

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, Adjoint
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 CONCERTÉE (ZAC) DU MONT-CHEVIS –
APPROBATION DU BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ARRETE AU 31
DECEMBRE 2024 –APPROBATION DE L'AVENANT N°9 A LA CONVENTION
PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

Cette délibération a été affichée le : 9 juillet 2025

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE (ZAC) DU MONT-CHEVIS –
APPROBATION DU BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ARRETE AU 31
DECEMBRE 2024 –APPROBATION DE L'AVENANT N°9 A LA CONVENTION
PUBLIQUE D'AMENAGEMENT**

Madame Marie-Noëlle BIGUINET expose :

La Ville de Montbéliard a confié à SEDIA les études, la réalisation et la commercialisation de la ZAC du Mont-Chevis, par Convention Publique d'Aménagement (CPA) signée le 4 décembre 2002. La durée de la convention est fixée à 23 ans soit une échéance au 5 décembre 2025.

Depuis quelques années, il est observé un ralentissement global de la vente de terrain à bâtir sur l'ensemble du territoire lié au contexte du marché immobilier avec l'augmentation des taux d'emprunt et des coûts de construction. La ZAC du Mont-Chevis n'est pas épargnée par cette tendance avec seulement 3 lots vendus en 2024 malgré l'ensemble des actions de communication menées sur ce projet.

Aussi, prenant en considération le nombre de terrains restant à commercialiser, soit 11 terrains et leur rythme d'écoulement potentiel, il est proposé de proroger la durée de la convention d'aménagement de trois années afin de permettre à l'aménageur de poursuivre et d'achever sa mission portant ainsi l'échéance de la ZAC au 5 décembre 2028.

Il est précisé que cette prolongation fait évoluer la rémunération de l'aménageur pour la durée complémentaire avec un poste « rémunération de l'aménageur » qui augmenterait globalement de + 3 K€ HT, passant de 1 474 K€ HT au dernier bilan financier approuvé au 31/12/2023, à 1 477 K€ HT.

Ainsi, il convient d'acter ces évolutions par la signature d'un avenant n°9 à la Convention Publique d'Aménagement annexé à la présente délibération.

I- AVENANT N°9 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

Les modifications apportées à la convention détaillées en annexe, concernent ainsi la durée de celle-ci (article 1) ainsi que la rémunération de l'aménageur (article 2) :

Article 1 : Durée de la Convention Publique d'Aménagement

La durée est fixée désormais à 26 ans au lieu de 23 ans soit une nouvelle échéance au 5 décembre 2028.

Article 2 – Rémunération de l'aménageur

Les modalités de rémunération de l'aménageur (pour les missions de réalisation, d'études, de suivi technique opérationnel et administratif) sont précisées pour les trois années supplémentaires et se portent à 5% HT de l'ensemble des dépenses HT de l'opération avec un minimum forfaitaire annuel de :

- 6 000 € pour l'année 2026,
- 6 000 € pour l'année 2027,
- 6 000 € pour l'année 2028 (valeur 1^{er} juin 2024)

Par ailleurs, en application des dispositions du traité de concession, SEDIA établit chaque année son compte-rendu d'activités et procède à l'actualisation annuelle du bilan financier prévisionnel des ZAC qu'elle gère pour la Commune. Ce bilan financier est soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

II- BILAN FINANCIER ARRETE AU 31/12/2024

Le bilan financier de la ZAC du Mont-Chevis arrêté au 31 12 2024, s'élève à 12 763 K€ HT, il est en augmentation de 28 K€ par rapport à celui arrêté au 31/12/2023.

Cette augmentation est liée à l'allongement de la durée de la concession qui engendre des frais d'études et des frais annexes supplémentaires ainsi qu'une évolution à la hausse de la rémunération de l'aménageur.

Il est précisé en revanche que cette augmentation n'a pas de répercussions sur les participations financières de la collectivité.

Ainsi, les dépenses et les recettes de l'opération sont désormais établies de la façon suivante :

Dépenses (en k€)	Bilan au 31/12/2023	Bilan au 31/12/2024
Acquisitions	1180	1180
Etudes	455	471
Travaux et honoraires	8965	8965
Frais annexes	466	475
Frais financiers	195	195
Rémunération de l'aménageur	1474	1477
Total des dépenses	12 735	12 763

Recettes (en k€)	Bilan au 31/12/2023	Bilan au 31/12/2024
Recettes en provenance des tiers (cessions, participations, subventions, produits financiers...)	10 958	10 986
Recettes en provenance du concédant (participations)	1 777	1 777
Total des recettes	12 735	12 763

Les participations sous forme de cessions d'ouvrage de la Collectivité ne sont pas modifiées par rapport au bilan financier précédent et s'élèvent à 1 777 K€ HT.

Considérant que ces participations ont déjà été versées à SEDIA selon le montant et l'échéancier ci-dessous, le trop-perçu des participations de la Collectivité soit 179 K€ sera reversé sous forme de boni et intégré dans le cadre du bilan de pré-clôture de l'opération qui sera établi par le concessionnaire fin 2028, au plus près des dépenses effectivement réalisées.

Pour rappel, l'échéancier de versement a été le suivant :

Année	Montant	Ouvrages correspondants
2011	282 044 € HT	Valorisation de la rue de la Seigneurie d'Etobon et de l'Avenue de la Principauté de Montbéliard (pour moitié).
2012	200 000 € HT	Valorisation de l'Avenue de la Principauté de Montbéliard (pour moitié), la rue de Belverne et l'Allée Saint-Valbert.
2013	330 092 € HT	Valorisation de la rue de Mandrevillars et de la rue du Bois d'Allondans.
2014	323 000 € HT	Valorisation de l'Allée de Verlans et de la rue d'Héricourt.
2015	330 000 € HT	Valorisation de la rue de la Seigneurie du Chatelot.
2016	204 816 € HT	Valorisation de la rue du Thulay et de la rue de la Seigneurie de Blamont (pour moitié).
2017	35 628 € HT	Valorisation de la rue de la Seigneurie de Blamont (pour moitié)
2022	125 000 € HT	Aménagement de l'accès à la ZAC depuis la Rte d'Allondans (voirie carrefour)
2023	125 000 € HT	Aménagement de l'accès à la ZAC depuis la Rte d'Allondans (voirie carrefour)
Total	1 955 579 € HT	

Par ailleurs, la Ville de Montbéliard ayant consenti en 2008 une avance de trésorerie d'un montant total de 1 173 857 € HT, les remboursements à la Collectivité ont été réalisés par l'aménageur en totalité.

Après avis de la commission compétente, le Conseil Municipal :

- acte la prolongation de la concession d'aménagement pour trois années supplémentaires,
- valide les termes de l'avenant n°9 annexé à la présente délibération,
- valide le bilan financier de la ZAC arrêté au 31/12/2024 tel que précisé ci-dessus,
- autorise le Maire ou son représentant à signer l'avenant n°9 avec SEDIA.

Pour	:	34
Contre	:	0
Abstentions	:	0

- ADOPTE -

Ont signé au registre les membres présents

Le Maire,



Marie-Noëlle Biguinet

Marie-Noëlle BIGUINET

Déposée en Sous-Préfecture le : 9 juillet 2025



**CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
POUR LA REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT
AU MONT-CHEVIS**

AVENANT N° 9

Transmise au représentant de l'Etat par la Ville de Montbéliard le :
.....

Notifié par la Ville de Montbéliard à la Société le

ENTRE :

La Ville de Montbéliard représentée par son Maire Mme Marie-Noëlle BIGUINET, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2025, reçue en Sous-Préfecture de Montbéliard le.....,

ci-après dénommée « la Commune » ou « la Ville de Montbéliard » ou « la Collectivité Publique cocontractante »,

d'une part,

ET :

SEDIA, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 15.026.816 € dont le siège social et sa Direction sont à Besançon 25008 – 6 rue Louis Garnier- inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Besançon sous le n° B.775.665.359, représentée par Monsieur Bernard BLETON, son Directeur Général en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 5 décembre 2023,

ci-après dénommée « SEDIA » ou « la Société » ou « l'Aménageur »,

d'autre part.

PREAMBULE

Par une Convention Publique d'Aménagement en date du 4 Décembre 2002 reçue en Sous-Préfecture de Montbéliard le 6 Décembre 2002, la Ville de Montbéliard a confié à SEDIA l'étude et l'aménagement de l'Opération dénommée « ZAC Mont Chevis ».

Compte tenu des caractéristiques de l'opération, des dispositions des articles L300-1, L300-4 et L300-5 du Code de l'Urbanisme, et des conditions déterminées par la convention publique d'aménagement, la mission confiée à la Société se décomposait en deux phases :

- La 1^{re} phase, engagée dès la prise d'effet de la convention, portait sur les études opérationnelles, permettant à la Collectivité cocontractante de constituer le dossier de création de la ZAC, puis d'élaborer le dossier de réalisation de l'Opération. A ce titre la Société était chargée de procéder à toutes les études opérationnelles et formalités permettant la présentation et le suivi de ces dossiers jusqu'à leur approbation.
- Puis, en 2^e phase, après approbation du dossier de réalisation et décision par la Collectivité d'engager la réalisation de l'opération, la mise en œuvre par la société des actions d'aménagement.

Cette convention publique d'aménagement a donné lieu à un avenant n° 1 signé le 5 août 2004 et reçu en Sous-préfecture de Montbéliard le 1er septembre suivant afin de confirmer l'engagement de l'opération dans sa phase opérationnelle avec en priorité l'aménagement du secteur Nord de la Zone, adapter les rémunérations de l'aménageur au profil de l'opération au regard des objectifs figurant au dossier de réalisation et valider la participation globale de la Collectivité au financement du projet.

L'avenant n° 2 signé le 19 mai 2011 et reçu en Sous-préfecture de Montbéliard le 23 mai 2011 validait la poursuite de l'opération et notamment l'engagement opérationnel de la 2^e tranche de la ZAC avec l'aménagement du secteur sud sur la base des études de projet qui ont été approfondies en relation entre la Ville de Montbéliard, l'aménageur et l'équipe de Maîtrise d'œuvre pendant l'aménagement de la Zone Nord, avec ses conséquences sur la rémunération de l'aménageur et l'effort financier de la Collectivité comme prévu précédemment.

L'avenant n° 3 signé le 20 mars 2014 et reçu en Sous-préfecture de Montbéliard le 26 mars 2014 validait une prorogation de la durée de la convention publique d'aménagement de 3 ans, son échéance étant ainsi fixée au 5 décembre 2018.

L'avenant n° 4 signé le 14 février 2017 et reçu en Sous-préfecture de Montbéliard le 16 février 2017 prorogeait de 2 années la durée de la convention publique d'aménagement ; son échéance étant ainsi fixée au 5 décembre 2020. Cet avenant portait également sur les modalités de rémunération de l'aménageur et plus particulièrement sur le montant minimum forfaitaire annuel pour les années 2018 à 2020.

L'avenant n° 5 signé le 02 juillet 2019 et reçu en Sous-préfecture de Montbéliard le 10 juillet 2019 prorogeait de 2 années la durée de la convention publique d'aménagement ; son échéance étant ainsi fixée au 5 décembre 2022. Cet avenant portait également sur les modalités de rémunération de l'aménageur et plus particulièrement sur le montant minimum forfaitaire annuel pour les années 2021 à 2022.

L'avenant n° 6 signé le 07 juillet 2021 et reçu en Sous-préfecture de Montbéliard le 09 juillet 2021 prorogeait de 2 années la durée de la convention publique d'aménagement ; son échéance étant ainsi fixée au 5 décembre 2024. Cet avenant portait également sur l'actualisation du montant des participations et les modalités de rémunération de l'aménageur.

L'avenant n° 7 signé le 30 novembre 2024 et reçu en Sous-préfecture de Montbéliard le 16 novembre 2024 prenait en considération l'actualisation du montant prévisionnel de cession et la rémunération de l'aménageur induite.

L'avenant n° 8 signé le 24 janvier 2025 et reçu en Sous-préfecture de Montbéliard le 5 février 2025 prenait en considération l'état d'avancement du projet et notamment le nombre de terrains restant à commercialiser tels qu'il ressortait du compte rendu annuel au 31 décembre 2023 soit 14 terrains, ainsi que la prorogation de la durée de la convention d'aménagement d'une année et la rémunération de l'aménageur correspondant à un forfait complémentaire annuel de 6 000 €HT.

Dans un contexte où le marché immobilier rencontre des difficultés liées à l'augmentation des taux d'emprunt et l'augmentation des coûts de construction, un ralentissement global de la vente de terrain à bâtir a pu être constaté sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement sur l'opération de Mont-Chevis où seulement 3 lots ont été vendus en 2024 malgré l'ensemble des actions de communication menée sur ce projet.

Prenant en considération l'état d'avancement du projet et notamment le nombre de terrains restant à commercialiser, soit 11 terrains et leur rythme d'écoulement potentiel, les parties se sont rapprochées pour envisager les conditions de la prorogation de la durée de la convention d'aménagement de trois années afin de permettre à l'aménageur de poursuivre et d'achever sa mission. Ainsi, un forfait complémentaire de 6 000 €HT/an a été octroyés à l'aménageur, soit une augmentation de +18 000 €HT compensée par une diminution de la rémunération sur la commercialisation liée à la diminution de certains prix de vente. Le poste « Rémunération de l'aménageur » qui s'élevait à 1 474 K€HT au dernier CRAC approuvé, augmente globalement de + 3K€HT et représente un montant de 1 477 K€HT.

Notons également que les frais de gestion divers (entretien, taxe foncière,...), frais de géomètre et frais d'architecte-conseil, permettant de couvrir les trois années complémentaires sont couverts par le redéploiement de provisions qui avaient été maintenues jusqu'à lors, la participation d'équilibre du Concédant reste donc inchangée.

Tel est l'objet du présent avenant n° 9 à la convention publique d'aménagement du 4 décembre 2002.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Durée de la convention publique d'aménagement

La durée de la convention publique d'aménagement fixée à 23 ans à compter de sa prise d'effet fixée à la date à laquelle elle a été visée par le représentant de l'état doit arriver à son échéance le 5 décembre 2025. Au regard de l'avancement opérationnel et commercial du projet, les parties ont convenu de la proroger de 3 ans soit jusqu'au 5 décembre 2028.

Ainsi, le 2^e paragraphe de l'article 3 de la convention publique d'aménagement est abrogé et remplacé par ce qui suit :

« Sa durée est fixée à 26 (vingt-six) années à compter de cette dernière date, la convention expirant au plus tard au terme de cette durée. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération ; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation, exécutoire dans les conditions ci-dessus. »

Article 2 – Rémunération de l'aménageur

Les modalités de rémunération de l'aménageur sont fixées conformément aux modalités définies par l'article 25 de la convention publique et complétées par les avenants n° 2, n° 4, n° 5, n°6 et n°8 à la convention publique d'aménagement :

« Pour les missions de réalisation, d'études, de suivi technique opérationnel et administratif prévues à l'article 11 « Mission de l'Aménageur » alinéas b), c), d) et f), l'Aménageur aura droit à une rémunération égale à 5 % HT de l'ensemble des dépenses HT payées dans l'Opération, à l'exclusion cependant de sa propre rémunération, des frais financiers et du foncier, avec un minimum forfaitaire annuel de :

- 29 135 € (valeur 1er octobre 2016) pour l'année 2018,
- 26 135 € (valeur 1^{er} octobre 2016) pour l'année 2019,
- 23 135 € (valeur 1^{er} octobre 2016) pour l'année 2020,
- 20 000 € (valeur 1er juin 2019) pour l'année 2021,
- 12 000 € (valeur 1er juin 2019) pour l'année 2022,
- 8 000 € (valeur 1er juin 2021) pour l'année 2023,
- 6 000 € (valeur 1er juin 2021) pour l'année 2024,
- 6 000 € (valeur 1er juin 2024) pour l'année 2025.

Le montant minimum forfaitaire annuel fixé ci-dessus est actualisé suivant l'application de l'indice SYNTEC, entre celui publié en fonction du mois MO et celui publié au moment de la facturation ».

Ainsi, l'article 2 – rémunération de l'Aménageur de l'avenant n° 9 à la convention publique d'aménagement est **complété** par ce qui suit :

« Pour les missions de réalisation, d'études, de suivi technique opérationnel et administratif prévues à l'article 11 « Mission de l'Aménageur » alinéas b), c), d) et f), l'Aménageur aura droit à une rémunération égale à 5 % HT de l'ensemble des dépenses HT payées dans l'Opération, à l'exclusion cependant de sa propre rémunération, des frais financiers et du foncier, avec un minimum forfaitaire annuel de :

- 29 135 € (valeur 1er octobre 2016) pour l'année 2018,
- 26 135 € (valeur 1^{er} octobre 2016) pour l'année 2019,
- 23 135 € (valeur 1^{er} octobre 2016) pour l'année 2020,
- 20 000 € (valeur 1er juin 2019) pour l'année 2021,
- 12 000 € (valeur 1er juin 2019) pour l'année 2022,
- 8 000 € (valeur 1er juin 2021) pour l'année 2023,
- 6 000 € (valeur 1er juin 2021) pour l'année 2024,
- 6 000 € (valeur 1er juin 2024) pour l'année 2025,
- 6 000 € (valeur 1er juin 2025) pour l'année 2026,
- 6 000 € (valeur 1er juin 2025) pour l'année 2027,
- 6 000 € (valeur 1er juin 2025) pour l'année 2028.

Le montant minimum forfaitaire annuel fixé ci-dessus est actualisé suivant l'application de l'indice ING, entre celui publié en fonction du mois MO et celui publié au moment de la facturation ».

Les autres modalités de rémunération demeurent inchangées.

Article 4 – Autres dispositions de la Convention Publique d’Aménagement

Les clauses de la convention publique d’aménagement du 4 décembre 2002 et de ses avenants, non modifiées par le présent avenant, demeurent inchangées.

Fait à , le

Pour SEDIA
Le Directeur Général,

Pour la Ville de Montbéliard
Le Maire,

B. BLETTON

M-N BIGUINET



COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE ZAC MONT CHEVIS // MONTBELIARD



ARRETE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2024

PREAMBULE

La Ville de Montbéliard a confié à SEDIA les études, la réalisation et la commercialisation de la ZAC du Mont Chevis, par Convention Publique d'Aménagement (CPA) signée le 4 décembre 2002, reçue en Sous-Préfecture de Montbéliard le 6 décembre 2002. La durée de la convention, modifiée par avenant n° 8 notifié le 05 février 2025, est fixée à 23 ans, soit une échéance au 5 décembre 2025. Un avenant n°9 sera proposé à la Collectivité en parallèle du présent CRAC afin de proroger de 3 années la durée de la concession d'aménagement fixant ainsi l'échéance au 5 décembre 2028.

La ZAC couvre une superficie de 25,5 ha pour un programme d'environ 400 logements.

Le compte-rendu à la Collectivité locale (CRACL) est établi sur la base de l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2024.

Ce Compte rendu répond aux dispositions prévues à :

- l'article 27 de la CPA,
- l'article L300-5 du Code de l'urbanisme,
- l'article 1523-2 du Code général des Collectivités territoriales.

Le présent document est soumis à la Ville de Montbéliard, concédante de l'opération ZAC MONT CHEVIS, 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,
- de l'avenant n° 9 à la concession d'aménagement.

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	6
2.2. SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS TIERS	9
2.3. AUTRES PRODUITS TIERS.....	9
2.4. SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS CONCEDANT	9
2.5. ACQUISITIONS.....	10
2.6. ETUDES	10
2.7. TRAVAUX ET HONORAIRES TECHNIQUES	11
2.8. FRAIS ANNEXES	15
2.9. FRAIS FINANCIERS	16
2.10. REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	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	21
4.1 ACQUISITIONS.....	21
4.2 CESSIONS.....	24
5. PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE	26
6. EN ANNEXES, TABLEAUX FINANCIERS	

1. CONTEXTE

1.1. DONNEES SYNTHETIQUES A FIN 2024

DONNEES CONTRACTUELLES	
Engagement de la concession	4 décembre 2002
Echéance	5 décembre 2024
Avenant 1	01 septembre 2004
Avenant 2	30 mai 2011
Avenant 3	02 avril 2014
Avenant 4	20 décembre 2016
Avenant 5	02 septembre 2019
Avenant 6	07 octobre 2021
Avenant 7	30 novembre 2023
Avenant 8	5 décembre 2025
Avenant 9	5 décembre 2028

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET FONCIERES	
Dossier de création de ZAC	11 juillet 2003
Dossier de réalisation de ZAC	09 juillet 2004
Arrêté de DUP	18 novembre 2004

DONNEES FINANCIERES EN K€ HT	Prévision Originelle Dossier réa	Dernière prévision CRAC 2023	Nouvelle Prévision CRAC 2024	Réalisé au 31/12/24
Dépenses	11 073	12 735	12 763	12 433
Recettes	11 073	12 735	12 763	12 505
Résultat d'exploitation	0	0	0	+72
Participation de la Collectivité	1 669	1 777	1 777	1 956

RATIOS ET INDICATEURS	Prévision Originelle Dossier réa	Dernière prévision CRAC 2023	Nouvelle Prévision CRAC 2024	Réalisé au 31/12/2024
Participation de la Collectivité / Total Recettes	15,0 %	14,0 %	14,0 %	15,6 %
Frais financiers / Total Dépenses	6,6 %	1,5 %	1,5 %	1,3 %
Dépenses cumulées / Total Dépenses				97,4 %
Recettes cumulées / Total Recettes				98,0 %

1.2. HISTORIQUE - OBJECTIFS

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Mont Chevis, initiée par la Ville de Montbéliard, a pour objet la réalisation d'une opération d'aménagement globale. Développé sur 25,5 ha environ, le projet tire parti du site et propose un paysage urbain et résidentiel hautement qualitatif :

- Le nouveau quartier est organisé autour de centralités plurielles, permettant une identification forte de ses différents espaces (axe central et paysager très marqué, placettes)
- Le plan de voirie est structuré à partir d'une hiérarchisation des axes de circulation et rend possible une diversité des modes de déplacement
- Les espaces publics sont très présents et leur répartition oriente le plan des secteurs constructibles.

Cette ZAC a été créée le 11 juillet 2003 par la Ville de Montbéliard. Le dossier de réalisation, approuvé le 09 juillet 2004, confirme le périmètre et le programme global immobilier.

La volonté de la Ville de Montbéliard de réaliser un nouveau quartier offrant une remarquable qualité d'espaces publics et d'aménagement, a conduit à un montant d'investissement important que les recettes prévisionnelles de commercialisation ne permettent pas de couvrir totalement.

C'est la raison pour laquelle la Ville a prévu une contribution financière dite « participation » qui pourra prendre la forme de cessions d'ouvrages à titre onéreux ouvrant droit à récupération de TVA au titre du FCTVA et intégré à la section investissement du budget municipal.

N'étant pas propriétaire de l'ensemble des terrains, la Ville a lancé une procédure de DUP pour s'assurer de la maîtrise foncière. M. le Préfet a déclaré l'opération d'utilité publique par arrêté du 18 novembre 2004. SEDIA a mis en œuvre la procédure pour se rendre propriétaire des parcelles appartenant à des propriétaires privés. Cette mission a permis de recueillir un certain nombre d'adhésions à l'ordonnance d'expropriation pour une superficie totale de 5ha50a35ca. Seules deux propriétés feront l'objet en 2007 d'une procédure d'expropriation après jugement (consorts QUINTARD pour la parcelle CE 145 de 21a15ca et consorts GROSDEMANDE pour la parcelle CE 153 de 5a23 ca). Au vu de ces interventions, SEDIA a pu maîtriser l'ensemble des terrains de la ZAC fin 2007, avant le démarrage des travaux d'aménagement du secteur sud.

SEDIA a, par ailleurs, procédé à un acte d'échange avec les consorts MICHEL, habitant la rue du Bois d'Allondans, afin d'agrandir la parcelle de ce propriétaire. Cet acte d'échange est un préalable à la signature d'une convention de participation constructeur au titre de l'article L311-4 du Code de l'Urbanisme.

La commercialisation a été engagée en trois temps :

- Secteur Nord – dès 2004
- Secteur Sud-Ouest – dès 2008
- Secteur Sud-Est – à compter de 2014

Le plan de composition du secteur Sud-Est a été repris courant 2015 dans l'optique de favoriser l'habitat individuel sur ce dernier secteur. Si le rythme de commercialisation de ce secteur était plutôt satisfaisant entre 2015 et 2020, un premier ralentissement s'est fait sentir lors de la crise du COVID, puis en second à compter de 2023/2024 dans un contexte où le marché immobilier rencontre des difficultés liées à l'augmentation des taux d'emprunt et l'augmentation des coûts de construction. En effet, en 2024 seulement 3 terrains ont été cédés sur l'opération du Mont-Chevis et 11 terrains restent à vendre à ce jour. C'est pourquoi, il est proposé une prorogation de la concession d'aménagement de trois années afin de finaliser la commercialisation de ces terrains.

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 jusqu'à fin 2028 (avenant de prorogation de 3 ans proposé en parallèle du présent CRAC).

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

2.1. CESSIONS TIERS

Le montant total prévisionnel des cessions sur l'ensemble des 3 secteurs est en augmentation de 27 K€ HT par rapport au CRAC approuvé au 31/12/2023, en raison de l'abattement d'une partie de la provision pour risque commercial, le poste « Cessions Tiers » s'élève ainsi à 10.661 K€ HT.

Au 31/12/2024, les cessions tiers réalisées représentent 10.223 K€ HT. L'abattement de la provision sur risque commercial a été dimensionné au regard du nombre de lots restant à commercialiser d'ici l'échéance de la concession et du ralentissement significatif constaté depuis 2023 sur les ventes de terrains à bâtir en raison de l'augmentation des coûts de construction et des taux bancaires. Cet abattement a été calibré pour chaque parcelle en fonction de sa situation et de sa configuration tel qu'indiqué ci-dessous.

2.1.1. REALISE ET A REALISER

SECTEUR NORD

Secteur Nord	Programmation		Bilan HT			
	Prévisionnel	Réalisé au 31/12/24	Réalisé 31/12/2024	A réaliser	Bilan 31/12/2024	Bilan 31/12/2023
Maisons individuelles	45 logements	45 logements	2 258 993 €	0 €	2 258 993 €	2 258 993 €
Maisons groupées	37 logements	37 logements	977 481 €	0 €	977 481 €	977 481 €
Collectifs	107 logements	107 logements	1 041 905 €	0 €	1 041 905 €	1 041 905 €
Habitat intermédiaire	28 logements	28 logements	513 773 €	0 €	513 773 €	513 773 €
Total secteur Nord	217 logements	217 logements	4 792 151 €	0 €	4 792 151 €	4 792 151 €

Aucune modification du montant des cessions du secteur Nord par rapport au précédent CRAC approuvé. La dernière parcelle du secteur Nord a été vendue courant 2019.

SECTEUR SUD-OUEST

Secteur Sud-Ouest	Programmation		Bilan HT			
	Prévisionnel	Réalisé au 31/12/24	Réalisé 31/12/2024	A réaliser	Bilan 31/12/2024	Bilan 31/12/2023
Maisons individuelles	40 logements	38 logements	1 883 497 €	50 000 €	1 933 497 €	2 005 973 €
Maisons groupées	28 logements	28 logements	370 021 €	0 €	370 021 €	370 021 €
Collectifs	16 logements	16 logements	383 834 €	0 €	383 834 €	383 834 €
Habitat intermédiaire	32 logements	32 logements	450 339 €	0 €	450 339 €	450 339 €
Total secteur Sud-Ouest	116 logements	114 logements	3 087 691 €	50 000 €	3 137 691 €	3 210 167 €

Durant l'année 2024, 1 acte de vente a été signé (lot R3). Les deux qui restent à commercialiser sur ce secteur sont les R1 et R2. Leur prix a été baissé substantiellement compte-tenu de leur positionnement en impasse et à proximité d'un secteur d'habitat plus dense (programme IDEHA). Le prix de cession fixé pour chacun de ces lots est de 25 000 €HT.

SECTEUR SUD-EST

Secteur Sud-Est	Programmation		Bilan HT			
	Prévisionnel	Réalisé au 31/12/24	Réalisé 31/12/2024	A réaliser	Bilan 31/12/2024	Bilan 31/12/2023
Maisons individuelles	50 logements	41 logements	2 347 137 €	420 023 €	2 767 160 €	2 804 758 €
Maisons groupées	0 logement	0 logement	0 €	0 €	0 €	0 €
Habitat intermédiaire	0 logement	0 logement	0 €	0 €	0 €	0 €
Total secteur Sud-Est	50 logements	41 logements	2 347 137 €	420 023 €	2 767 160 €	2 804 758 €

Durant l'année 2024, 2 actes de vente ont été signés (lots E1 et B2). Les lots restant à commercialiser sur ce secteur sont indiqués ci-après, les parcelles les plus grandes ou celles moins bien situées ont fait l'objet d'une baisse de prix substantielle dans le bilan.



Lots	Surface m²	Prévisionnel HT 2025 à 2028	Montant HT Bilan 31/12/2024	Montant HT Bilan 31/12/2023	Ecart HT Bilan 2024-2023
SECTEUR SUD-EST	37 400	420 023 €	2 767 160 €	2 804 758 €	-37 598 €
Particuliers	37 400	420 023 €	2 767 160 €	2 804 758 €	-37 598 €
35	682	51 415 €	51 415 €	51 415 €	0 €
D3	986	55 000 €	55 000 €	70 000 €	-15 000 €
CE137	703	15 583 €	15 583 €	35 583 €	-20 000 €
E2	731	49 950 €	49 950 €	49 950 €	0 €
E3	701	49 950 €	49 950 €	49 950 €	0 €
E4	701	49 950 €	49 950 €	49 950 €	0 €
E5	701	49 950 €	49 950 €	49 950 €	0 €
E6	632	45 075 €	45 075 €	45 075 €	0 €
B1	1 014	53 150 €	53 150 €	63 150 €	-10 000 €

2.2. SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS TIERS

Le montant des subventions et participations tiers s'élève à 230 K€ HT. Au 31/12/2024, les recettes cumulées du poste subventions et participation tiers s'élèvent à 230 K€ HT.

- **37 K€ HT**

Il s'agit du montant de la participation financière négociée avec les consorts Michel pour la participation aux coûts des viabilités de la ZAC (autorisation de construire un pavillon sur terrains non acquis dans le périmètre de la ZAC) et qui a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal en février 2008. Les raccordements ont été réalisés au 1^{er} semestre 2012 et la participation a été réglée par les consorts Michel au 2^{ème} semestre 2012.

- **73 K€ HT**

Il s'agit du remboursement de travaux de réseaux par les concessionnaires.

- **50 K€ HT**

Suite aux travaux d'aménagement, avenue de la Principauté de Montbéliard, une subvention complémentaire de 12 K€ HT relative à l'éclairage publique a été obtenue auprès du SYDED courant 2021, complétant la subvention précédemment reçue de 38 K€ HT.

- **70 K€ HT**

Dans le cadre des travaux du carrefour d'accès à la ZAC depuis la RD qui ont débuté en septembre 2022, PMA prend en charge une partie des travaux afin de permettre le passage des bus articulés dans des conditions de sécurité satisfaisantes. Une convention entre PMA et sedia a été signée à cet effet. Au 31/12/2022, 35 K€ HT ont été versés par PMA ; le solde soit 35 K€ HT a été versé au 1^{er} semestre 2023.

2.3. AUTRES PRODUITS TIERS

Le montant des autres produits tiers par rapport au précédent CRAC s'élève à 96 K€. Au 31/12/2024, les recettes cumulées du poste s'élèvent à 96K€ HT.

Il s'agit d'une part de produits de gestion liés aux cautionnements des entreprises de travaux et des produits financiers, liés aux effets d'une trésorerie positive de l'opération.

2.4. PARTICIPATIONS CONCEDANT

Le montant des participations concédant s'élève à 1.777 K€ HT, comprenant 1.956 K€HT de participation pour cessions d'ouvrages répartis comme indiqué ci-dessous et un montant de 179 K€HT correspondant à l'estimation prévisionnelle du solde d'exploitation en clôture d'opération qui pourra revenir à la Collectivité. Ce montant prévisionnel est calculé est se basant sur l'hypothèse que l'ensemble des terrains restant disponibles seront cédés d'ici fin 2028.

Au 31/12/2024, les recettes cumulées de ce poste s'élèvent à 1.956 K€ HT.

Les évolutions de l'opération n'ayant pu être supportées sans recours à l'augmentation de la participation, la révision annuelle prévue à l'article 25 V de la concession d'aménagement et précisée dans l'avenant n°2 à la concession comme suit, n'a à ce jour jamais été appliquée.

Les montants de la participation versée correspondent à :

- en 2011, 282 044 € : rue de la Seigneurie d'Etobon et de l'Avenue de la Principauté de Montbéliard pour moitié.
-
- en 2012, 200.000 € : avenue de la Principauté pour moitié, rue de Belverne et allée Saint-Valbert
- en 2013, 330.092 € : rue de Mandrevillars et rue du Bois d'Allondans
- en 2014, 323.000 € : allée de Verlans et rue d'Héricourt
- en 2015, 330.000 € : rue de la Seigneurie du Chatelot
- en 2016, 204.816 € : rue de Thulay et rue de la Seigneurie de Blamont pour moitié.
- en 2017, 35 628 € HT : rue de la Seigneurie de Blamont pour 2^e moitié.
- en 2022, 125.000 € HT : carrefour d'accès à la ZAC depuis la route départementale.
- en 2023, 125.000 € HT : carrefour d'accès à la ZAC depuis la route départementale.
-

2.5. ACQUISITIONS

2.5.1 REALISE

Le poste acquisitions s'élève à 1.180 K€ HT sans changement par rapport au dernier CRAC approuvé.
Au 31/12/2024, les dépenses cumulées de ce poste s'élèvent à 1.180 K€ HT.

2.5.2 A REALISER

L'ensemble des acquisitions est réalisé.

2.6. ETUDES

Le montant des études s'élève à 471 K€ HT en augmentation de 16 K€ HT par rapport au précédent CRAC correspondant à une provision complémentaire liée à la prorogation de la concession de 3 ans pour couvrir les frais de géomètre, architecte-conseil pour examen des PC et BET éventuel.

Au 31/12/2024, 440 K€ HT ont été consommés.

2.7. TRAVAUX ET HONORAIRES TECHNIQUES

2.7.1 REALISE

Ce poste représente la majorité des dépenses de la ZAC soit un **budget de 8.965 K€ HT et reste inchangé par rapport au précédent CRAC**. En effet, les dernières provisions permettent de couvrir les frais induits par la prorogation de 3 années complémentaires. Au 31/12/2024, les dépenses cumulées de ce poste s'élèvent à 8.803 K€ HT.

- **Sur le secteur nord**, les aménagements sont achevés.
- **Sur le secteur sud-ouest**, les travaux de finition de voirie rue de Thulay (au droit des lots 41-42) ont été réalisés et réceptionnés en juillet 2019.
- **Sur le secteur sud-est**, les travaux VRD phase 1 sont achevés depuis 2017. Les travaux de finition de la rue de la Seigneurie de Clémont et l'allée de Montécheroux ont été réceptionnés en novembre 2018. Les travaux VRD phase 2 (rue de Dampjoux, allée de Rochedane, allée de Noirefontaine) ont été achevés et réceptionnés en juillet 2019. Les ouvrages ont été remis à la Ville le 21 octobre 2020. Les travaux de viabilités des îlots C D ont démarré en septembre et se sont achevés en novembre 2020. Les travaux de voirie et d'aménagements paysagers avenue de la Principauté ainsi que les liaisons piétonnes ont démarré en janvier 2021 et se sont achevés en septembre 2021.

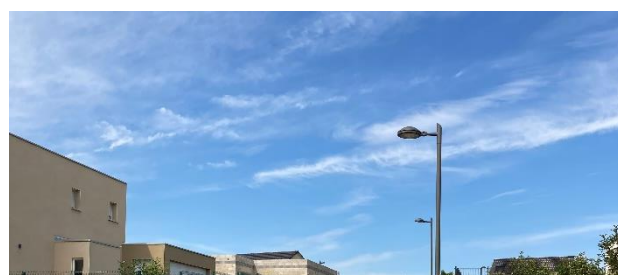




Rue de la Seigneurie de Clémont



Allée de Montécheroux



Rue de Dampjoux



Avenue de la Principauté de Montbéliard

En septembre 2022, les travaux de réalisation d'un carrefour d'accès à la ZAC depuis la route départementale ont démarré. Lors des OPR en janvier 2023, des malfaçons ont été relevées sur les rampants et la qualité des enrobés. Ces reprises ont été réalisées avril 2023.



En 2023, des travaux de viabilités ont également été réalisés en vue de la commercialisation des derniers lots individuels sur les différents secteurs.

En 2024, divers travaux de VRD ont été réalisés sur des lots individuels, remise d'ouvrage électrique et suppression de branchement de gaz route du bois d'Allondans, et viabilisation de parcelles sur l'îlot Réclère.

Le montant des travaux et honoraires réalisés en 2024 représente 32 K€ HT.

2.7.2 A REALISER

Des provisions pour travaux, honoraires techniques, imprévus et actualisation sont intégrés au bilan. Afin de couvrir les travaux d'entretien des lots non vendus et quelques travaux d'adaptation à réaliser au fur et à mesure de la commercialisation des derniers lots (lot CE 137 notamment : création d'un accès et de regards de branchement).

2.8. FRAIS ANNEXES

Le montant global des frais annexes est de 475 K€ HT en augmentation de 10 K€ HT par rapport au précédent CRAC. Cette augmentation est liée à la prorogation jusqu'à fin 2028 afin de couvrir les frais de communication (parution d'annonces...) et frais annexes (taxes foncières,...).

Au 31/12/24, les dépenses s'élèvent à 454 K€ HT.

A cet effet, et au vu de l'échéance de la concession d'aménagement, des actions de communications spécifiques seront déployées pour optimiser les dernières ventes.

Dès le mois d'avril 2023, un site internet www.habiter-montbeliard.com a été mis en place pour présenter les lots cessibles, 2 panneaux 3 x 2 ont été implantés sur la ZAC, des spots radio ont été diffusés pour de cette commercialisation, de nouveaux visuels d'annonces sur le site le bon coin, une opération « frais de notaires offerts » et la mise en place du campagne « publicinex » sur toute l'année 2025.



2.9. FRAIS FINANCIERS

Le montant global des frais financiers est de 195 K€ HT reste inchangé par rapport au précédent bilan.
Au 31/12/24, les dépenses constatées s'élèvent à 165 K€ HT.

2.10. REMUNERATION CONCESSIONNAIRE

2.10.1 REALISE

Le montant global prévisionnel de la rémunération concessionnaire est de 1.477 K€ HT avec un léger ajustement de +3 K€ HT par rapport au précédent CRAC approuvé. Au 31/12/24, les dépenses constatées s'élèvent à 1.390€ HT.

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

2.10.2 A REALISER

Pour les missions de réalisation, d'études, de suivi technique opérationnel et administratif prévues à la concession d'aménagement, article 11 « Mission de l'Aménageur » alinéas b), c), d) et f), l'Aménageur aura droit à une rémunération égale à 5 % HT de l'ensemble des dépenses HT payées dans l'Opération, à l'exclusion cependant de sa propre rémunération, des frais financiers et du foncier, avec un minimum forfaitaire annuel de :

- 29 135 € (valeur 1er octobre 2016) pour l'année 2018,
- 26 135 € (valeur 1^{er} octobre 2016) pour l'année 2019,
- 23 135 € (valeur 1^{er} octobre 2016) pour l'année 2020,
- 20 000 € (valeur 1er juin 2019) pour l'année 2021,
- 12 000 € (valeur 1er juin 2019) pour l'année 2022,
- 8 000 € (valeur 1er juin 2021) pour l'année 2023,
- 6 000 € (valeur 1er juin 2021) pour l'année 2024.
- **6 000 € (valeur 1er juin 2024) pour l'année 2025.**
- **6 000 € (valeur 1er juin 2025) pour l'année 2026.**
- **6 000 € (valeur 1er juin 2025) pour l'année 2027.**
- **6 000 € (valeur 1er juin 2025) pour l'année 2028.**

A noter que l'avenant n°9 proposé en parallèle du présent CRAC prévoit une rémunération forfaitaire annuelle de 6000 € HT de 2026 à 2028 au regard de la prorogation de trois ans de la durée de la concession.

2.11. FINANCEMENT DE L'OPERATION

Conformément à l'échéancier établi, la dernière avance de 305 K€ HT a été remboursée à la Collectivité au 31/12/2016. Au total, l'avance remboursée s'élève à 1.173.857 € HT.

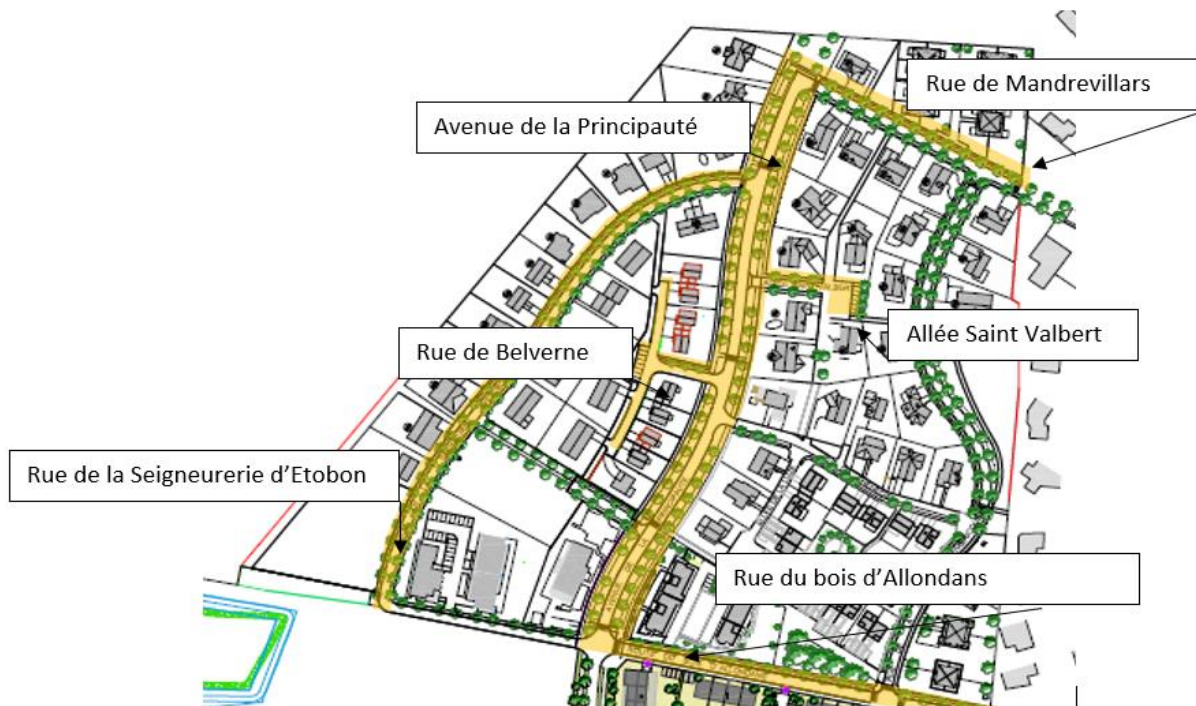
2.12. TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie au 31/12/2024 : +93 K€.

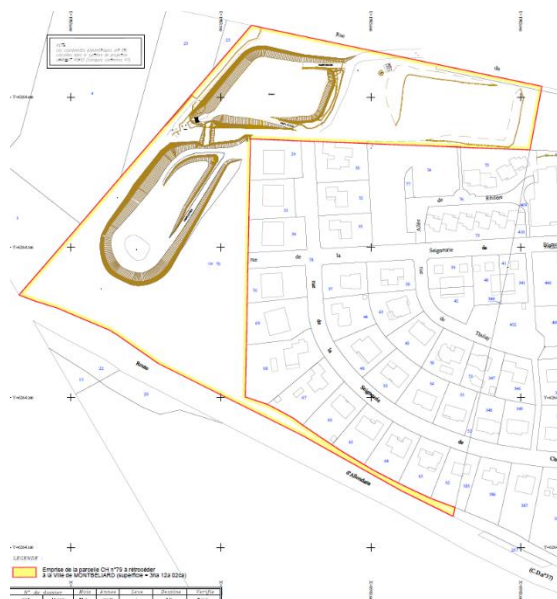
3. ANALYSES ET PERSPECTIVES

SECTEUR NORD

La rétrocession des ouvrages du secteur nord a été régularisée en février 2014 (voirie, équipements publics, ...) par acte notarié.

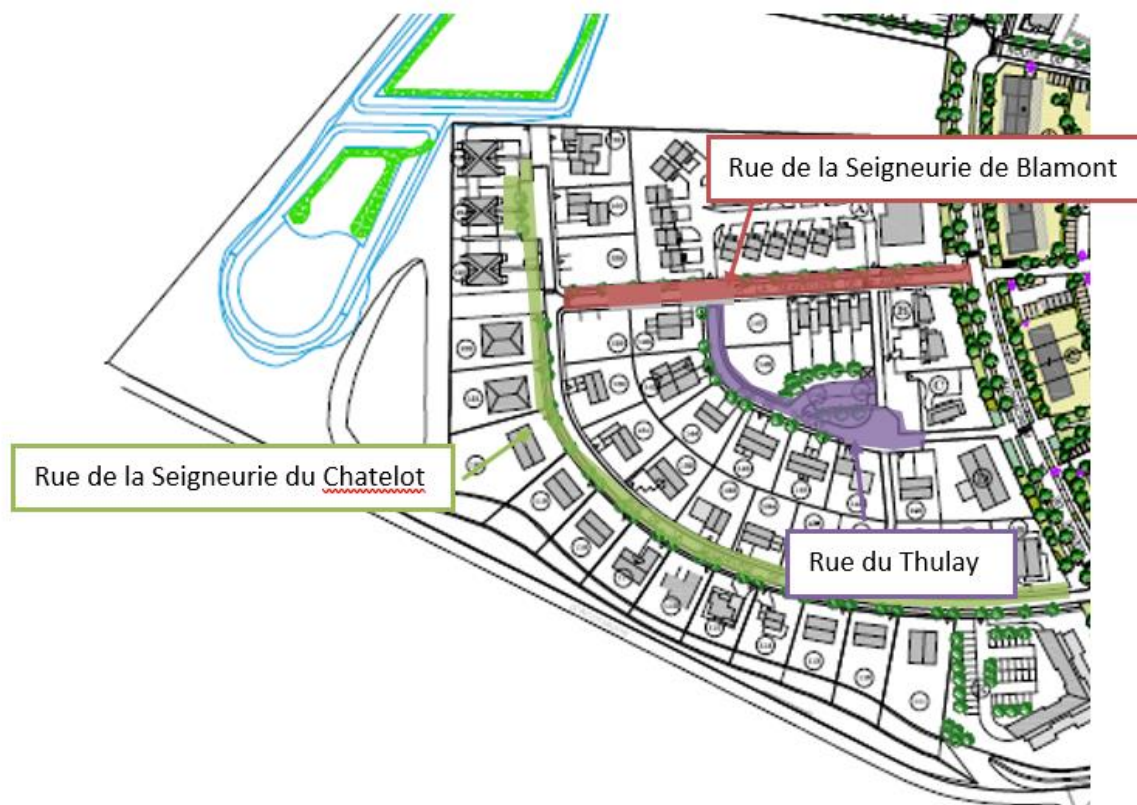


La rétrocession du bassin d'orages a été remis à la Collectivité le 01 mars 2021.



SECTEUR SUD-OUEST

Fin 2017, la rétrocession du secteur sud-ouest a été actée par acte notariée.



SECTEUR SUD-EST

Les ouvrages du secteur Sud-Est ont été remis sans valorisation financière dès leur achèvement.

A cet effet, un procès-verbal de remise d'ouvrages a été dressé le 19 février 2019 concernant les travaux d'aménagement de la rue de la Seigneurie de Clémont et l'allée de Montécheroux (phase 1).

Les aménagements relatifs à la phase 2 correspondant à l'allée de Noirefontaine, allée de Rochedane, fin de la rue de Thulay et rue de Dampjoux ont été remis à la Collectivité le 21 octobre 2020.

Les travaux relatifs à l'avenue de la Principauté de Montbéliard (hors carrefour) sont achevés et ont été remis à la Collectivité le 28 novembre 2022.



Il reste les travaux du carrefour à rétrocéder et établir l'acte authentique correspondant.

4. ÉTATS ET ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES

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

4.1 ACQUISITIONS

4.1.1 ACQUISITIONS DE TERRAINS AUPRES DE LA COLLECTIVITE

Propriétaires	Réf. cadastrales	
	section	surface
Ville de Montbéliard	CH 7	4 670
	CI 108	102 044
	CI 127	4 178
	CH 24	1 695
	CH 26	10 027
	CE 331	574
	CE 332	387
	CE 103	3 442
	CE 107	4 379
	CE 109	7 732
	CE 149	1 315
	CE 260	3 414
	CH 16	49 768
	Total	193 625

4.1.2 ACQUISITIONS DE TERRAINS AMIABLES AUPRES DE PROPRIETAIRES PRIVES

Réf. cadastrales	
section	surface
CE 104	7 832
CE 108	7 015
CE 147	3 827
sous-total	18 674
CE 332	387
CE 327	0
CE 329	323
sous-total	710
CE 187	250
CE 188	135
CE 189	888
CE 190	465
sous-total	1 738
CE 105	3 280
sous-total	3 280
CE 144	4 457
CE 106	7 350
sous-total	11 807
CE 133	1179
CE 258	6223
sous-total	7 402
CE 137	902
CE 143	2 658
sous-total	3 560
CE 95	1 535
CE 155	446
CE 256	5 316
sous-total	7 297
CE 102	580
CE 151	697
sous-total	1 277
Total	55 745

4.1.3 ACQUISITIONS DE TERRAINS PAR VOIE D'EXPROPRIATION

Réf. cadastrales	
section	surface
CE 145	2 115
sous-total	2 115
CE 153	523
sous-total	523
Total	2 638

4.1.4 ETAT RECAPITULATIF DES ACQUISITIONS AU 31/12/2024

Acquisitions au 31/12/2022	Superficie m ²
Acquisitions Collectivités	193 625
Acquisitions amiables	55 745
Acquisitions expropriations	2 638
Total acquisitions	252 008

4.2 CESSIONS

Cessions au 31/12/2024	Superficie totale m ²	Superficie cédée m ²	Superficie à céder m ²
Secteur Nord	74 812	74 812	0
Secteur Sud-Ouest	49 027	47 159	1 868
Secteur Sud-Est	37 400	30 549	6 851
Total cessions	161 239	152 520	8 719

4.3. ETAT PREVISIONNEL DES DEPENSES ET DES RECETTES

DEPENSES HT K€	Dernier bilan approuvé 31/12/2023	2024 Année	Cumulé au 31/12/2024	2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	Nouveau bilan 31/12/2024	Ecart
ACQUISITIONS - MAITRISE FONCIERE									
TOTAL ACQUISITION - MAITRISE FONCIERE	1 180		1 180					1 180	
ETUDES									
Etudes tiers dossier foncier	11		10 634					11	
Etudes tiers études opérationnelles (frais géomètre et archi conseil)	444	8	430		10	10	10	460	16
TOTAL ETUDES	455	8	440		10	10	10	471	17
TRAVAUX - HONORAIRES									
Travaux	8 437	31	8 373	20	20	20	20	8 453	17
Imprévus	64		4	12	15	20	27	78	14
Honoraires techniques	444	1	425	2	2	2	2	433	-11
Actualisation	20								-20
TOTAL TRAVAUX - HONORAIRES	8 965	32	8 803	34	37	42	49	8 965	0
FRAIS ANNEXES									
Frais de commercialisation	124	6	113	3	3	3	2	124	0
Frais de gestion et divers (y/c impôts)	342	2	341	3	3	2	2	351	9
TOTAL FRAIS ANNEXES	466	9	454	6	6	5	4	475	10
FRAIS FINANCIERS									
TOTAL FRAIS FINANCIERS	195		165	7	7	8	8	195	0
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE									
TOTAL REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	1 474	24	1 390	6	15	16	49	1 477	3
TOTAL DEPENSES HT	12 735	72	12 433	53	75	81	120	12 763	28

RECETTES HT K€	Nouveau bilan 31/12/2023	2024 Année	Cumulé au 31/12/2024	2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	Nouveau bilan 31/12/2024	Ecart
CESSIONS TIERS									
Total cessions	10 807	178	10 223		156	165	148	10 693	-114
Abattement prudentiel / aléas conjoncturels 6%	-173				-4	-7	-22	-32	141
TOTAL CESSIONS TIERS	10 634	178	10 223		152	159	127	10 661	27
SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS TIERS									
Subventions	50		50					50	
Participations hors concédant	181	7	181					181	0
TOTAL SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS TIERS	230	7	230					230	0
AUTRES PRODUITS TIERS									
Produits de gestion	3	1	4					4	1
Produits financiers	92	5	92					92	0
TOTAL AUTRES PRODUITS TIERS	94	6	96					96	1
PARTICIPATIONS CONCEDANT									
Subventions									
Participations	1 956		1 956					1 956	
Boni potentiel identifié au CRAC 2023	-179						-179	-179	
TOTAL PARTICIPATIONS CONCEDANT	1 777		1 956				-179	1 777	
TOTAL RECETTES HT	12 735	192	12 505		152	159	-52	12 763	28
RESULTAT D'EXPLOITATION	-0	+119	+72	-53	+77	+78	-173	-0	+0

5. PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à la Collectivité :

- d'approuver le présent CRAC, contenant le bilan financier de l'opération au 31 décembre 2024 de la concession d'aménagement de la ZAC Mont-Chevis ; le coût prévisionnel de l'opération d'aménagement est de 12.763 K€ HT (en augmentation de 28 K€ HT par rapport au précédent CRAC),
- de proroger la durée de la concession de trois années et d'actualiser en conséquence l'échéance de la concession au 5 décembre 2028, ainsi que la rémunération aménageur induite . Ainsi, l'avenant n° 9 à la concession d'aménagement est joint au présent CRAC en vue d'intégrer ces évolutions,
- d'autoriser Mme le Maire à signer avec SEDIA l'avenant n° 9.