

VILLE DE MONTBELIARD
DEPARTEMENT DU DOUBS
ARRONDISSEMENT DE MONTBELIARD

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 6 octobre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le six octobre 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 26 septembre 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. Rémi PLUCHE, M. Olivier TRAVERSIER, M. Gilles MAILLARD, M. Karim DJILALI, Mme Nora ZARLENGA, M. Olivier GOUSSET, Mme Priscilla BORGERHOFF, Mme Marie-Rose GALMES, Mme Brigitte JACQUEMIN, M. Eric LANÇON, M. Alain PONCET, Mme Myriam CHIAPPA KIGER, Mme Sidonie MARCHAL, M. Eric MARCOT, Conseillers Municipaux

Etaient excusés :

M. François CAYOT avec pouvoir à Mme Gisèle CUCHET
Mme Hélène MAITRE-HENRIET avec pouvoir à M. Karim DJILALI
Mme Sophie GUILLAUME avec pouvoir à M. Christophe FROPPIER
M. Rémy RABILLON avec pouvoir à M. Gilles MAILLARD
M. Bernard LACHAMBRE avec pouvoir à M. Alain PONCET
M. Gilles BORNOT avec pouvoir à M. Eric MARCOT

Etaient absents :

M. Patrick TAUSENDFREUND
M. Mehdi MONNIER

Secrétaire de séance : Mme Priscilla BORGEROFF

OBJET

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉE (ZAC) DES BLANCHERIES –
APPROBATION DU BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ARRETE AU 31
DECEMBRE 2024

Cette délibération a été affichée le : 8 octobre 2025

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE (ZAC) DES BLANCHERIES –
APPROBATION DU BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ARRETE AU 31
DECEMBRE 2024**

Madame Marie-Noëlle BIGUINET expose :

La Ville de Montbéliard a concédé la charge de l'opération de la « ZAC des Blancheries » à SEDIA par une concession d'aménagement signée le 21 octobre 2009. Cette concession court jusqu'en 2028.

Conformément aux dispositions réglementaires, il convient de soumettre annuellement à l'approbation du Conseil Municipal, le bilan financier prévisionnel de la ZAC.

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ARRETE AU 31 DECEMBRE 2024

Le bilan prévisionnel des dépenses fait ressortir un montant d'investissement global de 5 478 K€ HT, identique au précédent bilan arrêté au 31/12/2023.

Les dépenses et les recettes se répartissent de la façon suivante :

Dépenses (en K€ Ht)	Bilan au 31/12/23	Bilan au 31/12/24
Acquisitions foncières	159	159
Etudes et honoraires	514	514
Travaux	3 799	3 799
Frais financiers	109	109
Frais annexes (frais gestion, impôts et taxes)	200	200
Rémunération aménageur	697	697
Total	5 478	5 478

Recettes (en k€)	Bilan au 31/12/2023	Bilan au 31/12/24
Commercialisation des terrains - Cession à des tiers	2 013	1993
Cession à la Collectivité	2 339	2 339
Participation d'équilibre de la Collectivité	1 057	1 057
Produits financiers / Recettes exceptionnelles.	69	89
Total	5 478	5 478

L'apport financier global de la Collectivité reste identique au précédent bilan et s'élève à 3 396 K€ HT.

Pour rappel, il est réparti de la façon suivante :

- ⇒ des participations pour cessions d'ouvrage à hauteur de 2 339 K€ HT ;
- ⇒ une participation d'équilibre à hauteur de 1 057 K€ .

L'échéancier prévisionnel de versement des participations de la collectivité sous forme de cessions d'ouvrages n'évolue pas par rapport au précédent bilan :

	Echéancier bilan au 31/12/2023	Echéancier bilan au 31/12/2024
2014-2024 (déjà versés)	1 676 971 €	1 676 971 €
2025	165 777 €	165 777 €
2026	496 524 €	165 777 €
2027		165 777 €
2028		164 970 €
Total (HT)	2 339 272 €	2 339 272 €

L'échéancier prévisionnel du versement de la participation d'équilibre de la Collectivité à SEDIA reste également identique au précédent bilan :

	Echéancier bilan au 31/12/2023	Echéancier bilan au 31/12/2024
2014-2024 (déjà versés)	677 326 €	677 326 €
2025	0 €	0 €
2026	379 674 €	94 887 €
2027		94 887 €
2028		189 900 €
Total (HT)	1 057 000 €	1 057 000 €

Par ailleurs, la Ville de Montbéliard a consenti à une avance de trésorerie d'un montant total de 500 000 € HT, d'ores et déjà versée à SEDIA :

2010 : 200 000 €
 2011 : 300 000 €
 Total : 500 000 € HT

Le remboursement des avances par SEDIA à la Ville a été réalisé selon l'échéancier suivant :

2018	200 000 € HT	200 000 € HT
2019	300 000 € HT	300 000 € HT
Total	500 000 € HT	500 000 € HT

Après avis de la commission compétente, le Conseil Municipal approuve le bilan financier arrêté au 31 décembre 2024 tel que présenté ci-dessus.

Pour	:	33
Contre	:	0
Abstentions	:	0

- ADOPTE -

Ont signé au registre les membres présents

Le Maire,



Marie-Noëlle BIGUINET

Déposée en Sous-Préfecture le : 8 octobre 2025



COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE ZAC DES BLANCHERIES // VILLE DE MONTBELIARD



Photo Tim PLATT

ARRETE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2024



PREAMBULE

L'engagement opérationnel de la ZAC « Les Blancheries » a nécessité la désignation d'un aménageur en charge de la conduite des études, de la réalisation des aménagements et de la commercialisation du projet.

Dans le cadre de la réalisation de ce projet, et faisant suite à une consultation pour la désignation d'un aménageur, la Ville de Montbéliard a concédé la charge de l'opération à SEDIA par une concession d'aménagement signée le 21 octobre 2009.

Le dossier de réalisation de la ZAC « Les Blancheries » a été approuvé le 26 septembre 2011 et notifié, après passage en Sous-préfecture, le 13 octobre 2011.

La validation de la reprogrammation de la ZAC des Blancheries a été entérinée lors du CRAC arrêté au 31 décembre 2015. En effet, à la demande du concédant et de l'aménageur, constatant la problématique d'adéquation commerciale du programme avec le marché, une démarche de repositionnement de l'opération a été engagée fin 2015.

Ce compte rendu annuel à la Collectivité répond aux dispositions prévues à :

L'article L300-5 du Code de l'Urbanisme,

L'article 1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

L'article 18 du traité de concession d'aménagement liant le concédant (Ville de Montbéliard) au concessionnaire SEDIA.

Le présent document est soumis à la Ville de Montbéliard, concédante de l'opération « Les Blancheries », pour approbation par délibération du Conseil Municipal.

SOMMAIRE

1. CONTEXTE.....	4
1.1 DONNEES SYNTHETIQUES A FIN 2024	4
1.2 HISTORIQUE – OBJECTIFS.....	5
2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION	6
2.1 CESSIONS TIERS	7
2.2 CESSIONS D’OUVRAGES ET PARTICIPATIONS D’EQUILIBRE CONCEDANT	11
2.3 AUTRES RECETTES	11
2.4 ACQUISITIONS.....	13
2.5 ETUDES ET HONORAIRES.....	14
2.6 TRAVAUX	14
2.7 FRAIS DE GESTION.....	16
2.8 IMPOTS ET TAXES.....	16
2.9 FRAIS FINANCIERS	16
2.10 REMUNERATION SOCIETE	17
2.11 FINANCEMENT DE L’OPERATION.....	17
2.12 TRESORERIE DE L’OPERATION	17
3. ANALYSES ET PERSPECTIVES	18
4. ETATS ET ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES	20
4.1 ACQUISITIONS	20
4.2 CESSIONS	22
4.3 ETAT DES TRAVAUX D’AMENAGEMENTS ET D’INFRASTRUCTURES.....	23
4.4 PLAN EMPRISES ASL AIME CESAIRE 4.5 PLAN CESSION ESPACES PUBLICS AIME CESAIRE.....	24
5. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE	25
6. EN ANNEXE, TABLEAUX FINANCIERS	

1. CONTEXTE

1.1 DONNEES SYNTHETIQUES A FIN 2024

DONNEES CONTRACTUELLES	
Engagement de la concession	21 octobre 2009
Echéance	20 octobre 2028
Avenant 1	24 janvier 2012
Avenant 2	14 novembre 2016
Avenant 3	02 septembre 2019
Avenant 4	02 septembre 2023

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET FONCIERES	
Dossier de création de ZAC	06 octobre 2006
Dossier de réalisation de ZAC	26 septembre 2011
Arrêté de DUP	Néant
Arrêté Loi sur l'eau	14 mai 2007

DONNEES PHYSIQUES EN M²	Prévision Originelle <i>Dos. Réa. ZAC</i>	Dernière prévision <i>CRAC 2023</i>	Nouvelle prévision <i>CRAC 2024</i>	Réalisé <i>au 31.12.2024</i>
Surface de la ZAC	32.000			
Surface à acquérir	19.000	21.198	21.198	21.198
Surface De Plancher	22 000	19.468	19.468	12.268

DONNEES FINANCIERES EN K€ HT	Prévision Originelle <i>Dos. Réa. ZAC</i>	Dernière prévision <i>CRAC 2023</i>	Nouvelle Prévision <i>CRAC 2024</i>	Réalisé <i>au 31.12.2024</i>
Dépenses	5.018	5.478	5.478	2.835
Recettes	5.018	5.478	5.478	3.536
Résultat d'exploitation	0	0	0	701
Participation de la Collectivité	2.438	3.396	3.396	2.354
Participation d'équilibre	633	1.057	1.057	677
Cessions d'ouvrages	1.805	2.339	2.339	1.676
Apport foncier				

RATIOS ET INDICATEURS	Prévision Originelle <i>Dos. Réa. ZAC</i>	Dernière prévision <i>CRAC 2023</i>	Nouvelle Prévision <i>CRAC 2024</i>	Réalisé <i>au 31.12.2024</i>
Participation de la Collectivité / Total Recettes	49%	62%	62%	
Frais financiers / Total Dépenses	5%	2%	2%	
Dépenses cumulées / Total Dépenses				51%
Recettes cumulées / Total Recettes				64%

1.2 HISTORIQUE – OBJECTIFS

Opération phare en cœur de Ville de Montbéliard, la ZAC « Les Blancheries » doit permettre la réalisation de près d'une centaine de logements, d'un conservatoire de musique représentant 5.999 m² de surface de plancher, et de 4.200 m² dédiés à des immeubles de bureaux et résidence services.

La commercialisation a été confrontée à l'inadéquation du programme de certains îlots au regard du marché. Pour y répondre efficacement, la Ville de Montbéliard et SEDIA ont engagé une démarche de reprogrammation de l'opération afin de la mettre en adéquation avec les réalités du marché :

- Concilier le programme de commercialisation avec le marché à travers la réduction du volume de surface de plancher des lots habitats (-260 m² environ passant ainsi de 140 à 120 logements) ; de l'îlot résidence services (passant de 3800 m² à 2300 m²) ;
- Assurer un mix de l'offre de stationnement, développer sur le secteur ouest des places aériennes à affecter aux logements du secteur ;
- Accompagner l'aménagement en phase transitoire ;
- Engager une refonte de la commercialisation de l'opération avec la création d'une identité du secteur habitat.

Aussi, le CRAC approuvé au 31 décembre 2016 actait l'évolution du plan de masse et la refonte de la programmation commerciale ainsi qu'une participation d'équilibre complémentaire à verser par la Collectivité en fin d'opération d'un montant de 181 K€ HT.

Le CRAC arrêté au 31 décembre 2022 actait l'évolution de la participation d'équilibre de la collectivité s'élevant ainsi à 1 057 K€. En effet, face à la difficulté de commercialiser ce foncier et à l'augmentation substantielle des coûts du BTP, la durée de la concession a été prorogée de 4 années (nouvelle échéance 2028). Dans ce contexte, un complément de participation de la Collectivité s'est avéré indispensable. Aussi, cet apport financier est dorénavant détaillé de la façon suivante :

- 1.057.000 € au titre de la participation d'équilibre.
- 2.339.272 € au titre des cessions d'ouvrages.

2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION

Ce chapitre fait état de l'ensemble des actions réalisées au cours de l'exercice 2024 et de la programmation des actions qui seront engagées les années ultérieures.

Les éléments cartographiques s'y rapportant sont exposés dans le chapitre 4 et les états financiers sont joints en annexes.



Vue générale (plan de masse approuvé en 2016) – image non contractuelle

2.1 CESSIONS TIERS

Le montant total prévisionnel des cessions s'élève à 2.090 K€ HT reste inchangé par rapport au précédent CRAC approuvé. Au 31/12/2024, les cessions tiers perçues représentent 1.093 K€ HT.

Pour mémoire, le bilan d'opération intègre un abattement prudentiel sur les recettes de cession. Celui-ci s'élevait à 78 K€HT au dernier CRAC approuvé, il est en augmentation de 20 K€HT au présent CRAC, l'abattement prudentiel sur les recettes de cession s'élève donc désormais à 98 K€HT.

2.1.1 REALISE

Les cessions réalisées au 31 décembre 2024 sont les suivantes :

Ilot D – NEOLIA : accession à la propriété pour 18 logements, compromis de vente signé en février 2012, livré en octobre 2014.



Ilot C – NEOLIA - IDEHA : programme locatif de 40 logements, compromis de vente signé en décembre 2014. L'opérateur a transféré son programme vers l'îlot C, à la demande de la collectivité, avec la contrepartie du paiement d'une indemnité négociée et réglée. La livraison du programme a été réalisée au cours de l'été 2018.



Immeuble de bureaux Wilson (promotion et commercialisation SEDIA) : d'une superficie de 1.600 m² de surface utile, ce programme accueille le Centre de Gestion du Doubs, la MNT et SEDIA depuis fin 2014. La totalité de l'immeuble est occupée (vente ou location).



Conservatoire de musique



Cession d'un tènement foncier, le 09 septembre 2020, de 1.809 m² à PMA en vue de la construction du Conservatoire de musique, de danse et d'art dramatique moyennant la somme de 373.045 € HT conformément à la décision prise lors du COPIL du 20 mars 2019.

Pour permettre d'optimiser l'assiette parcellaire du Conservatoire, des négociations foncières ont été menées courant 2019 avec la fondation Arc en Ciel. Cet échange permet au Conservatoire de mutualiser l'aire de retournement poids lourds et la Résidence Surleau bénéficie d'une surface foncière plus importante pour réaliser des aménagements extérieurs. Ainsi, par acte du 09 septembre 2020, la Fondation Arc en Ciel a cédé à SEDIA 71 m² et SEDIA a cédé à la Fondation Arc en Ciel 174 m² ; la somme de 5.150 € HT (3.550 € HT d'acquisition et 8.700 € de cession) formant le montant de la soulte au profit de SEDIA.

Le permis de construire du Conservatoire de Musique, d'Art et de Danse a été délivré le 14 novembre 2019 pour une SDP de 5.999 m². Le démarrage des travaux a démarré en août 2020, l'ouverture du conservatoire a eu lieu en septembre 2023.

SEDIA engagera les travaux d'aménagement nécessaires à la réalisation de la passerelle d'accès située au sud-est du conservatoire, accessible depuis le parking, après la construction des îlots E et F.

2.1.2 A REALISER

Les îlots restant à commercialiser sur la ZAC se répartissent comme suit :

- 4.900 m² SDP en habitat
(soit 1100 m² SDP pour le lot A-1 ; 1200 m² SDP pour le lot A-2 ; 1300 m² SDP pour le lot B-1 ; 1300 m² SDP pour le lot B-2)

- 2.300 m² SDP sur le secteur résidence services et bureaux (lots E F)

Lots B1 - B2 - A1 - A2 : Habitat / accession

Suite à une rencontre en septembre 2022 des Constructeurs du Bois à Epinal, en présence de Mme le Maire, une étude de faisabilité a été proposée le 03 mars 2023 portant sur un projet d'aménagement et de construction de logements de gamme premium. Le dépôt de PC a été réalisé début janvier 2024 et obtenu le 14 février 2024, pour une programmation de 90 logements répartis en 4 bâtiments (A1, A2, B1, B2). Sedia s'est rapprochée des Constructeurs du Bois pour étudier des possibilités de partenariat, cette opération se réalisera donc en co-promotion.

Le prix de cessions des îlots A1 B1 est proposé avec une baisse de prix de -5 € HT /m² soit 135 € HT/m² car ces deux îlots situés en cœur de ZAC sont plus contraints. Les lots A2 B2, positionnés côté Allan, sont maintenus au prix de 145 € HT/m².

La pré-commercialisation a été lancée au printemps 2025 sur les bâtiments B1et B2. Le taux de pré-commercialisation à atteindre est pour engager les travaux de construction est de 50 %.



Lots E et F : Services et bureaux

La SDP développée s'élevant à 2.300 m², la programmation mixte de cet îlot allie bureaux, services et programme fonctionnel.

Le prix de cession des îlots E et F est revu à la hausse soit 135 € HT/m² en lieu de place de 130 € HT /m² par cohérence avec les îlots A2, B2 situés eux aussi en cœur de ZAC.

Au cours de l'année 2024, une étude de faisabilité a été engagée sur les lots E et F en lien avec le Centre de Gestion, mais à ce jour, aucune suite n'a été donnée. Sedia doit donc poursuivre la recherche de prospects pour des surfaces de bureaux.

2.2 CESSIONS D'OUVRAGES ET PARTICIPATIONS D'EQUILIBRE CONCEDANT

Le montant global est de 3.396 K€ HT et reste inchangé par rapport au précédent CRAC approuvé. Au 31/12/2024, les recettes cumulées de ce poste s'élèvent à 2.354 K€ HT.

2.2.1 REALISE

Au 31 décembre 2024, la Collectivité a versé au titre de la participation d'équilibre 677 K€ HT :

- 150.000 € en 2014
- 200.000 € en 2015
- 232 439 € en 2023
- 94 887 € en 2024

Les cessions d'ouvrages d'aménagement et de superstructures (passerelles) réalisés au titre des travaux d'aménagement de ZAC, selon la programmation budgétaire de la Ville de Montbéliard, ont été versées par la Collectivité au 31/12/2024 à hauteur de 1.677 K€ HT :

- 286.840 € en 2014
- 474.354 € en 2015
- 375.000 € en 2018
- 375.000 € en 2020
- 165 177 € en 2024

2.2.2 A REALISER

Le solde de la participation d'équilibre restant à appeler est de 379 K€ selon le calendrier ci-après :

- 0 € en 2025
- 94.887 € en 2026
- 94.887 € en 2027
- 189 900 € en 2028.

La Collectivité apportera sa contribution pour les cessions d'ouvrages selon l'échéancier :

- 165.777 € en 2025
- 165.777 € en 2026
- 165.777 € en 2027
- 164.970 € en 2028.

2.3 AUTRES RECETTES

Le montant est de 89 K€ HT soit une augmentation de 20 K€ HT par rapport au précédent CRAC approuvé. Cette augmentation de 20 K€ HT correspond au montant des produits financiers

perçus sur l'exercice 2024. Au 31/12/2024, les recettes cumulées de ce poste s'élèvent à 89 K€ HT.

Produits financiers : 20 K€ HT

Recettes exceptionnelles : 42 K€ HT

En mars 2012, un compromis de vente a été signé avec l'opérateur BFCA pour la réalisation de 45 logements sur le lot C pour un montant de 496.000 € HT. Suite au recentrage de ses activités sur la Bourgogne, une procédure de liquidation des engagements mutuels a été actée. A ce titre, et dans le cadre de l'application du compromis de vente, la clause pénale garantie par l'acompte à la signature a été mise en application.

Subventions : 0 K€ HT

La subvention de la Région Bourgogne Franche-Comté, au titre des quartiers durables, a été obtenue en septembre 2017. Le montant de la subvention inscrit jusqu'au CRAC 2021 était de 164.181 €. SEDIA a obtenu à plusieurs reprises une prorogation de la durée et ce jusqu'au 01/09/2021. Le dispositif Quartiers Durables ayant été clôturé en décembre 2021, il n'a pas été possible de proroger cette subvention davantage.

2.4 ACQUISITIONS

Le poste acquisitions est identique au dernier CRAC approuvé, soit 159 K€ HT. Au 31/12/2024, les dépenses cumulées de ce poste s'élèvent à 159 K€ HT.

2.4.1 REALISE

SEDIA a procédé à l'acquisition de la première phase des tènements fonciers en 2013, suite aux différentes démolitions restant à réaliser par la Ville de Montbéliard sur les parcelles du secteur Est BV 115, BV 116, BV 246. Pour mémoire, l'acquisition foncière des terrains auprès des tiers est du ressort de la collectivité ; celle-ci livrant les emprises libres de constructions, vestiges et plateformes.

Ces emprises ayant été libérées en 2012, SEDIA a procédé en date du 29 janvier 2013 à l'acquisition des emprises foncières du secteur Est regroupées sous la forme d'une unique parcelle. La surface acquise s'élève à 11.264 m² pour un montant de 84.480 €. Le paiement de cette première acquisition a été réalisé courant 2018.

Par acte du 04 août 2020, la Ville a cédé le solde du foncier de la ZAC soit 9.934 m² pour un montant de 63.000 € hors droits d'enregistrement. Aux termes d'une délibération du conseil municipal du 27 mai 2019, la Ville de Montbéliard a procédé au déclassement par anticipation du domaine public communal soit 3.350 m² et a fixé le délai de constat de la désaffectation desdites emprises à 6 ans en application de l'article L2142-2 du code général de la propriété des personnes publiques. Aucune indemnisation complémentaire ne sera sollicitée si la désaffectation de ce secteur n'intervenait pas et que la vente était résolue s'agissant des parcelles concernées.

La procédure de déclassement anticipée, proposée par la collectivité, permet le maintien de l'accès à la résidence Surleau et les fonctions de desserte (accès à la passerelle du Près-la-Rose) et de stationnement existantes jusqu'à la commercialisation des îlots.

Comme indiqué précédemment (2.1 cessions tiers), par acte du 09 septembre 2020, la Fondation Arc en Ciel a cédé à SEDIA une parcelle de 71 m² soit un montant de 3.550 € HT.

2.4.2 A REALISER

L'ensemble des acquisitions a été réalisé.

2.5 ETUDES ET HONORAIRES

2.5.1 REALISE

Le montant des études et honoraires s'élève au titre du présent CRAC à 514 K€ HT et reste inchangé par rapport au CRAC antérieur. Au 31/12/2024, les dépenses d'études et honoraires s'élèvent à 322 K€ HT.

2.5.2 A REALISER

Une provision de 192 K€ HT est disponible, correspondant aux frais de géomètres, architecte-conseil, autres honoraires et BET restant à couvrir.

2.6 TRAVAUX

Il s'agit du principal poste de dépenses de l'opération qui porte sur la réalisation :

- Des primaires de réseaux (réseaux divers, terrassement et raccordement primaire en assainissement de la ZAC vers le collecteur de l'avenue Wilson, réseaux extra ZAC en électricité, déconnection des réseaux existants)
- Des passerelles : réalisées en différentes phases
- Des aménagements paysagers, voiries et finitions.

2.6.1 REALISE

Le montant des travaux inchangé par rapport au précédent CRAC, s'élève à 3.799 K€ HT décomposés comme suit :

- **3.589 K€ HT de travaux de VRD et d'espaces verts** dont 1.730 K€ HT réalisés au 31/12/2024 et 1.859 K€ HT restant à réaliser.
- **209 K€ HT d'imprévus, d'actualisation et révision** restant à réaliser.

. Au 31/12/2024, les dépenses cumulées de ce poste s'élèvent à 1.730 K€ HT.

Les travaux de réseaux, liant notamment la rue Goguel à la rue des Blancheries sont achevés depuis juillet 2012.

Les travaux d'aménagement et passerelles réalisés sur le secteur Goguel :

- Réalisation des accès et réalisation de l'Allée Césaire (desserte des Ilots D et C)
- Desserte de l'Immeuble tertiaire et aménagement de surface en front de l'Avenue Wilson
- Desserte en passerelles et rampes des ilots D, C et bureaux
- Accès provisoire Wilson – Près-la-Rose
- Conteneurs enterrés secteur Césaire

Ces travaux qui intègrent la réalisation du plan d'aménagement transitoire mis en œuvre dans le cadre de la démarche de redynamisation de l'opération ont été achevés courant de l'été 2018.

Durant l'année 2019, les travaux d'aménagements paysagers au droit de l'immeuble C ont été réalisés ainsi que quelques travaux de reprise et de confortement dans le périmètre de l'ASL Aimé Césaire en vue de sa rétrocession (mise en place de bornes, signalisation, reprise des noues, abattage et élagages d'arbres).

En vue du démarrage du chantier du Conservatoire et de l'installation du périmètre de chantier, la liaison piétonne existante a été reprise courant de l'été 2020. Ainsi, l'emprise de chantier est limitée au strict minimum pour laisser une percée visuelle vers le Près-la-Rose. Quelques arbres ont été transplantés au cours du 1er trimestre 2020 et la Ville a procédé au déplacement de l'éclairage public.

La réalisation de 2 pieux à l'arrière du Conservatoire a été anticipée durant l'été 2020 pour un montant de 5 K€ HT.



Courant de l'année 2022, des travaux de réseaux humides en vue du raccordement des eaux pluviales du Conservatoire ont été réalisés.

Un budget de 150 K€ HT est intégré pour la réalisation des aménagements de voirie pour desservir l'arrière du Conservatoire et l'implantation ultérieure d'un poste HTA ENEDIS. Les travaux de voirie ont été attribués à CLIMENT pour un montant de 95 K€ HT et ont été réalisés en 2023. Le solde a été réintégré en provision sur les travaux restants à réaliser.

2.6.2 A REALISER

Le CRAC approuvé de 2022 intégrait une augmentation de +484 K€ HT sur le poste des travaux détaillée comme suit :

- complément de 445 K€ HT pour les travaux VRD et espaces verts
- complément de 39 K€ HT pour les imprévus, actualisation et révision

En effet, les marchés des différents lots, relatifs notamment à la réalisation des passerelles, étant caducs, il convenait d'actualiser les coûts travaux.

Les lots ont été attribués en 2014 pour un montant global de 2.143 K€ HT dont 823 K€ HT facturés.

En vue des travaux restants à réaliser (réalisation de passerelles notamment), la maîtrise d'œuvre a réévalué le coût de ces travaux (valeur avril 2023) à 1.799 K€ HT selon le détail suivant :

lot 1 – fondations profondes	110 K€ HT
lot 2 – gros-œuvre	565 K€ HT
lot 3 – charpente métallique	173 K€ HT
lot 4 – serrurerie métallerie	140 K€ HT
lot 5 – platelage bois	222 K€ HT
lot 6 – éclairage	79 K€ HT
lot 8 – paysage	412 K€ HT
extension réseaux, finitions	98 K€ HT

Pour rappel, compte tenu de l'interface entre les constructions des lots avec les aménagements de ZAC, les travaux d'aménagements seront entrepris à l'avancement des constructions dès lors que le clos et couvert des immeubles sera achevé.

Le planning est le suivant en fonction de l'avancement prévisionnel de la commercialisation :

- Desserte par passerelles du mail central et aménagements centraux liant le Près-la-Rose à l'Avenue Wilson
- Liaison sur la passerelle Allan
- Desserte par passerelles des lots A et B et aménagements (finitions) de la rue des Blancheries
- Passerelle complémentaire entre parking et accès sud Conservatoire.

En parallèle, le poste « imprévus, actualisation et révisions » est provisionné à hauteur de 209 K€ HT.

2.7 FRAIS DE GESTION

Le montant global des frais de gestion de 173 K€ HT reste inchangé par rapport au précédent CRAC approuvé. Au 31/12/2024, les dépenses de ce poste représentent 122 K€ HT.

Il s'agit des frais de gestion et de commercialisation.

2.8 IMPOTS ET TAXES

Le montant global des impôts et taxes de 27 K€ HT reste inchangé par rapport au précédent CRAC approuvé. Au 31/12/2024, les dépenses de ce poste représentent 7,1 K€ HT.

Il s'agit des impôts locaux et taxes diverses.

2.9 FRAIS FINANCIERS

Le montant global des frais financiers est de 109 K€ HT, identique par rapport au précédent CRAC approuvé. Au 31/12/2024, les dépenses de ce poste s'élèvent à 2,9 K€ HT.

La souscription d'un emprunt en 2020 a permis d'optimiser les frais financiers.

2.10 REMUNERATION SOCIETE

Le montant de la rémunération de l'aménageur prévisionnellement s'élève à 697 K€ HT identique au CRAC antérieur.

2.10.1 REALISE

La rémunération est facturée au fur et à mesure de l'avancement du projet dans les conditions arrêtées contractuellement. Le montant de la rémunération appelé au 31 décembre 2024 s'élève à 491 K€ HT.

2.10.2 A REALISER

Sur la base du présent prévisionnel de dépenses et recettes, la rémunération concessionnaire restant à percevoir est estimée à 206 K€ HT.

2.11 FINANCEMENT DE L'OPERATION

L'échéancier financier prévisionnel des dépenses et des recettes a fait apparaître la nécessité de recourir à une avance de la Collectivité de 500 K€, d'ores et déjà versée pour 200.000 € en 2010 et 300.000 € en 2011.

Courant 2018, 200 K€ ont été remboursés à la collectivité. Le solde, soit 300 K€, a été versé en janvier 2020.

2.12 TRESORERIE DE L'OPERATION

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

2.12.1 REALISE

Au 31 décembre 2024, la trésorerie de l'opération fait apparaître une trésorerie positive liée à l'emprunt souscrit en 2020.

Pour mémoire, une consultation bancaire a été lancée en août 2019 pour lever 700 K€ sur 5 ans. 8 banques ont été consultées et 4 ont répondu. L'offre retenue est celle du Crédit Coopératif avec un taux à 0,11 % et sans indemnités de remboursement anticipée. Une garantie du concédant, à hauteur de 80 %, a été demandée. 249 K€ a été mobilisée en juillet 2020 et le solde a été versé en mars 2021.

3. ANALYSES ET PERSPECTIVES

SECTEUR AIME CESAIRE

La rétrocession des espaces publics du secteur Aimé Césaire (voiries, parkings, passerelles, cheminements piétons, éclairage public et point d'ordures ménagères) a été régularisée par acte notarié en décembre 2019 pour la somme de 761.194 € HT.

En parallèle, l'Association Syndicale Libre (ASL) Aimé Césaire a été constituée le 09 décembre 2019 et ses statuts approuvés. L'office notarial doit depuis procéder à la régularisation des cessions :

- cession par le syndicat des copropriétaires de la parcelle BV N°273 avec 0,50 are à la Ville.
- cession par IDHEA représentée par Me Florence RIGOLLET à la Ville de Montbéliard, BV N°275 pour 0,10 are.
- cession par NEOLIA à la Ville de Montbéliard, BV N°277 avec 0,19 are.
- cession par SEDIA à l'ASL

Ainsi, dans le cadre de l'opération de la ZAC des Blancheries, 3 Associations Syndicales Libres seront constituées et dénommées en fonction des passerelles les desservant. A la demande de PMA et après accord du Concédant, le conservatoire ne sera pas concerné par l'ASL Nelson Mandela.



Le site des Blancheries bénéficie d'une situation premium (proximité centre-ville et Pré-la-Rose), c'est ce qui a séduit Les Constructeurs du Bois, promoteur travaillant actuellement sur la programmation de logements des îlots A1, B1, A2 et B2.

Malgré ce signal positif en termes de commercialisation avec le projet de co-promotion sedia/ les constructeurs du bois et l'étude de faisabilité engagée sur l'îlot E-F, il n'en reste pas moins que la phase de pré-commercialisation du programme de logement sera déterminante pour l'engagement des travaux inhérent.

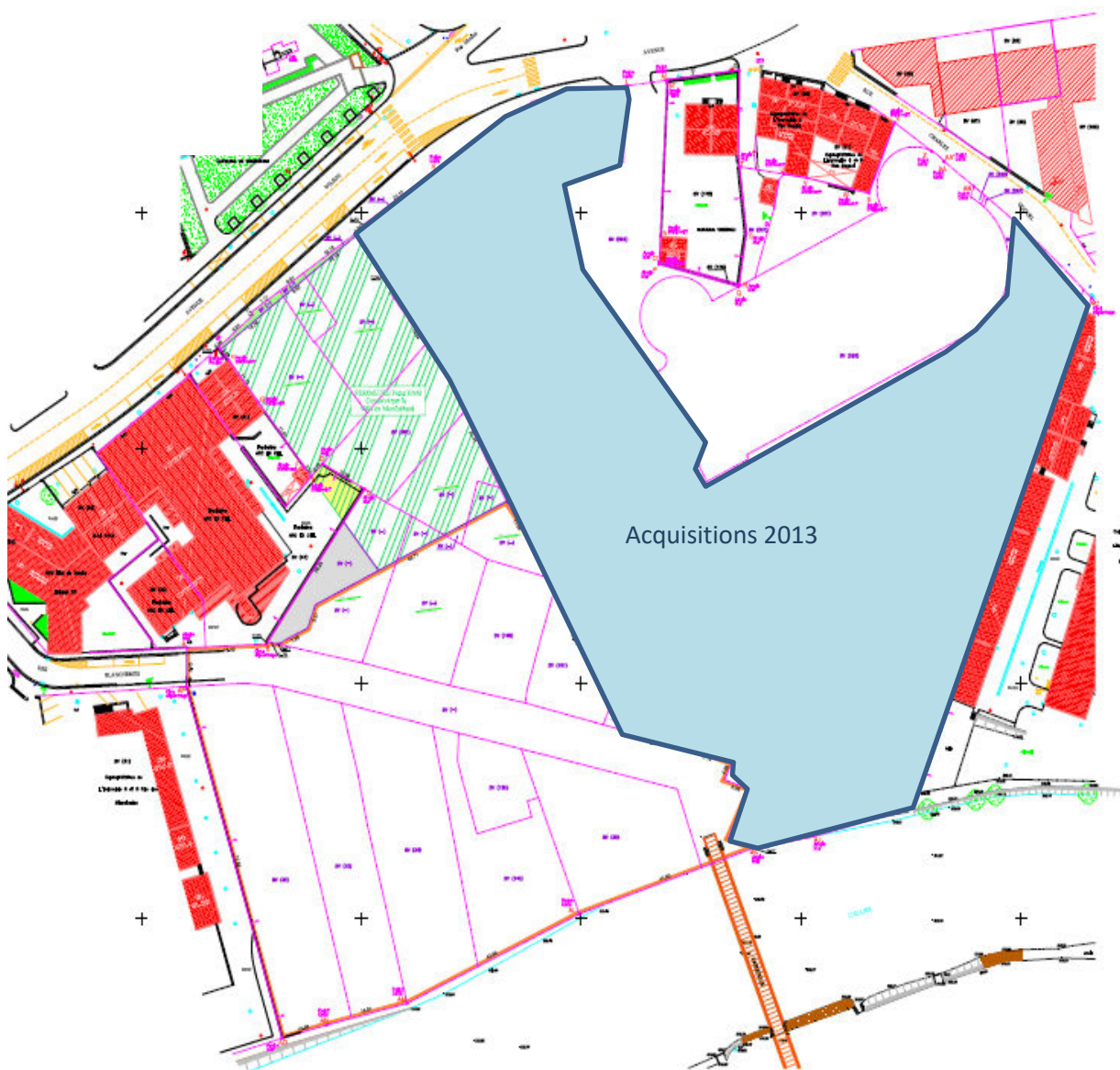
De plus, le rythme de cette pré-commercialisation pourra nécessiter de revoir la date de l'échéance de la concession.

4. ETATS ET ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES

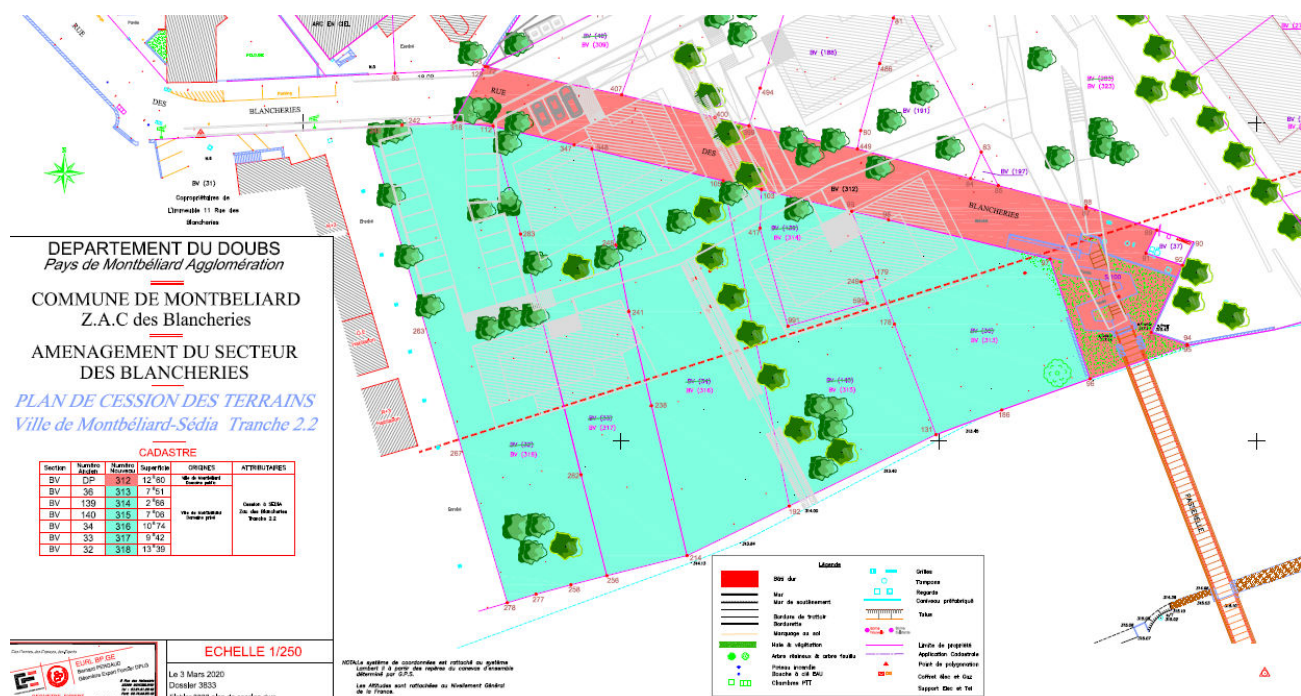
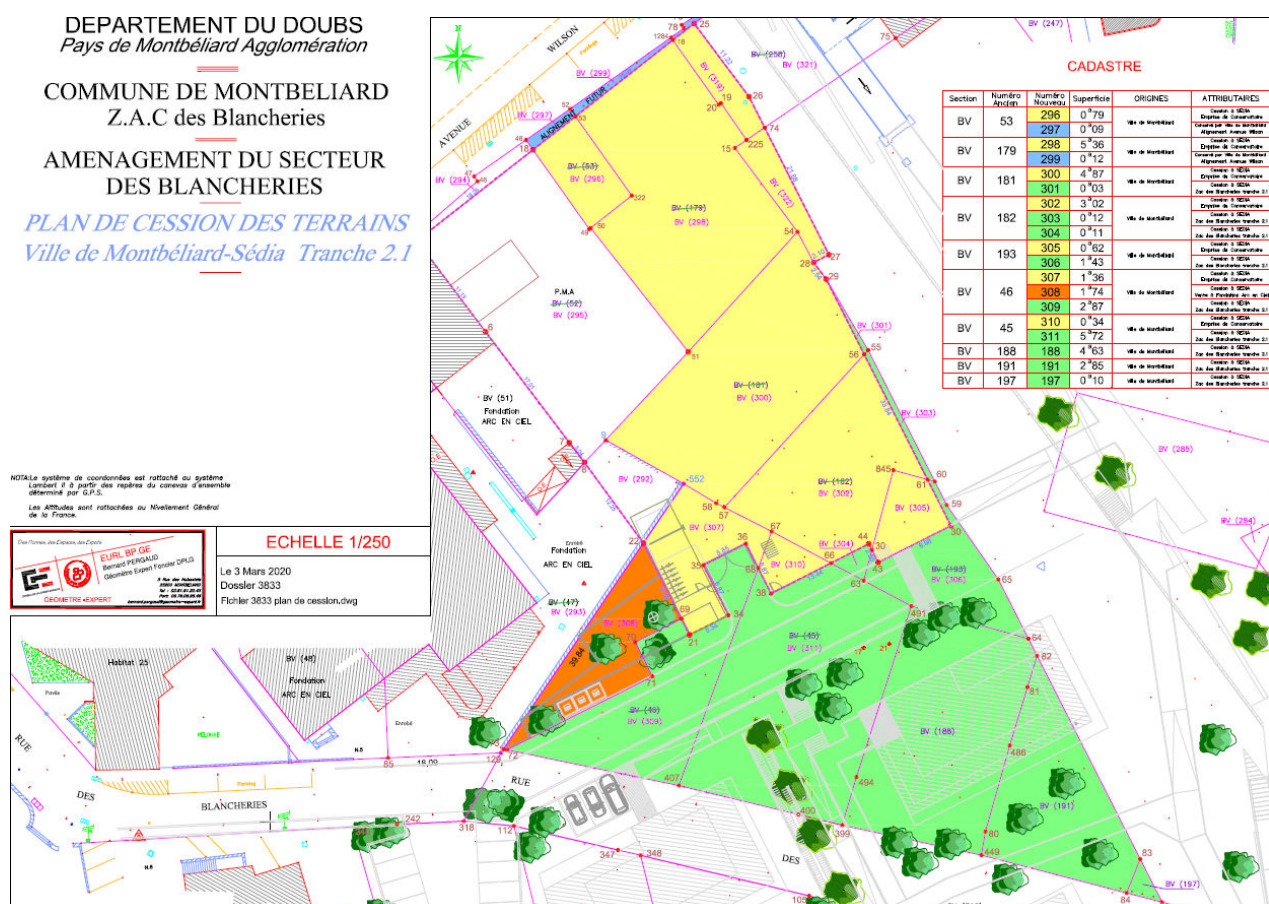
Ce chapitre présente les états et les éléments cartographiques explicitant les éléments financiers et leurs commentaires.

4.1 ACQUISITIONS

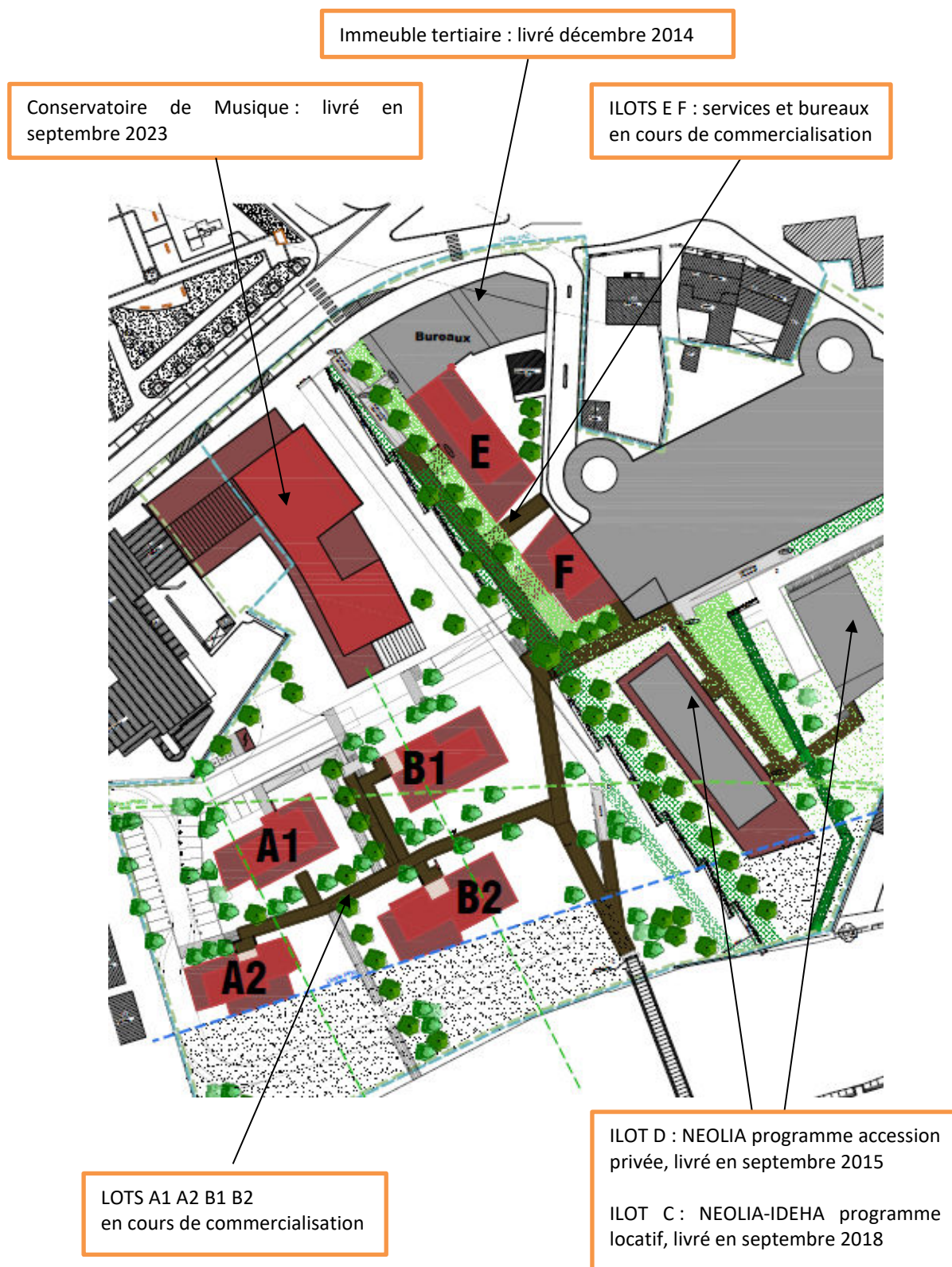
L'acquisition du secteur Est par SEDIA auprès de la Ville de Montbéliard a été réalisée en janvier 2013.



L'acquisition du solde de la ZAC auprès de la Ville a été opérée en septembre 2020 :



4.2 CESSIONS

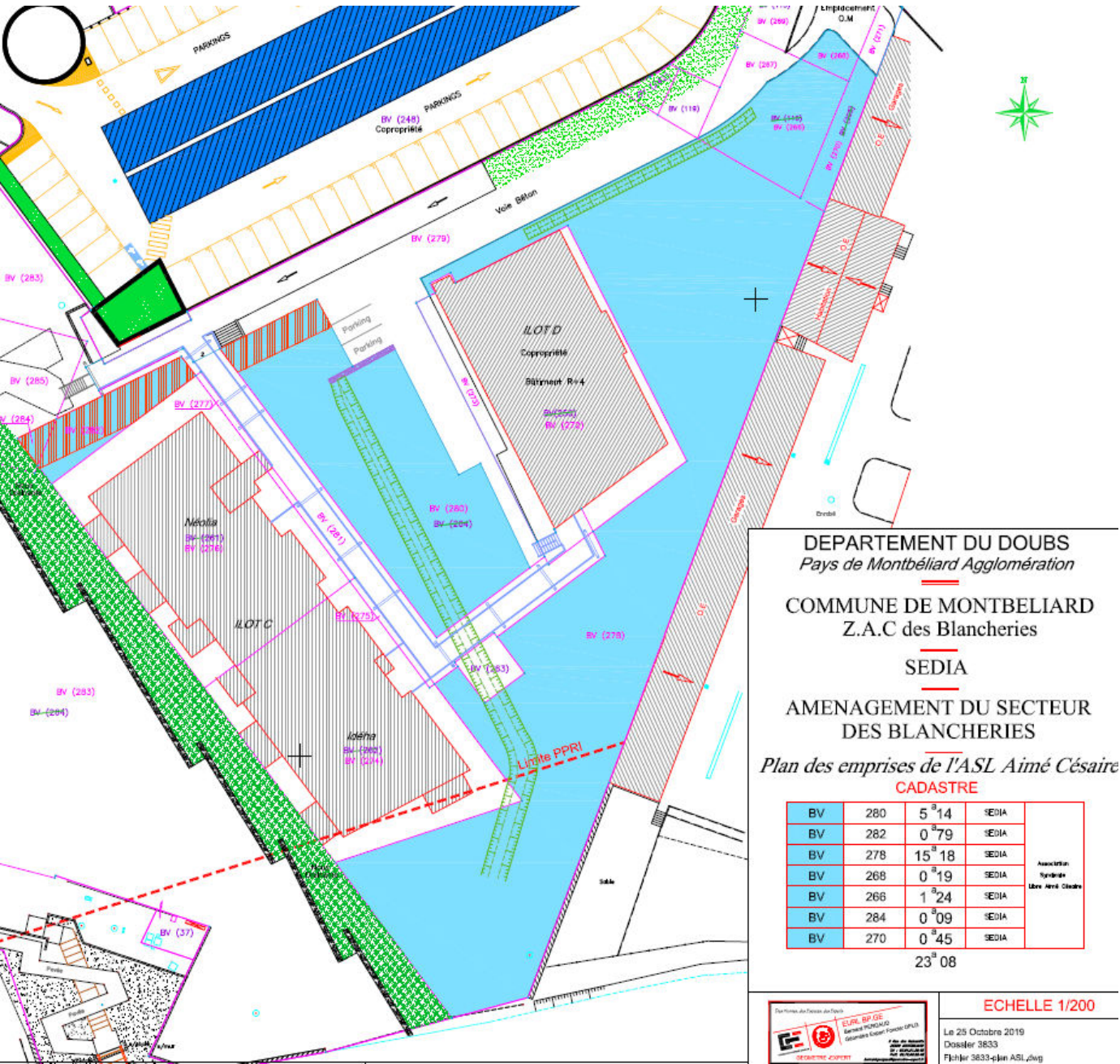


4.3 ETAT DES TRAVAUX D'AMENAGEMENTS ET D'INFRASTRUCTURES

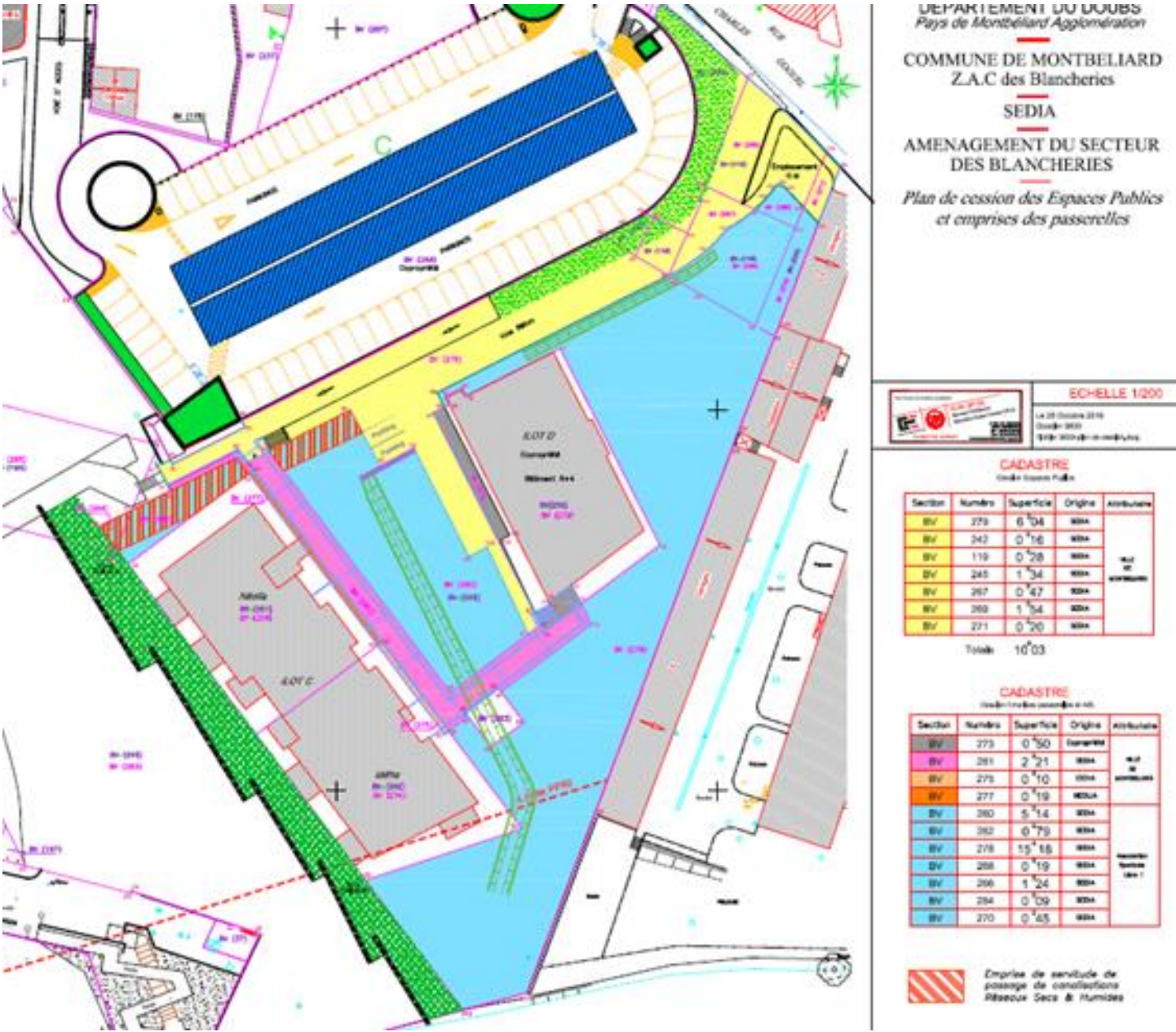
Le plan ci-après présente l'état d'avancement des travaux au 31 décembre 2022.



4.4 PLAN EMPRISES ASL AIME CESAIRE



4.5 PLAN CESSION ESPACES PUBLICS AIME CESAIRE



5. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à la Collectivité d'approuver le présent CRAC arrêté au 31 décembre 2024 de la concession d'aménagement de la ZAC des Blancheries dans les conditions suivantes :

- Le coût prévisionnel hors taxes de l'opération d'aménagement s'élève à 5.478.415 € HT et reste inchangé par rapport au dernier CRAC approuvé.

6. ANNEXE

- Bilans financiers

DEPENSES	Bilan approuvé à fin	Réalisé cumulé à fin	Réalisé courant	Réalisé cumulé à fin	Prévisions N+1	Prévisions N+2	Prévisions N+3	Prévisions N+4	Nouveau bilan à approuver à fin	Ecart
	2023	2023	2024	2024	2025	2026	2027	2028	2024	
DEPENSES	5 478 415	2 820 777	14 660	2 835 437	44 313	1 006 771	1 012 093	579 802	5 478 415	0
ACQUISITION	158 669	158 669		158 669					158 669	
Terrains	3 550	3 550		3 550					3 550	
Acquisition au concédant	147 480	147 480		147 480					147 480	
Frais d'acquisition et d'expropriation	7 639	7 639		7 639					7 639	
ETUDES ET HONORAIRES	514 059	322 109		322 109		59 500	58 500	73 950	514 059	0
Etudes	108 270	81 500		81 500		9 333	8 333	9 103	108 270	0
Maîtrise d'oeuvre	302 261	175 261		175 261		40 000	40 000	47 000	302 261	0
Autres honoraires de réalisation	103 528	65 348		65 348		10 167	10 167	17 847	103 528	0
TRAVAUX	3 798 779	1 730 838		1 730 838		839 533	862 021	366 387	3 798 779	0
VRD et espaces verts	3 589 671	1 730 838		1 730 838		749 583	749 583	359 666	3 589 671	0
Imprévus, actualisation et révision	209 108					89 950	112 438	6 721	209 108	
FRAIS DE GESTION	172 523	122 192		122 192	6 000	13 000	11 000	20 331	172 523	0
Frais de communication et de commercialisation	147 792	109 275		109 275	3 000	10 000	9 000	16 517	147 792	0
Frais de gestion	24 731	12 917		12 917	3 000	3 000	2 000	3 814	24 731	0
IMPOTS ET TAXES	27 355	5 116	2 056	7 172	4 000	4 000	3 000	9 183	27 355	0
Impôts fonciers et autres taxes	27 355	5 116	2 056	7 172	4 000	4 000	3 000	9 183	27 355	0
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	697 530	479 063	12 459	491 522	13 000	69 425	56 259	67 325	697 531	0
Rémunérations forfaitaires	86 883	52 099	4 823	56 922	13 000	6 250	6 250	4 461	86 883	0
Rémunérations sur aménagement	396 912	304 296	1 581	305 877		42 588	29 708	18 739	396 912	0
Rémunérations de commercialisation	171 073	122 668	6 056	128 723		20 588	20 301	1 462	171 073	0
Rémunérations autres et de liquidation	42 662							42 662	42 662	0
FRAIS FINANCIERS	109 500	2 790	145	2 935	21 313	21 313	21 313	42 626	109 500	0
Frais financiers court terme	51 500				10 300	10 300	10 300	20 600	51 500	
Frais financiers sur emprunts	58 000	2 790	145	2 935	11 013	11 013	11 013	22 026	58 000	0

RECETTES	Bilan approuvé à fin	Réalisé cumulé à fin	Réalisé courant	Réalisé cumulé à fin	Prévisions N+1	Prévisions N+2	Prévisions N+3	Prévisions N+4	Nouveau bilan à approuver à fin	Ecart
	2023	2023	2024	2024	2025	2026	2027	2028	2024	
RECETTES	5 478 416	3 255 932	281 010	3 536 942	165 777	624 664	720 164	430 869	5 478 416	0
CESSIONS TIERS	2 013 312	1 093 467		1 093 467		364 000	459 500	75 999	1 992 966	-20 346
Cessions tiers	2 090 967	1 093 467		1 093 467		364 000	459 500	174 000	2 090 967	
Provision pour risque commercial	-77 655							-98 001	-98 001	-20 346
RECETTE COLLECTIVITE	3 396 272	2 093 633	260 664	2 354 297	165 777	260 664	260 664	354 870	3 396 272	
Participation d'équilibre	1 057 000	582 439	94 887	677 326		94 887	94 887	189 900	1 057 000	
Cession d'ouvrage	2 339 272	1 511 194	165 777	1 676 971	165 777	165 777	165 777	164 970	2 339 272	
AUTRES RECETTES	68 832	68 832	20 346	89 178					89 178	20 346
Produits divers	68 832	68 832	20 346	89 178					89 178	20 346
Subvention ou participation										
RESULTAT D'EXPLOITATION	0	435 155	266 350	701 505	121 464	-382 107	-291 929	-148 933	0	0
TRESORERIE ANNUELLE		610 444	91 061	701 505	121 464	-382 107	-291 929	-148 933		
TRESORERIE CUMULEE		610 444	701 505	701 505	822 969	440 862	148 935	0		