CRAC approuvé.
- **Les travaux de la Phase 1**, réceptionnés en décembre 2021, s'élèvent à 2 560 K€HT et restent inchangés par rapport au précédent CRAC.
- **Les travaux de la Phase 2** terminés à l'été 2024, s'élèvent à 1 540 K€HT et restent inchangés par rapport au précédent CRAC.

- **Les travaux de la Phase 3**, débutés à l'été 2024, s'élèvent à 2 020 K€HT et restent inchangés par rapport au précédent CRAC.
- **Les travaux « concessionnaires »** s'élèvent à 205 K€HT et restent inchangés par rapport au précédent CRAC.
- **Les autres travaux**, s'élevant à 1 776 K€HT, en augmentation de +420 K€HT par rapport au précédent CRAC. Ce poste comprend :
 - la sécurisation des chantiers (réalisation des palissades de chantier des phases 1 et 3),
 - les interventions relatives aux réseaux (déconnexion de canalisations et autres réseaux dans le cadre des travaux de démolition),
 - la construction du restaurant associatif dont les coûts sont estimés à 420 K€HT.

Cet équipement non prévu au programme de construction initial vient donc compléter l'offre de services du quartier des Hexagones. En effet, les restaurants de l'ancien centre commercial n'avaient pu être transférés dans Le Nouvel Hexagones faute de surface disponible, la moyenne surface alimentaire NORMA ayant besoin de 1200 m² sur 1600 m² au total.

Le futur restaurant sera situé le long de la rue Ravel, il s'agira d'une structure modulaire représentant une surface d'environ 90 m², comprenant également un espace extérieur. Les études de conception ont débuté en 2025 et les travaux se réaliseront en 2026.

L'intégration de ce coût complémentaire de +420 K€HT au poste « Travaux » du bilan est compensé par abatement des provisions pour imprévus à hauteur de 220 K€HT. Au global le poste « Travaux » est en augmentation de +200 K€HT par rapport au précédent CRAC et s'élève à 10 126 K€HT.

A noter que ce projet de restaurant est également soutenu par une aide complémentaire de l'ANRU de 130 K€HT au titre de Quartier Résilient, cette aide est inscrite aux recettes du bilan prévisionnel du présent CRAC.

2.9.1. REALISE

Le montant des travaux réalisés au 31/12/2024 s'élève à 7 365 K€ HT pour un montant global de 10 126 K€ HT soit un état d'avancement de 73%.

2.9.2. A REALISER

Les travaux d'aménagement de la phase 3, démarrés en mai 2024, s'achèveront mi 2025, avec les dernières plantations à l'automne. Les autres travaux restant à réaliser sont ceux du restaurant associatif situé le long de la rue Ravel.

○ **Plan masse des aménagements de la Phase 3 :**



2.10. FRAIS DE GESTION – COMMUNICATION ET DIVERS

Le montant global des « Frais de gestion » pour la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC de la Petite Hollande s'élève à 968 K€HT répartis comme suit :

- **FRAIS DE COMMUNICATION ET DE COMMERCIALISATION : 331 K€ HT**

Il s'agit des frais engagés par TERRITOIRE 25 pour informer les populations des actions qui impactent le quartier (interventions et situations exceptionnelles durant les travaux), communiquer sur le projet et promouvoir la commercialisation.

- **AUTRES FRAIS DE GESTION : 637 K€ HT**

Il s'agit des frais courants : Frais de reproduction, assurances, frais juridiques, consommations de fluides et énergie, entretien des espaces publics jusqu'à leur rétrocession à la collectivité, ainsi que de l'ensemble des frais de sécurisation mis en place depuis le début de l'opération dans le cadre des différents chantiers (palissade, gardiennage,...).

Le montant inscrit au présent CRAC tient compte du fait que l'ensemble des ouvrages réalisés et des emprises aménagées seront rétrocédés à la Collectivité prévisionnellement fin 2027, à l'exception des surfaces restant à commercialiser.

2.10.1. REALISE

Le montant des « Frais de gestion » réalisés au 31 décembre 2024 s'élève à 694 K€ HT réparti ainsi :

- Frais de communication et de commercialisation : 283 K€ HT

- Autres frais de gestion : 411 K€ HT

2.10.2. A REALISER

Le montant global prévisionnel des « Frais de gestion » prévu en 2025 s'élève à 45 K€ HT.

2.11. FRAIS FINANCIERS

Le montant global des frais financiers s'élève à 1 630 K€HT. Ce montant est en augmentation de 535 K€ HT par rapport au dernier CRAC approuvé au regard de la prorogation de la concession de 4 ans et du lissage des versements de la participation d'équilibre de la Collectivité jusqu'en 2033 et de l'augmentation des coûts de travaux en lien avec la réalisation du restaurant associatif.

2.11.1. REALISE

Au 31 décembre 2024, le montant des frais financiers s'élève à 400 K€ HT.

2.11.2. A REALISER

Les frais financiers pour 2025 ont été estimés à 222 K€ HT. Ces frais correspondent aux intérêts sur emprunt lié au prêt de 7 200 K€ contractualisé avec la CDC en 2022 sur la base d'un taux livret A + 0,4% et sur une durée d'amortissement de 5 ans soit de 2025 à 2029 (différé d'amortissement de 2 ans).

La prorogation de la concession de 4 ans (nouvelle échéance en 2033) et le lissage du solde de la participation d'équilibre jusqu'à cette date, aura pour effet de dégrader la trésorerie prévisionnelle de l'opération. Il a donc été demandé à la CDC d'amender son contrat de prêt en étalant l'amortissement jusqu'en 2033. La CDC a consenti à cet étalement de l'amortissement en conservant le même taux (livret A + 0.4%). Un avenant au contrat de prêt sera établi dans ce sens.

Ce prêt de 7 200 K€ est garanti par la Collectivité à hauteur de 80% conformément aux termes de la concession d'aménagement, les 20% restant étant garantis par une autre banque. Le coût de cette garantie complémentaire représente des frais annuels de 10 K€/an. Ces frais sont donc également prolongés jusqu'en 2033.

2.12. IMPOTS ET TAXES

Le montant global du poste « Impôts et taxes » s'élève à 249 K€HT.

Ce montant est en augmentation de 128 K€ HT par rapport au dernier CRAC approuvé. Il correspond principalement à la taxe foncière réglée en 2024 à hauteur de 123 K€HT au titre de la taxe foncière 2023 et 2024 (avis d'imposition de la taxe foncière 2023 reçu début 2024 soit un décalage de quelques mois liés aux différentes mutations de propriété dans le cadre de la procédure d'expropriation).

A noter que la Direction des Finances Publiques considère l'état du Bien au 1^{er} janvier de l'année en cours et qu'en l'espèce, la démolition de l'ancien centre commercial s'est achevée au 2^e trimestre 2024.

2.13. REMUNERATION CONCESSIONNAIRE

Le montant global prévisionnel de la rémunération du concessionnaire s'élève à 1 750 K€HT réparti ainsi :

- **Rémunérations forfaitaires à hauteur de 785 K€HT (y compris actualisation)**
 - Forfait de pilotage général (forfait annuel) = 60 K€ HT jusqu'en 2028, puis 30 K€ HT en 2029 conformément à l'avenant N°1 à la concession d'aménagement.
 - ➔ La prorogation de la durée de la concession de 4 ans, s'accompagne d'un forfait complémentaire de pilotage général de 80 K€HT actualisable, dégressif entre 2030 et 2033, pour s'adapter aux besoins du concédant, soit :
 - 2030 : 30 K€ HT
 - 2031 : 23 K€ HT
 - 2032 : 15 K€ HT
 - 2033 : 12 K€ HT
 - Forfait de commercialisation (forfait annuel dégressif) = 10 K€HT jusqu'en 2026, conformément à l'avenant N°1 à la concession d'aménagement.
 - ➔ La prorogation de la durée de la concession de 4 ans, s'accompagne d'un forfait complémentaire de commercialisation de 18 K€HT actualisable, dégressif entre 2027 et 2029, pour s'adapter aux besoins du concédant, soit :
 - 2027 : 8 K€ HT
 - 2028 : 6 K€ HT
 - 2029 : 4 K€ HT
- **Rémunération sur investissement (hors acquisition et y/c actualisation) à hauteur de 761 K€HT**
- **Rémunération sur acquisitions (y/c actualisation) à hauteur de 134 K€HT**
- **Rémunération de liquidation à hauteur de 70 K€HT**

Au global, ces montants sont en augmentation de 115 K€ par rapport au dernier CRAC approuvé, cette augmentation est liée à la révision prévue contractuellement dans la concession d'aménagement, aux frais de rémunération complémentaires induits par la prorogation de la concession de 4 années et par la réalisation d'un équipement complémentaire (restaurant associatif estimé à 420 K€HT) non prévue au programme de construction initial. Ces évolutions seront intégrées à l'avenant N°3 à la concession d'aménagement.

La rémunération est facturée au fur et à mesure de l'avancement du projet dans les conditions arrêtées contractuellement.

Le montant de la rémunération cumulée de Territoire 25 au 31 décembre 2024 s'élève à 982 K€ HT.

Pour 2025, sur la base du prévisionnel des dépenses et des recettes, le montant de la rémunération de Territoire 25 est estimé à 182 K€ HT.

2.14. FINANCEMENT DE L'OPERATION

Au 31 décembre 2024, les dépenses globales ont été compensées, pour partie, par les recettes et le versement des participations et subventions suivantes :

- **Participation d'équilibre du concédant** : **3 106 K€**

• Participation du concédant par apport en nature	: 2 653 K€
• Cession d'ouvrage	: 480 K€
• Participation PMA	: 900 K€
• Subvention ANRU	: 3 457 K€
• Subvention FEDER	: 1 444 K€
• Subvention Fonds Vert	: 111 K€
• Rachat des études par SEDIA	: 194 K€
• Produits divers	: 84 K€

⇒ Pour un montant total perçu de : 12 430 K€

L'opération a également été financées par deux emprunts contractualisés auprès de la CDC, l'un de 1,8 M€ d'ores et déjà remboursé et l'autre de 7,2 M€ dont le tableau d'amortissement sera amendé pour s'étaler jusqu'en 2033 tel explicité ci-dessus.

2.15. TRESORERIE DE L'OPERATION

2.15.1. REALISE

L'état des dépenses et des recettes au 31 décembre 2024 est de :

• les dépenses	: - 19 489 K€
• les recettes	: + 12 430 K€

⇒ Pour un résultat d'exploitation de : - 7 060 K€

Couvert par les recettes et les deux emprunts indiqués ci-dessus.

2.15.2. A REALISER

En 2025, le versement des participations et subventions suivantes est attendu :

• Subvention ANRU	: 961 K€
• Subvention Fonds Vert	: 111 K€
• Participation d'équilibre du concédant	: 880 K€

Pour un montant total à recevoir de : + 1 952 K€

Pour un total prévisionnel des dépenses qui s'élève à : - 2 094 K€

⇒ Soit pour un résultat d'exploitation prévisionnel de : - 142 K€

3. ANALYSES ET PERSPECTIVES

La déconstruction du centre commercial des Hexagones s'est achevée au premier trimestre 2024, libérant ainsi un espace de près de 2 Ha, qui a permis la mise en œuvre de la dernière phase du projet d'aménagement du secteur des Hexagones (Phase 3).

Marquant la fin de la Phase 3, l'îlot de fraîcheur situé entre le Méandre vert et l'actuel centre commercial, sera ouvert au public dès la fin juin 2025, et viendra compléter le maillage d'espaces publics, illustrant la volonté forte de végétaliser et renaturer le quartier, dans une logique d'adaptation aux impacts du changement climatique.

La commercialisation des lots à bâtir a d'ores et déjà commencé. Dès l'automne 2023, Néolia s'est positionné sur le lot 2 décomposé en 2 sous-lots :

- Lot 2.1 : construction de 17 logements en LLS,
- Lot 2.2 : construction de 10 maisons en accession sociales.

Les travaux de ce programme sont prévus fin 2024 et la livraison en 2027.

Le promoteur privé Vivialys / Carré de l'habitat a manifesté son intérêt pour le lot 1, sur lequel pourraient être réalisés 12 logements en accession. Sa faisabilité est néanmoins conditionnée à la faculté de pouvoir bénéficier des primes à l'accession de l'ANRU et de PMA (20 000 €/logement), tout comme la faisabilité réalisée par un autre opérateur sur le lot 4 pour une vingtaine de logement. L'ANRU confirmera à l'automne 2025 l'octroi de ces primes.

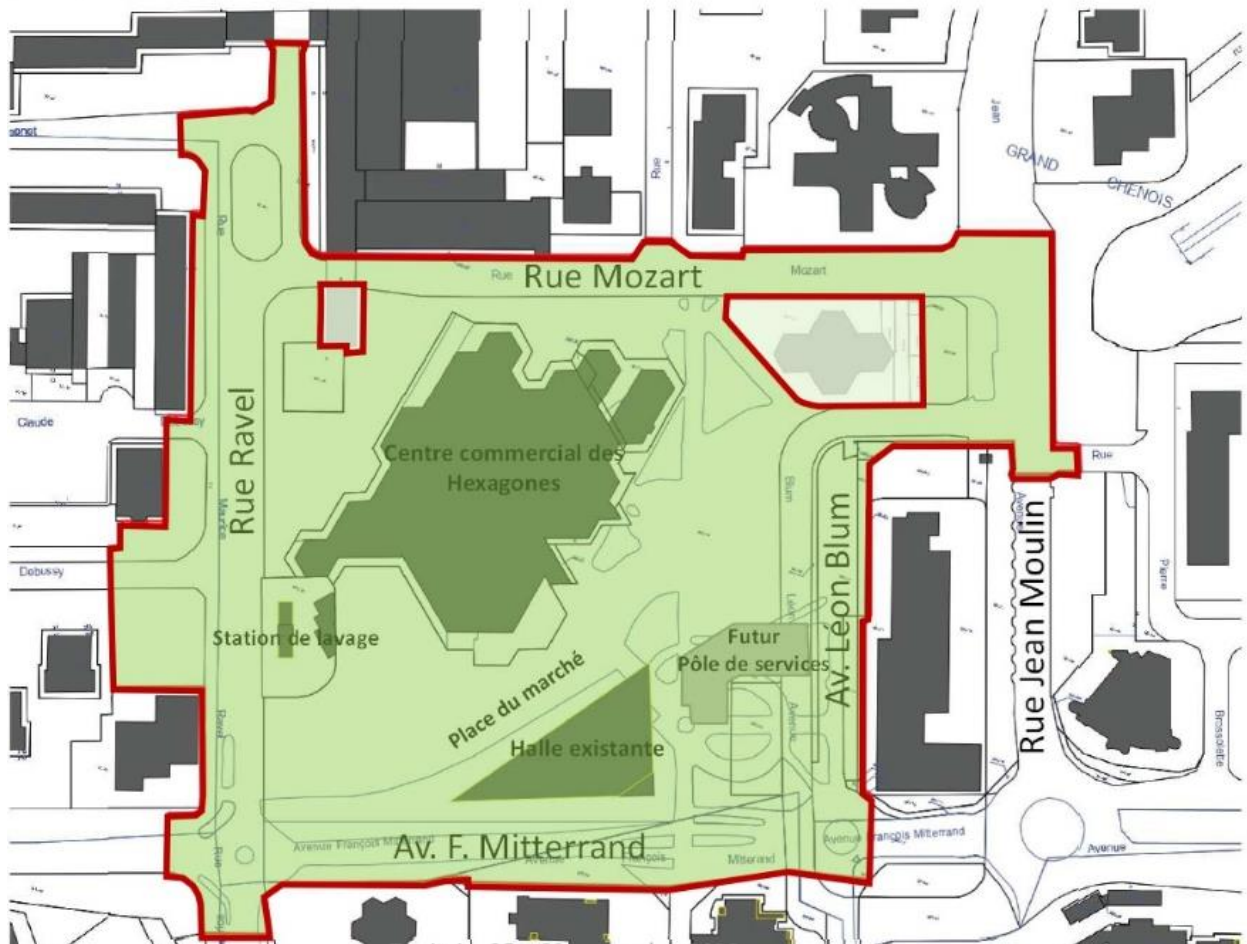
Le restaurant associatif, nouvel élément de programme de la concession d'aménagement fera quant à lui l'objet d'études en 2025 pour des travaux prévus en 2026.

Enfin, sur le volet des financements, les deux dossiers de demande de subvention déposés en 2024 n'ont pas été instruits au même rythme. En effet, si le dossier de demande de subvention « Fonds Vert » pour les aménagements de la phase 3 a reçu un avis favorable et a été conventionné en 2024 avec un premier versement de 111 K€ en 2024 et le versement du solde de 111 K€ prévu en 2025, le dossier de demande de subvention FEDER sur les aménagements de la phase 2, est quant à lui toujours en cours d'instruction. Le montant demandé s'élève à 878 K€. Si l'issue de cette instruction est favorable le montant octroyé, pourra alors être inscrit aux recettes du bilan d'opération et venir en déduction de la participation d'équilibre de la Collectivité.

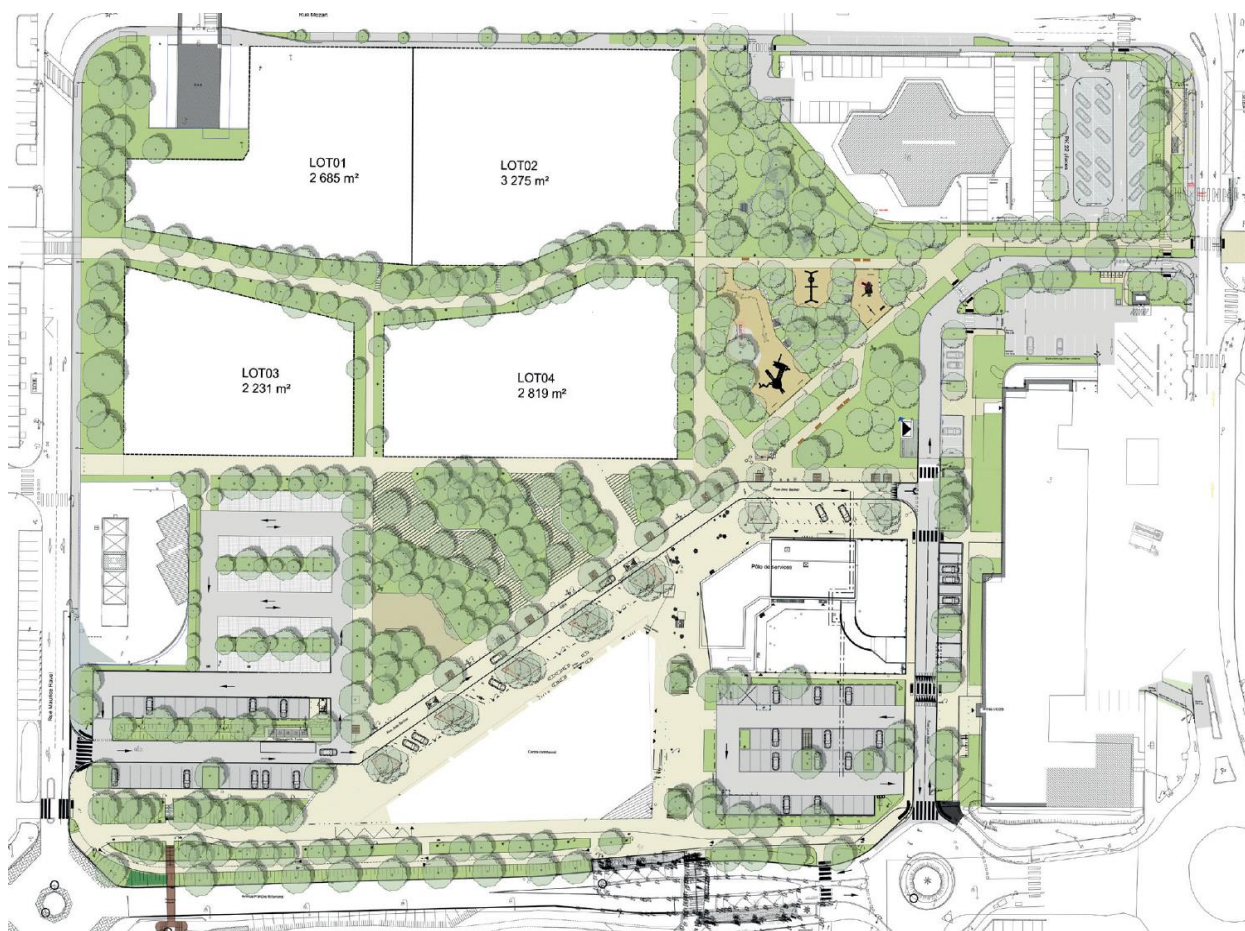
4. ETATS ET ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES

Ce chapitre présente les états et les éléments cartographiques de l'aménagement de la ZAC.

4.1. PERIMETRE DE LA ZAC DE LA PETITE HOLLANDE :

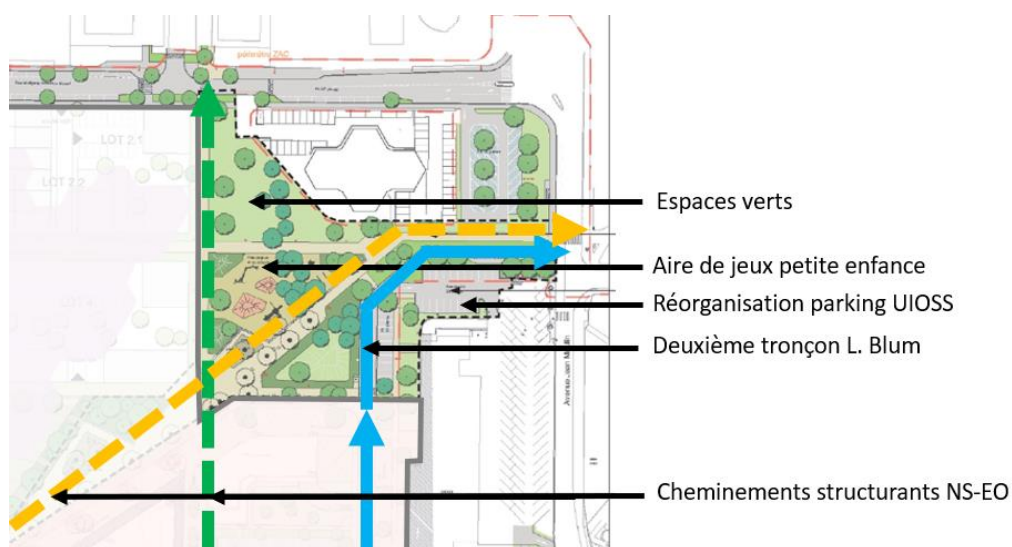


4.2. PLAN D'ENSEMBLE DES AMENAGEMENTS :



4.3. AMENAGEMENTS : TRAVAUX DE LA PHASE 2 ET DE LA PHASE 3

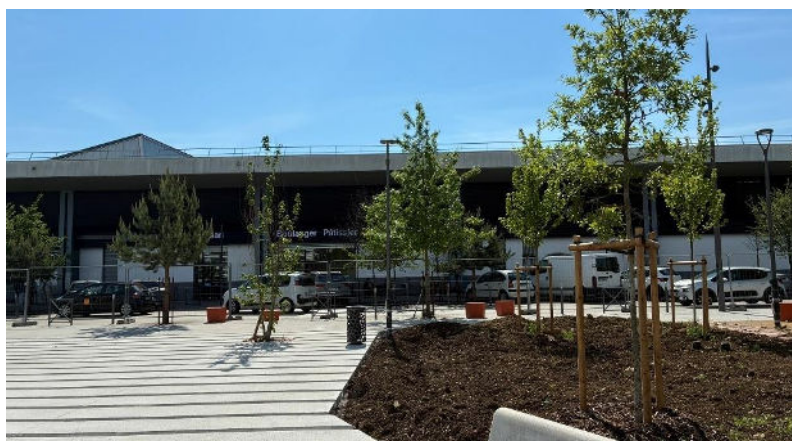
PHASE 2



PHASE 3



4.4. VUES DES AMENAGEMENTS REALISES



5. ETAT FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

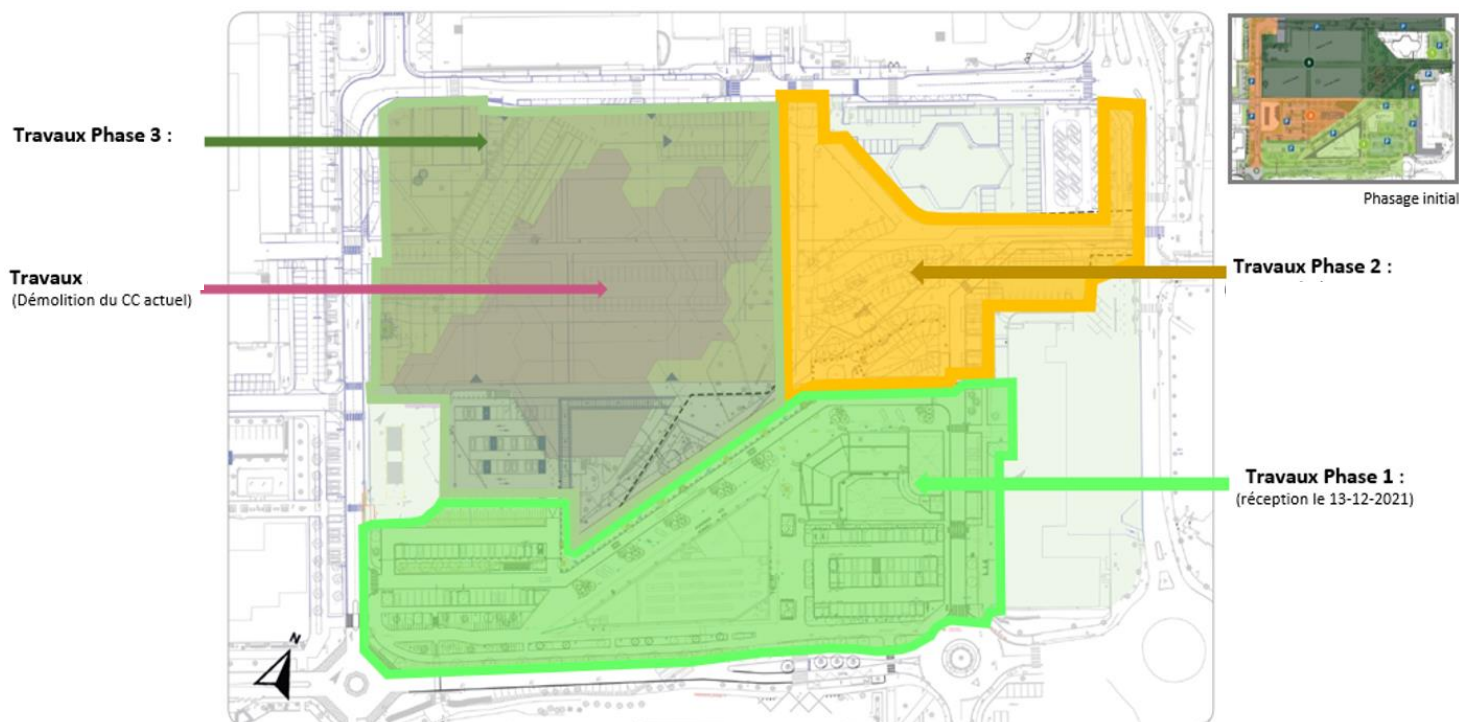
5.1. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DEPENSES — RECETTES

	CRAC 2023 Approuvé	Bilan arrêté au 31/12/ 2024	
DEPENSES	K€ HT	%	K€ HT
ACQUISITIONS - MAITRISE FONCIERE	8 736	34%	8 536
ETUDES ET HONORAIRES	1 606	6%	1 521
TRAVAUX	9 926	41%	10 126
FRAIS ANNEXES DE GESTION - COMMUNICATION	969	4%	968
IMPOTS ET TAXES	121	1%	249
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	1 635	7%	1 750
FRAIS FINANCIERS	1 095	7%	1 630
TOTAL DEPENSES	24 090	100%	24 780

	CRAC 2023 Approuvé	Bilan arrêté au 31/12/ 2024	
RECETTES	K€ HT	%	K€ HT
CESSIONS	1 116	5%	1 120
PARTICIPATIONS	22 740	94%	23 383
AUTRES PRODUITS	235	1%	278
TOTAL RECETTES	24 090	100%	24 780

5.2. ECHEANCIER PREVISIONNEL (NOUVEAUX PERIMETRES D'INTERVENTION)

Pour se libérer des contraintes liées à l'acquisition et à la démolition du centre commercial des Hexagones, Territoire 25 a proposé à la Ville de Montbéliard en 2021 de redéfinir les Phases opérationnelles 2 et 3 selon les nouveaux périmètres suivants :



PHASE 2 : JUIN 2022 – MI 2024

Aménagements des espaces publics :

- Création des espaces verts et arborés,
- Création d'une aire des jeux pour la petite enfance,
- Restructuration du parking de l'UIOSS,
- Requalification du 2^{ème} tronçon de l'av. Léon BLUM,
- Réalisation des continuités piétonnes et cycles.

PHASE 3.1 : MARS 2023 – AVRIL 2024

Démolition de l'actuel centre commercial

PHASE 3.2 : DES 2024 (TRAVAUX DU SECTEUR NORD)

Réalisation des viabilités pour les 4 lots destinés à l'habitat.

Réalisation du Méandre Vert

Réalisation d'un îlot de fraîcheur

Extension du parking Ravel

6. PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à la Collectivité :

- ⇒ D'approuver le présent CRAC de la concession d'aménagement de la ZAC de la Petite Hollande à Montbéliard, contenant le bilan financier de l'opération au 31 décembre 2024 :
 - **le coût prévisionnel hors taxes de l'opération d'aménagement de 24 780 K€ est en augmentation de 690 K€ par rapport au dernier CRAC approuvé,**
 - **le montant de la participation de la collectivité à la concession qui s'élève à 12 271 K€ est en augmentation de 290 K€ par rapport au dernier CRAC approuvé.**
- ⇒ D'approuver l'avenant N°3 de la concession d'aménagement.

7. ANNEXE : BILAN FINANCIER DETAILLE

7.1. DEPENSES

DEPENSES HT K€	Bilan CRAC 2023 Approuvé	Cumulé au 31/12/2023	2024	Cumulé au 31/12/2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Nouveau Bilan au 31/12/2024	Ecart
ACQUISITIONS															
Terrains, Immeubles	3 448	3 449		3 449										3 449	
Acquisition au concédant	2 653	2 653		2 653										2 653	
Indemnité bail, éviction, frais de négociation	2 081	2 081		2 081										2 081	
Frais d'acquisition et d'expropriation	232	165	2	167	-200									-33	-265
Autres frais sur acquisition (avocats, sécurisation CC)	322	233	49	282	20		30	30	24					386	64
TOTAL ACQUISITIONS	8 736	8 581	51	8 632	-180		30	30	24					8 536	-200
ETUDES ET HONORAIRES															
Etudes jusque fin phase pré-opérationnelle	624	619		619										619	-5
Etudes phase opérationnelle	45				10	10	10	10	5					45	
Maîtrise d'œuvre	469	282	94	376	65	35	9							485	16
Autres honoraires de réalisation	359	273	3	276	10	10	5	5	5	5	5	5	5	331	-28
Imprévus, actualisation et révision	109				5	5	5	5	5	5	5	5	1	41	-68
TOTAL ETUDES ET HONORAIRES	1 606	1 174	97	1 271	90	60	29	20	15	10	10	10	6	1 521	-85
TRAVAUX															
Archéologie	25								25					25	
Démolition/désamiantage (inclus DIAG AVT)	1 500	813	658	1 471	29									1 500	0
VRD et espaces verts	6 325	3 734	754	4 488	1 622	186	30							6 325	0
Autres travaux	1 356	1 288	14	1 302	20	444	10							1 776	420
Imprévus, actualisation et révision 5%	720	104		104	50	50	50	50	50	50	45	45	6	500	-220
TOTAL TRAVAUX	9 926	5 939	1 426	7 365	1 721	680	90	50	75	50	45	45	6	10 126	200
FRAIS DE GESTION - COMM. DIVERS															
Frais de communication et de commercialisation	373	238	45	283	10	10	10	5	5	2	2	2	2	331	-42
Tirages, reprographie, annonces légales	18	8	0	8	2	2	2	1	1	1	1	1	1	20	2
Assurances	10	2	1	3	1									4	-6
Frais juridiques	23	4	1	5	2	2	2	2	2	1	1	1	1	19	-4
Consommation fluides et énergies	41	21		21	10	10	10	5	5	2	2	2	2	69	28
Entretiens espaces publics divers	63	3	6	9	10	10	10							39	-24
Autres dépenses de gestion	440	359	6	365	10	15	15	15	15	15	15	12	9	486	46
TOTAL FRAIS DE GESTION - COMM. DIVERS	969	635	59	694	45	49	49	28	28	21	21	18	15	968	0
IMPOTS ET TAXES															
Impôts fonciers	60	12	123	135	10	10	10	8	7	6	5	3	3	197	137
Autres taxes (dont taxes sur salaires)	61	10		10	7	7	6	6	5	4	3	2	2	52	-9
TOTAL IMPOTS ET TAXES	121	22	123	145	17	17	16	14	12	10	8	5	5	249	128
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE															
Rémunérations forfaitaires	659	305	70	375	70	70	68	66	34	30	23	15	12	763	126
Actualisation					3	3	3	3	3	2	2	2	1	22	22
Rémunération sur conduite d'opération (Prest. Intell + Trvx) 5,5%	759	375	102	477	112	67	34	41	14	5	5	4	2	761	2
Rémunération sur acquisitions 1,5%	147	125	5	130	-3	2	2	2	1					134	-13
Rémunérations autres et de liquidation	70												70	70	
TOTAL REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	1 635	805	177	982	182	142	107	112	52	37	30	21	85	1 750	115
FRAIS FINANCIERS															
Frais financiers court terme	156	59		59	10	10	10	10	10	10	10	10	15	154	-2
Frais financiers s/emprunt 5%	851	66	247	312	202	192	167	142	115	88	60	47	30	1 356	505
Garantie et cautionnement	88	19	10	29	10	10	10	10	10	10	10	10	10	119	31
TOTAL FRAIS FINANCIERS	1 095	144	257	400	222	212	188	162	136	108	80	67	55	1 630	535
TOTAL DEPENSES HT K€	24 090	17 300	2 189	19 489	2 097	1 160	508	416	342	236	193	167	172	24 780	690

7.2. RECETTES

RECETTES HT K€	Bilan CRAC 2023 Approuvé	Cumulé au 31/12/2023	2024	Cumulé au 31/12/2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Nouveau Bilan au 31/12/2024	Ecart
CESSIONS															
Cessions terrains	252					154	52	50						256	4
Cessions d'ouvrages	864	480		480			128	128	128					864	
Cessions à la collectivité															
TOTAL CESSIONS	1 116	480		480		154	180	178	128					1 120	4
PARTICIPATIONS ET SUBVENTIONS															
CONCEDANT - Participation d'équilibre (dont 240k€ en 2019 Participation études pré-op)	11 981	2 706	400	3 106	880	800	900	900	1 150	1 150	1 150	1 135	1 100	12 271	290
CONCEDANT - Participations apport en nature	2 653	2 653		2 653										2 653	
SUBVENTIONS	8 106	3 589	2 324	5 913	1 072	1 091	383							8 459	353
FEDER Phase 1	1 444		1 444	1 444										1 444	0
PMA	900	900		900										900	
Fonds Verts			111	111	111									222	222
ANRU	5 762	2 689	768	3 457	961	961	383							5 762	0
ANRU Quartier Résilient					130									130	130
TOTAL PARTICIPATIONS ET SUBVENTIONS	22 740	8 948	2 724	11 672	1 952	1 891	1 283	900	1 150	1 150	1 150	1 135	1 100	23 383	643
AUTRES PRODUITS															
Produits divers	37	36	0	36										36	-1
Produits financiers	4		48	48										48	44
Rachat études pré-op superstructure	194	194		194										194	
TOTAL AUTRES PRODUITS	235	230	48	278										278	43
TOTAL RECETTES HT	24 090	9 658	2 772	12 429	1 952	2 045	1 463	1 078	1 278	1 150	1 150	1 135	1 100	24 780	690
RESULTAT D'EXPLOITATION		-7 643	+583	-7 060	-142	+885	+955	+662	+936	+912	+956	+968	+928	+0	+0