VILLE DE MONTBELIARD
DEPARTEMENT DU DOUBS
ARRONDISSEMENT DE MONTBELIARD

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 5 octobre 2026

L'an deux mille vingt-six, le cinq 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 25 septembre 2026.

Etaient présents :
M. Alexandre GAUTHIER, M. Philippe DUVERNOY, Mme Annie VITALI, M. Philippe TISSOT, Mme Aurélia GIRARD, M. Christophe FROPPIER, M. Eddie STAMPONE, Adjoints
M. Frédéric ZUSATZ, Mme Brigitte HADDAD, Mme Patricia LHOMME, Mme Gisèle CUCHET, M. Rémi PLUCHE, M. Olivier TRAVERSIER, M. Gilles MAILLARD, M. Jean-Michel NOËL, Mme Nora ZARLENGA, Mme Virginie TOUPENET, Mme Anne MARCHAND, Mme Samah MRABET, M. Romain AJOUX, Mme Inès ZERRAR, M. Patrick CANTAT, M. Eric LANÇON, M. Gilles BORNOT, Mme Aurélie LOLLIER, Mme Maryse VUERLI, M. Geoffroy LANG, Conseillers Municipaux

Etaient excusés :
Mme Christine SCHMITT avec pouvoir à Mme Annie VITALI
Mme Ghénia BENSAOU avec pouvoir à M. Eddie STAMPONE
Mme Marie-Rose GALMES avec pouvoir à Mme Virginie TOUPENET
M. Gilles DA COSTA avec pouvoir à Mme Marie-Noëlle BIGUINET
M. Patrick TAUSENDFREUND avec pouvoir à M. Alexandre GAUTHIER
M. Karim DJILALI avec pouvoir à M. Romain AJOUX
Mme Myriam CHIAPPA KIGER avec pouvoir à M. Eric LANÇON

Secrétaire de séance : Mme Inès ZERRAR

OBJET

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE (ZAC) DES BLANCHERIES – APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRACL) ARRETE AU 31 DECEMBRE 2025

Cette délibération a été affichée le : 7 octobre 2026

DELIBERATION N° 2026-05.10-6

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE (ZAC) DES BLANCHERIES – APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRACL) ARRETE AU 31 DECEMBRE 2025

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 à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, aux articles L.1523-2, L.1523-3 et L.1524-3 du Code Général des Collectivités Territoriales et à l'article 18 du traité de concession d'aménagement, le concessionnaire transmet chaque année à la collectivité un compte rendu financier retraçant les dépenses, les recettes et les engagements de l'opération. Ce compte rendu est présenté à l'assemblée délibérante.

Ainsi, le bilan prévisionnel des dépenses fait ressortir un montant d'investissement global de 5 478 K€ HT, identique au précédent bilan arrêté au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2025, ces dépenses se répartissent de la façon suivante :

Dépenses (en K€ Ht)	Bilan au 31/12/24	Bilan au 31/12/2025
Acquisitions foncières	159	159
Etudes et honoraires	514	514
Travaux	3 799	3 799
Frais financiers	109	108
Frais annexes (frais gestion, communication, impôts et taxes)	200	191
Rémunération aménageur	697	707
Total	**5 478**	**5 478**

Recettes (en k€)	Bilan au 31/12/24	Bilan au 31/12/2025
Commercialisation des terrains - Cession à des tiers	1 993	1 978
Cession à la Collectivité	2 339	2 339
Participation d'équilibre de la Collectivité	1 057	1 057
Produits financiers / Recettes exceptionnelles.	89	104
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 :

- les participations pour cessions d'ouvrage à hauteur de 2 339 K€ HT
- la 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 31/12/2024	**Echéancier bilan au 31/12/2025**
2014-2024 (déjà versés)	1 676 971 €	1 676 971 €
2025	165 777 €	165 777 €
2026	165 777 €	165 777 €
2027	165 777 €	165 777 €
2028	164 970 €	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 évolue de la façon suivante :

	Echéancier bilan au 31/12/2024	**Echéancier bilan au 31/12/2025**
2014-2024 (déjà versés)	677 326 €	677 326 €
2025	0 €	0 €
2026	94 887 €	0 €
2027	94 887 €	189 774 €
2028	189 900 €	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**

Une note de conjoncture détaillée est annexée à la présente délibération (annexe 1), ainsi que les tableaux financiers détaillés relatifs à l'opération (annexe 2).

Après avis de la commission compétente, le Conseil Municipal :

- prend acte des éléments financiers, comptables et opérationnels transmis par SEDIA,

- approuve le compte rendu annuel à la collectivité (CRACL) actualisé au 31 décembre 2025, tel qu'il figure en annexe,

- approuve la participation financière de la commune telle que prévue par la convention de concession d'aménagement, et confirmer qu'elle demeure conforme aux engagements contractuels.

Pour	:	35
Contre	:	0
Abstentions	:	0

- ADOPTE -

Ont signé au registre les membres présents

Le Maire,

VILLE DE MONTBÉLIARD DOUBS

Marie-Noëlle BIGUINET

Déposée en Sous-Préfecture le : 7 octobre 2026

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

ZAC DES BLANCHERIES // VILLE DE MONTBELIARD

Photo Tim PLATT

ARRETE COMPTABLE AU 31 DECEMBRE 2025

Blancheries
ÉCOQUARTIER - MONTBÉLIARD

Ville de Montbéliard

sedia

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 12

2.3 AUTRES RECETTES 12

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 17

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 2025

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 *Dos. Réa. ZAC*	Dernière prévision *CRAC 2024*	Nouvelle prévision *CRAC 2025*	Réalisé *au 31.12.2025*
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 *Dos. Réa. ZAC*	Dernière prévision *CRAC 2024*	Nouvelle Prévision *CRAC 2025*	Réalisé *au 31.12.2025*
Dépenses	**5.018**	**5.478**	**5.478**	**2.863**
Recettes	**5.018**	**5.478**	**5.478**	**3.717**
Résultat d'exploitation	**0**	**0**	**0**	**853**
Participation de la Collectivité	**2.438**	**3.396**	**3.396**	**2.520**
Participation d'équilibre	*633*	*1.057*	*1.057*	*677*
Cessions d'ouvrages	*1.805*	*2.339*	*2.339*	*1.843*
Apport foncier				

RATIOS ET INDICATEURS	Prévision Originelle *Dos. Réa. ZAC*	Dernière prévision *CRAC 2024*	Nouvelle Prévision *CRAC 2025*	Réalisé *au 31.12.2025*
Participation de la Collectivité / Total Recettes	**49%**	**62%**	**62%**	
Frais financiers / Total Dépenses	**5%**	**2%**	**2%**	
Dépenses cumulées / Total Dépenses				**52%**
Recettes cumulées / Total Recettes				**68%**

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.

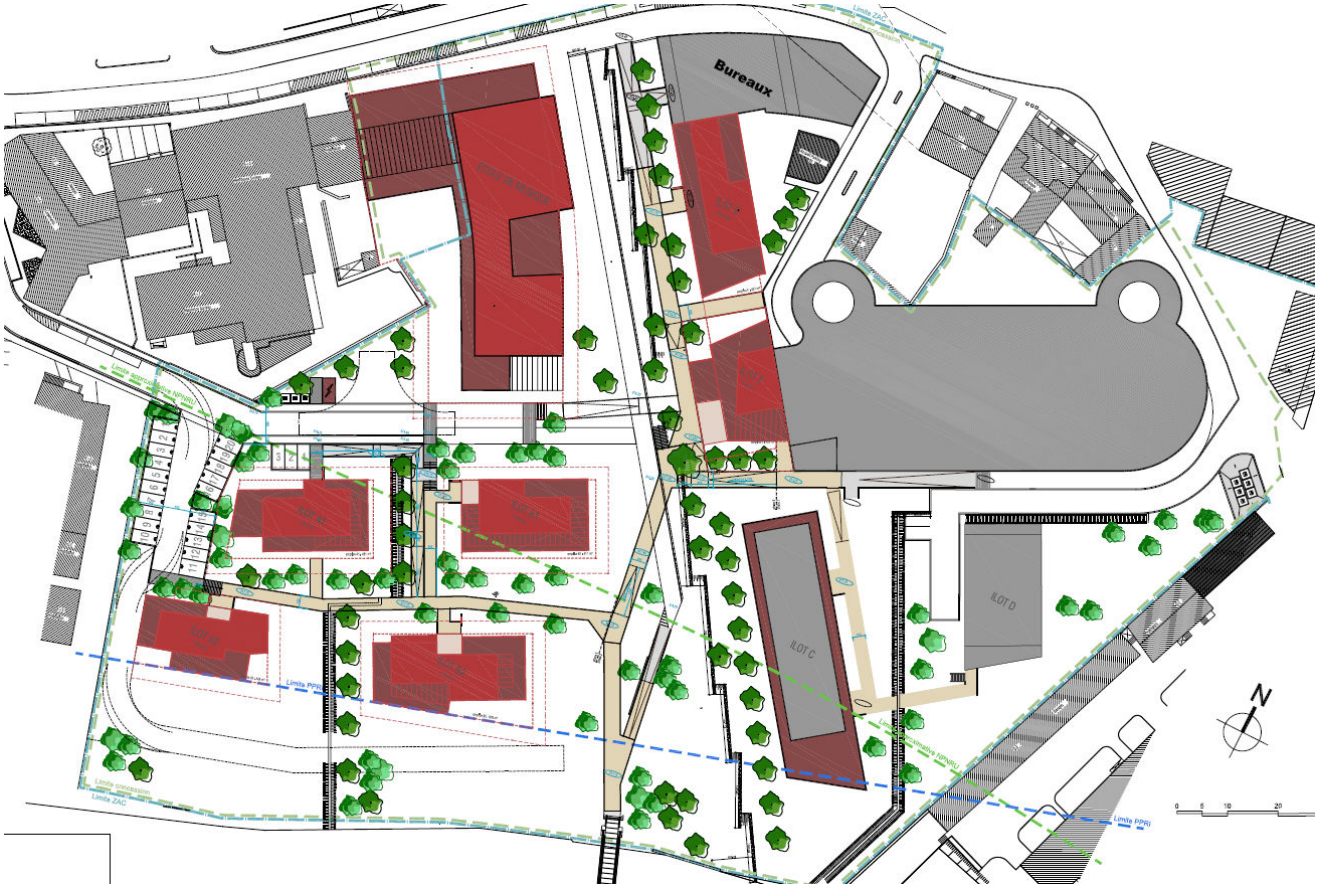
Le CRAC arrêté au 31 décembre 2022 actait l'évolution de la participation d'équilibre de la collectivité s'élevant ainsi à 1 057 K€. En effet, face à la difficulté de commercialiser ce foncier et à l'augmentation substantielle des coûts du BTP, la durée de la concession a été prorogée de 4 années (nouvelle 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 2025 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 2.017 K€ HT soit une diminution de -74 K€

HT par rapport au précédent CRAC approuvé lié à une diminution du foncier sur le lot A2 tel qu'explicité plus en détail au chapitre 2.1.2 ci-après. Au 31/12/2025, 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 98 K€HT au dernier CRAC approuvé, il est en diminution de 59 K€HT au présent CRAC et s'élève désormais à -39 K€HT, cette diminution étant lié à la baisse du prix de cession du lot A2, ce point étant explicité plus en détail ci-après au chapitre 2.1.2.

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.

La pré-commercialisation a été lancée au printemps 2025 sur les bâtiments B1 et B2. Le taux de pré-commercialisation à atteindre pour engager les travaux de construction étant de 50 %.

Les actions de communication mises en œuvre durant cette phase de pré-commercialisation ont permis d'établir une liste d'une trentaine de prospects positionnés essentiellement sur le bâtiment B2 situé au bord de l'Allan et comportant 21 appartements.

Plusieurs marqueurs positifs ressortent de cette phase de pré-commercialisation, à savoir :

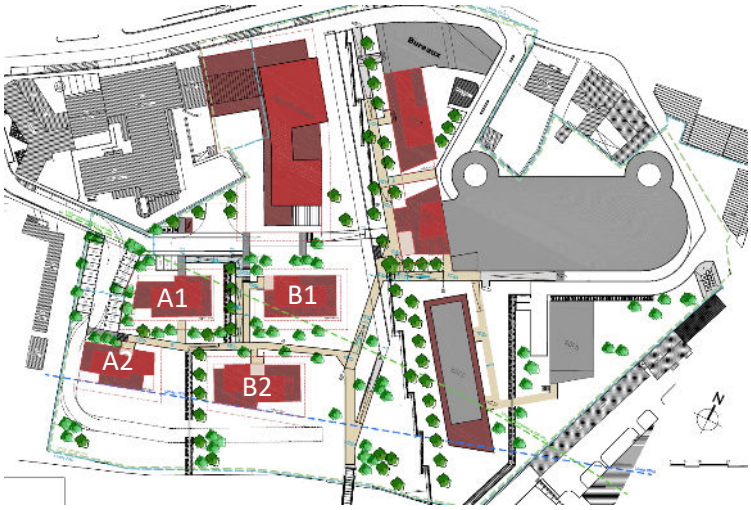
- l'environnement du projet idéalement situé en bordure de rivière et face au Près-la-Rose pour le bâtiment B2,
- la qualité architecturale des bâtiments.

Malheureusement, cet engouement n'aura pas permis de signer des contrats de réservation, car les prospects rencontrés (profil « jeune sénior » essentiellement), ont soulevé les problématiques suivantes :

- le prix de cession des appartements à hauteur de 3700 €TTC/m² a été jugé souvent trop élevé par rapport à leur budget,
- l'absence de cave et d'espace de rangement. En effet, le projet étant situé en secteur jaune du zonage PPRI, le rez-de-chaussée des bâtiments est surélevé pour respecter la côte du règlement du PPRI et les sous-sols ne sont pas autorisés.
- l'éloignement des places « aériennes » de stationnement.

Forts de ces constats, les constructeurs du bois et sedia » ont déprogrammé la pré-commercialisation du bâtiment B2 et se sont repositionnés sur le bâtiment A2 en retravaillant plusieurs aspects du projet :

- Reprise des plans des étages afin d'optimiser les surfaces des appartements, de créer des espaces de rangements plus importants dans les appartements et de consacrer une partie du rez-de-chaussée à la réalisation de caves. Ainsi, chaque appartement du bâtiment A2 bénéficiera d'une cave.
- Optimisation du prix de vente des appartements ramené à 3200 €TTC/m² au lieu de 3700 €TTC/m² initialement. **Cette optimisation a été rendue possible grâce aux efforts consentis par les promoteurs (diminution des marges et des frais financiers avec un financement sur fonds propres) et par la Ville de Montbéliard qui a accepté une diminution du prix du foncier et la prise en charge dans le bilan d'opération des coûts de raccordement VRD du bâtiment A2.**



A noter que la reprogrammation de la commercialisation sur le bâtiment A2 permet également de bénéficier des avantages suivants :

- Une proximité immédiate avec le parking de 20 places « aériennes »,
- Un nombre de logements inférieur au bâtiment B2 (16 appartements sur A2 / 21 appartements sur B2), permettant ainsi d'atteindre plus rapidement le taux de pré-commercialisation fixé à 50% et d'envisager un démarrage plus rapide des constructions.

Il en ressort que les prix de cession inscrits au bilan d'opération pour les îlots dédiés à une programmation de logement, sont les suivants :

- Le prix de cessions des îlots A1 et B1 est fixé à 135 € HT/m² SDP car ces deux îlots situés en cœur de ZAC sont plus contraints, ainsi le montant de cession respectivement des îlots A1 et B1 s'élève à 149 K€ HT et 175 K €HT.
- L'îlot B2, positionné côté Allan, était fixé au prix de 145 € HT/m² SDP au précédent CRAC et reste inchangé, ainsi le montant de cession de l'îlot B2 s'élève à 188 K€ HT.
- L'îlot A2, positionné côté Allan également, était fixé au prix de 145 € HT/m² SDP au précédent CRAC, soit un montant de cession de 174 K€HT. Comme indiqué ci-dessus, cet îlot a fait l'objet d'une diminution de prix, désormais ramené à 100 K €HT. Cette diminution de - 74 K€HT est compensée par des produits financiers exceptionnels perçus en 2025 et une baisse de le provision pour risque commercial.

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 de 135 € HT/m²SDP par cohérence avec les îlots A1, B1 situés eux aussi en cœur de ZAC et reste inchangé par rapport au précédent CRAC.

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, pour répondre à son besoin de m² complémentaire, le Centre de Gestion s'oriente vers le rachat des bureaux existants situés au 3e étage de l'immeuble « Wilson », plutôt que vers une construction neuve sur l'îlot E/F.

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 31/12/2025, les recettes cumulées de ce poste s'élèvent à 2.520 K€ HT.

2.2.1 REALISE

Au 31 décembre 2025, 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 31/12/2025 à hauteur de 1.843 K€ HT :
- 286.840 € en 2014
- 474.354 € en 2015
- 375.000 € en 2018
- 375.000 € en 2020
- 165 177 € en 2024
- 165 177 € en 2025

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 2026
- 189 774 € en 2027
- 189 900 € en 2028.

La Collectivité apportera sa contribution pour les cessions d'ouvrages selon l'échéancier :
- 165.777 € en 2026
- 165.777 € en 2027
- 164.970 € en 2028.

2.3 AUTRES RECETTES

Le montant est de 103 K€ HT soit une augmentation de 14 K€ HT par rapport au précédent CRAC approuvé. Cette augmentation de 14 K€ HT correspond au montant des produits financiers perçus sur l'exercice 2025. Au 31/12/2025, les recettes cumulées de ce poste s'élèvent à 103 K€ HT.

Produits financiers : 61 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 acté. 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 31/12/2025, les dépenses cumulées de ce poste s'élèvent à 157 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 plateformées.

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. Il demeure néanmoins une provision de 1305 €HT en fin d'opération pour les actes de rétrocession en fin d'opération.

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 31/12/2025, 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 1.731 K€ HT réalisés au 31/12/2025 et 1.859 K€ HT restant à réaliser.
- **209 K€ HT d'imprévus, d'actualisation et révision** restant à réaliser.

. Au 31/12/2025, les dépenses cumulées de ce poste s'élèvent à 1.731 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 163 K€ HT , en diminution de 9 K€HT par rapport au précédent CRAC approuvé. Au 31/12/2025, les dépenses de ce poste représentent 123 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 31/12/2025, les dépenses de ce poste représentent 7,8 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 31/12/2025, 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 706 K€ HT en augmentation de 9 K€HT par rapport au CRAC antérieur en raison du calcul de régularisation de l'actualisation.

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 2025 s'élève à 508 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 2025, 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 constitué 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'ilot 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.

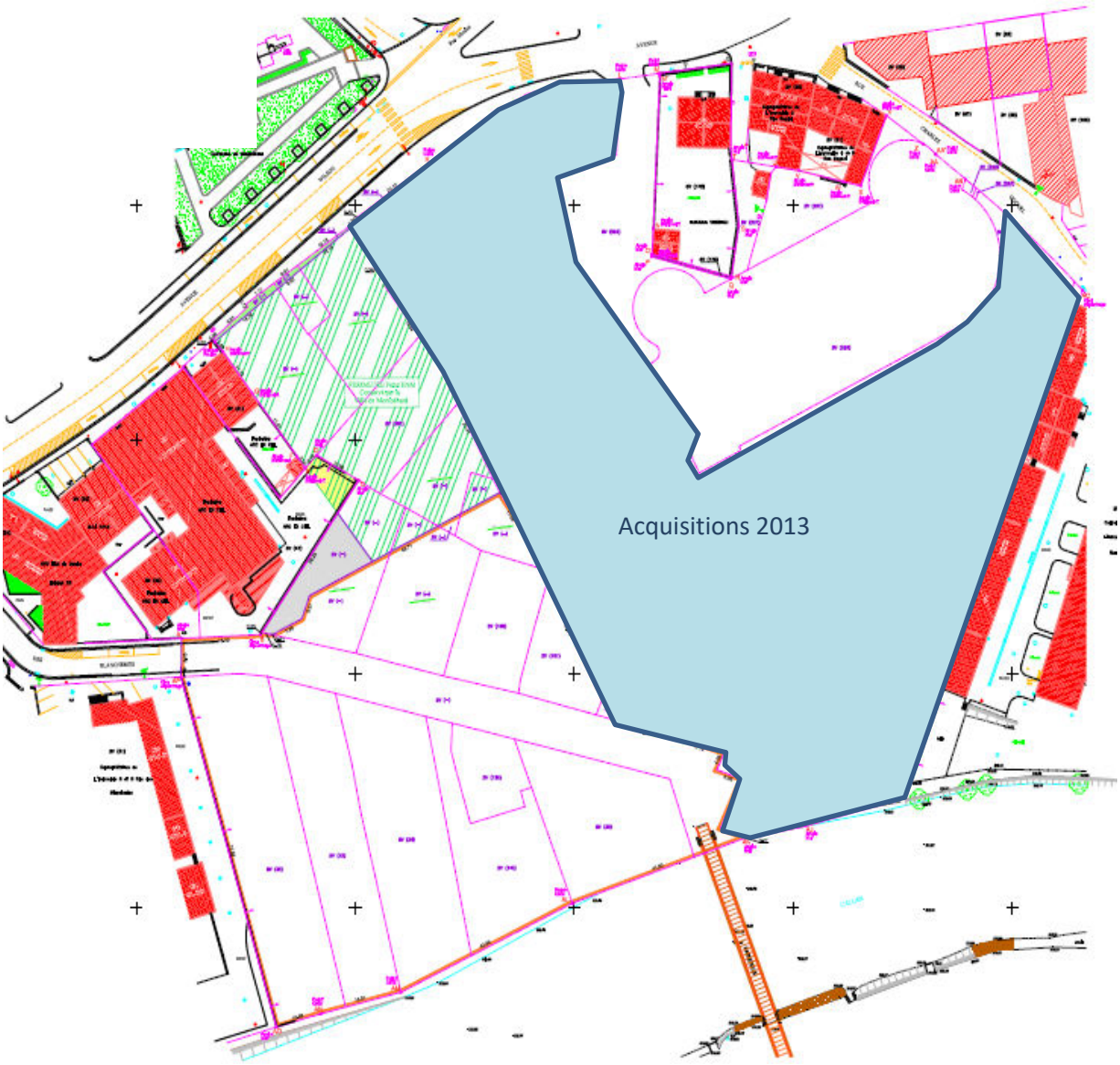
De plus, le rythme de cette pré-commercialisation pourra nécessiter de revoir la date de l'échéance de la concession.

4. ETATS ET ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES

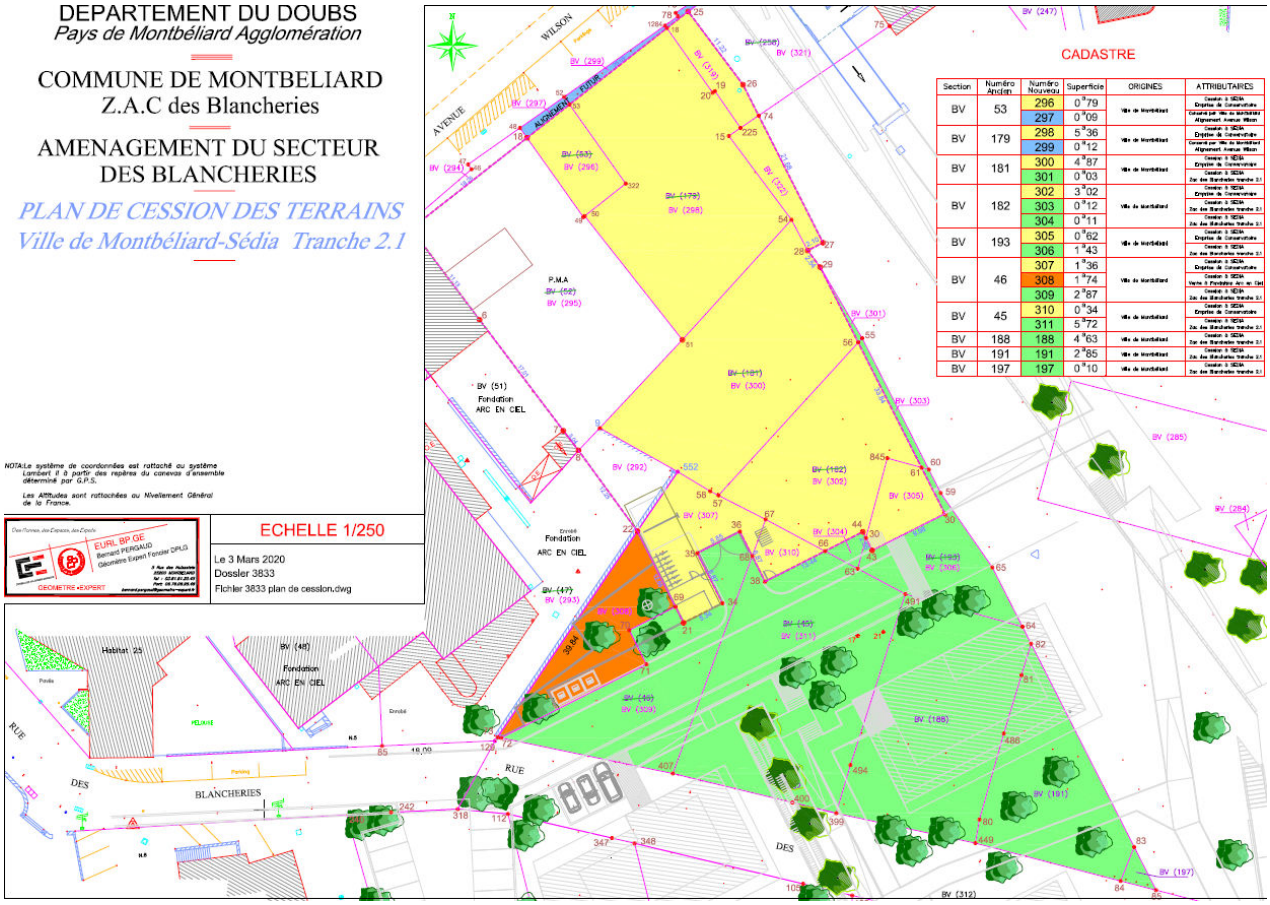
Ce chapitre présente les états et les éléments cartographiques explicitant les éléments financiers et leurs commentaires.

4.1 ACQUISITIONS

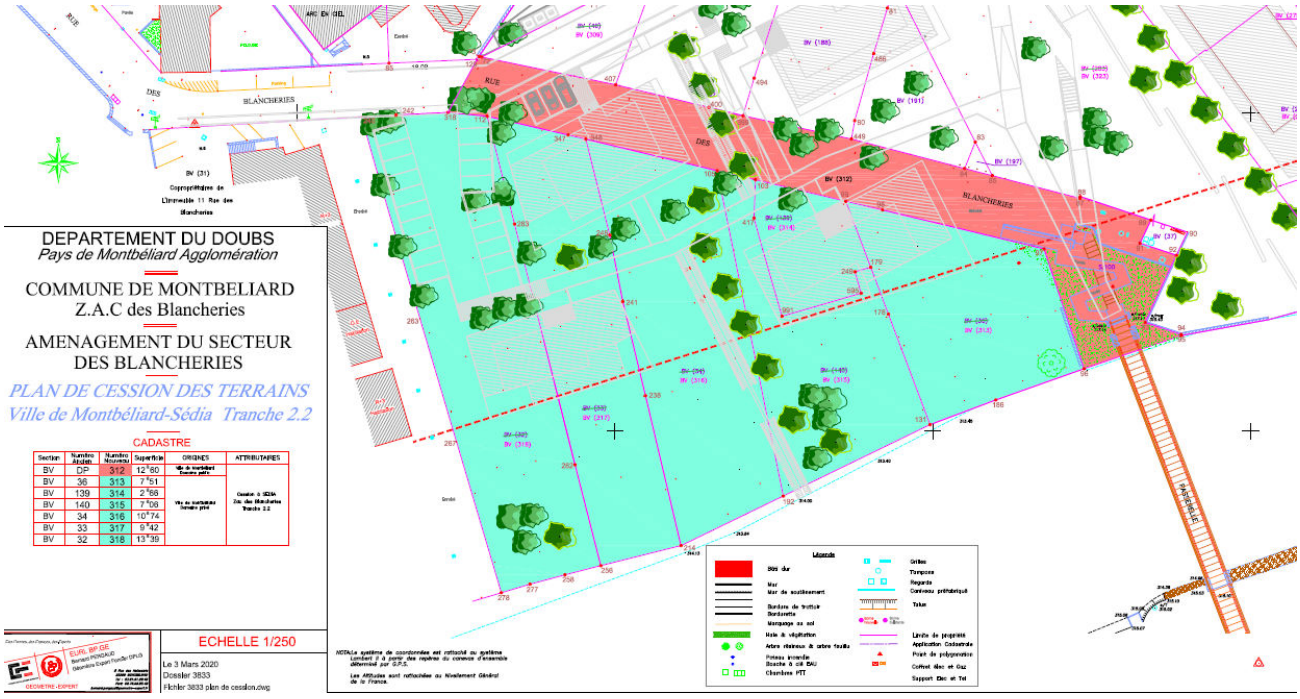
L'acquisition du secteur Est par SEDIA auprès de la Ville de Montbéliard a été réalisée en janvier 2013.



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

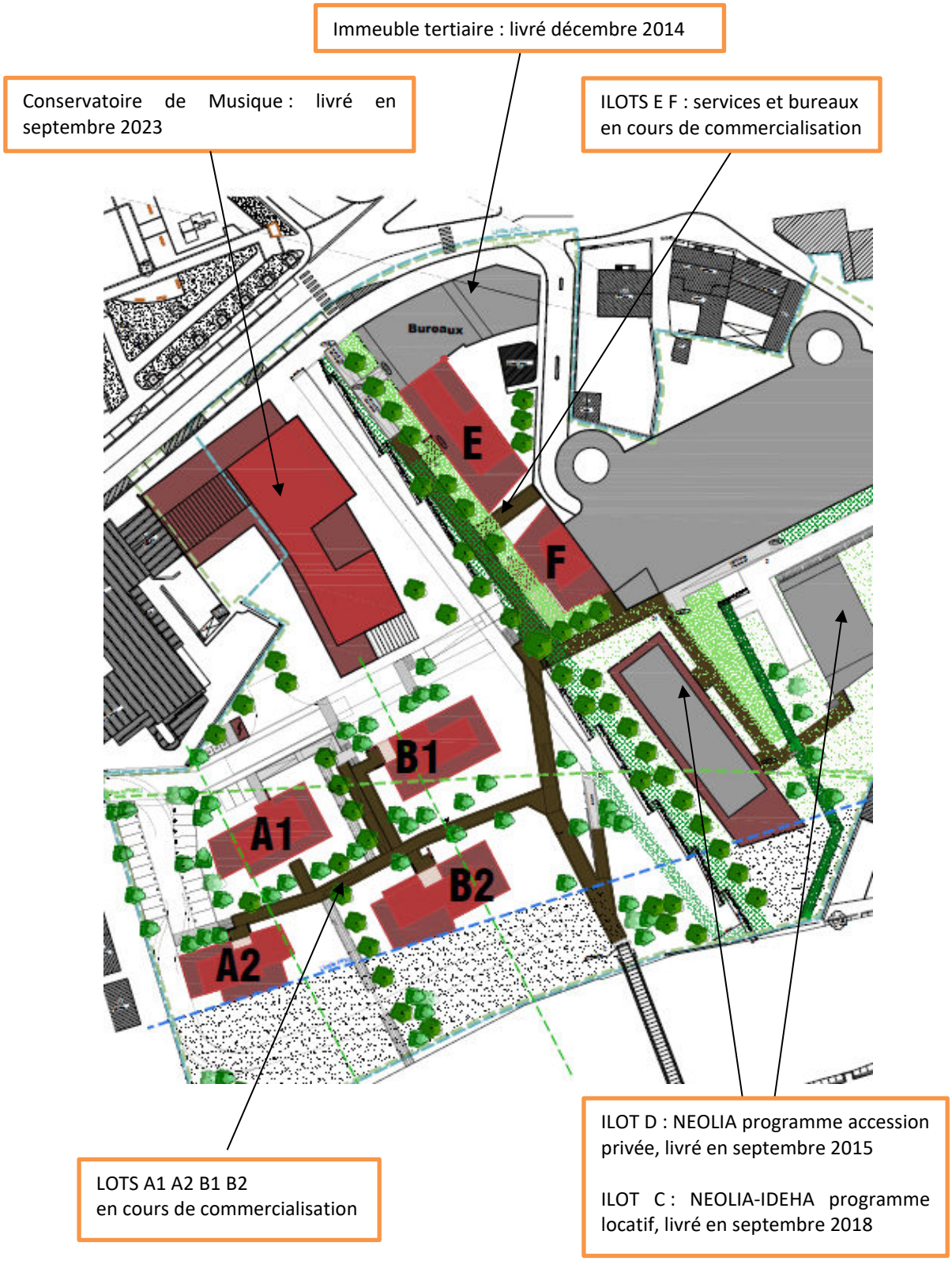


Section	Numéro Ancien	Numéro Nouveau	Superficie	ORIGINES	ATTRIBUTAIRES
BV	53	296	0 a 79	Ville de Montbéliard	Cession à SEDIA Emprise de Conservatoire
		297	0 a 09		Cédé par Ville de Montbéliard Alignement Avenue Wilson
BV	179	298	5 a 36	Ville de Montbéliard	Cession à SEDIA Emprise de Conservatoire
		299	0 a 12		Cédé par Ville de Montbéliard Alignement Avenue Wilson
BV	181	300	4 a 87	Ville de Montbéliard	Cession à SEDIA Emprise de Conservatoire
		301	0 a 03		Cession à SEDIA Zac des Blancheries tranche 2.1
BV	182	302	3 a 02	Ville de Montbéliard	Cession à SEDIA Emprise de Conservatoire
		303	0 a 12		Cession à SEDIA Zac des Blancheries tranche 2.1
		304	0 a 11		Cession à SEDIA Zac des Blancheries tranche 2.1
BV	193	305	0 a 62	Ville de Montbéliard	Cession à SEDIA Emprise de Conservatoire
		306	1 a 43		Cession à SEDIA Zac des Blancheries tranche 2.1
BV	46	307	1 a 36	Ville de Montbéliard	Cession à SEDIA Emprise de Conservatoire
		308	1 a 74		Cession à SEDIA Vente à Pandéma Arc en Ciel
		309	2 a 87		Cession à SEDIA Zac des Blancheries tranche 2.1
BV	45	310	0 a 34	Ville de Montbéliard	Cession à SEDIA Emprise de Conservatoire
		311	5 a 72		Cession à SEDIA Zac des Blancheries tranche 2.1
BV	188	188	4 a 63	Ville de Montbéliard	Cession à SEDIA Zac des Blancheries tranche 2.1
BV	191	191	2 a 85	Ville de Montbéliard	Cession à SEDIA Zac des Blancheries tranche 2.1
BV	197	197	0 a 10	Ville de Montbéliard	Cession à SEDIA Zac des Blancheries tranche 2.1



Section	Numéro Ancien	Numéro Nouveau	Superficie	ORIGINES	ATTRIBUTAIRES
BV	DP	312	12 a 80	Ville de Montbéliard Domaine public	Cession à SEDIA Zac des Blancheries Tranche 2.2
BV	36	313	7 a 51	Ville de Montbéliard Domaine privé	
BV	139	314	2 a 66		
BV	140	315	7 a 06		
BV	34	316	10 a 74		
BV	33	317	9 a 42		
BV	32	318	13 a 39		

4.2 CESSIONS


Immeuble tertiaire : livré décembre 2014
Conservatoire de Musique : livré en septembre 2023
ILOTS E F : services et bureaux en cours de commercialisation
Bureaux
E
F
B1
A1
B2
A2
LOTS A1 A2 B1 B2
en cours de commercialisation
ILOT D : NEOLIA programme accession privée, livré en septembre 2015
ILOT C : NEOLIA-IDEHA programme locatif, livré en septembre 2018

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.

Travaux intérieurs à la ZAC réalisés

Réalisation des travaux de réseaux secs et humides :

- Bouclage AEP Goguel à rue des Blancheries
- Distribution gaz
- Distribution BT et installation des branchements
- Installation du poste de transformation BLANCHERIES (dans le parking silo)
- Réseau EU et installation des boîtes de branchements
- Branchements des lots
- Sécurisation et individualisation du branchement de la résidence Goguel
- Passerelles Est et aménagements de surface allée Goguel.

Passerelles et aménagements paysagers :

- Réalisation des passerelles Ilots C et D
- Aménagements de la placette Goguel
- Aménagement et accès périphériques à l'îlot tertiaire
- Réalisation des containers enterrés rue Goguel
- Travaux d'aménagement paysagers transitoires
- Travaux d'aménagements paysagers (noue centrale et plantations) au droit de l'îlot C

Rue des Blancheries

Raccordement EU vers l'avenue Wilson

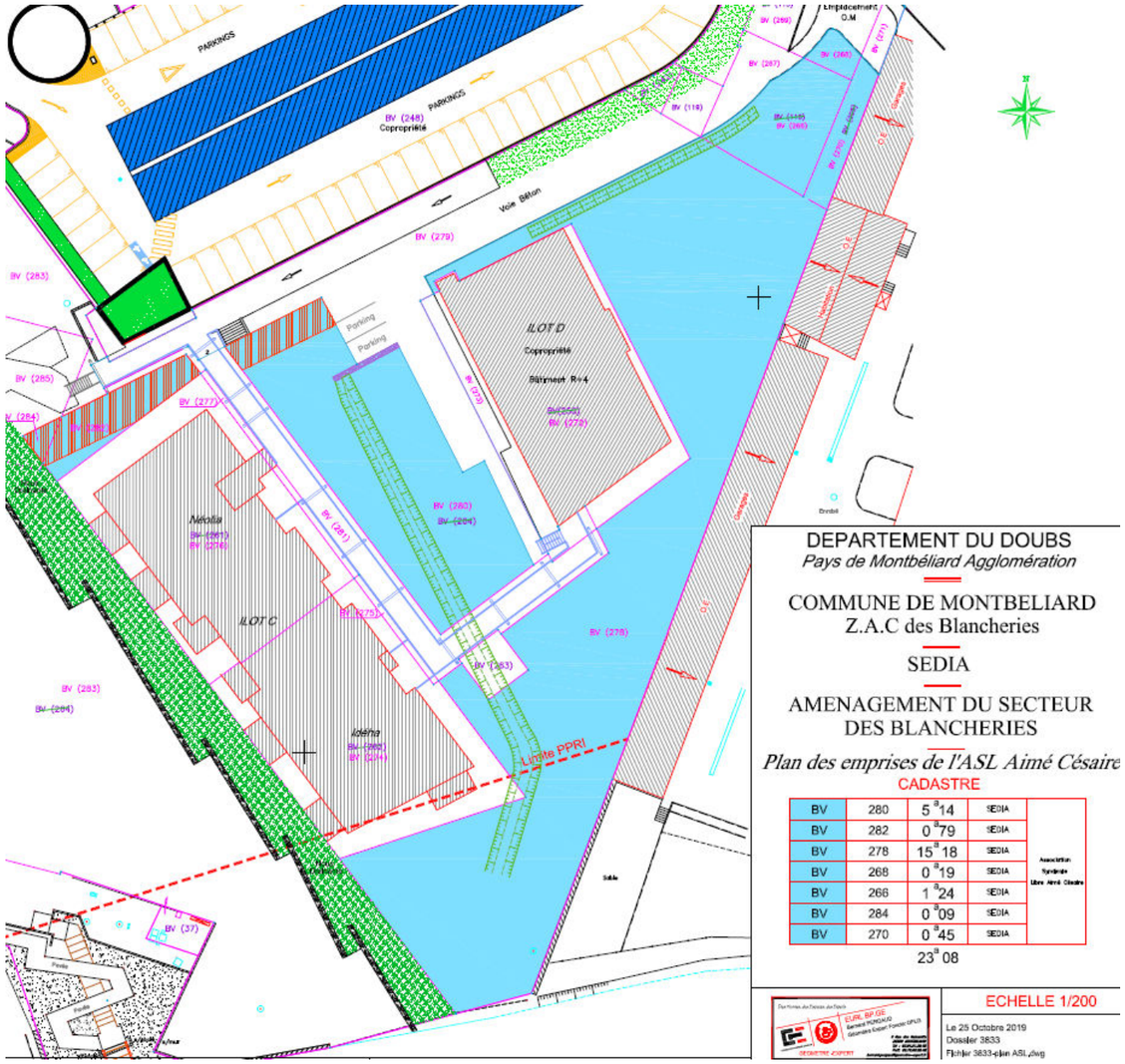
Reprise totale du revêtement Rue des Blancheries

Reprise des branchements existants rue des Blancheries (Eaux usées)

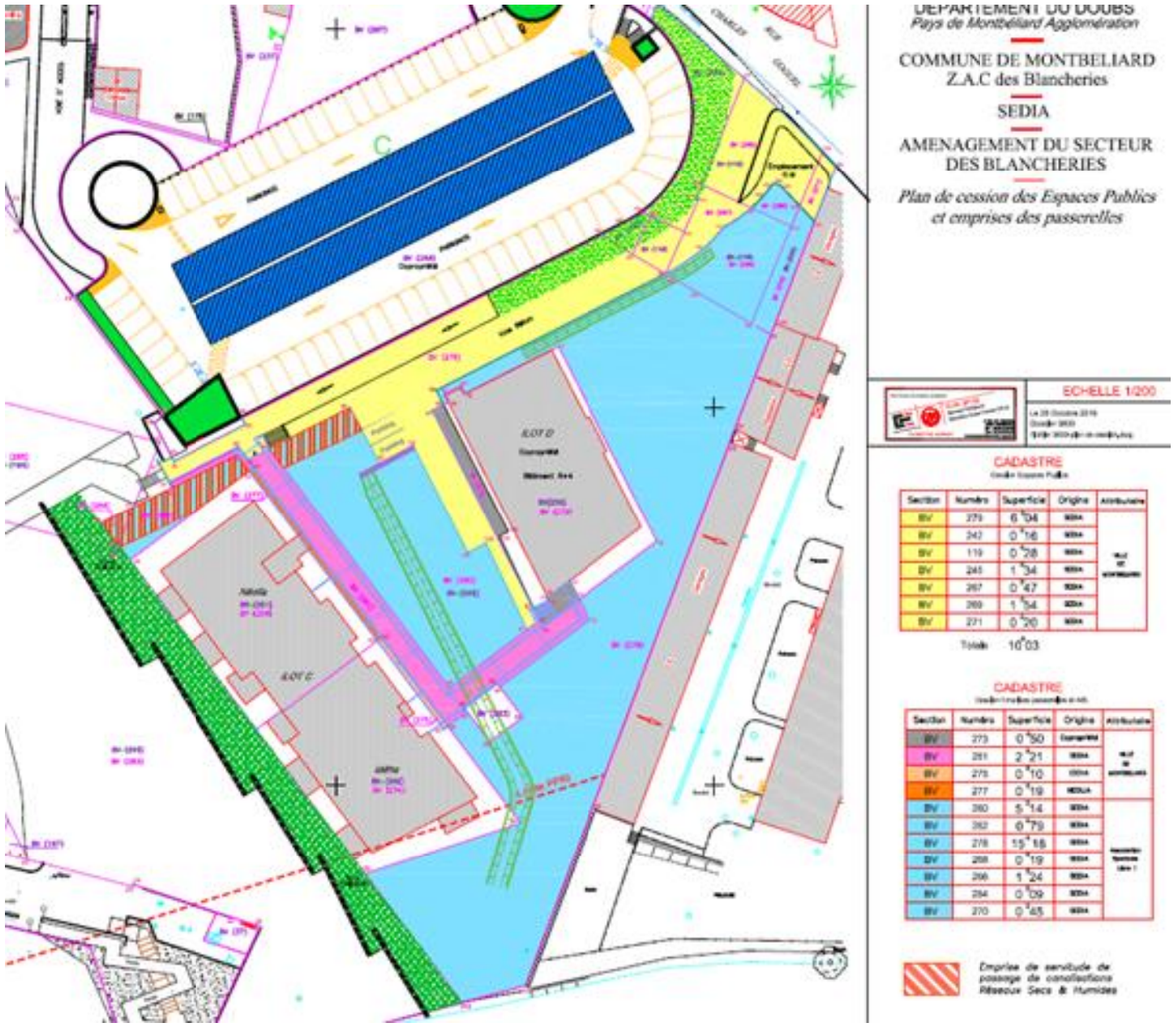
Reprise des trottoirs et du réseau éclairage public

Déconnection du poste de refoulement intérieur à la ZAC

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 2025 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

1241 ZAC DES BLANCHERIES

ECHEANCIER FINANCIER PREVISIONNEL

ARRETE COMPTABLE en € HT à fin déc. 2025

DEPENSES	Bilan approuvé à fin 2024	Réalisé cumulé à fin 2024	Réalisé courant 2025	Réalisé cumulé à fin 2025	Prévisions N+1 2026	Prévisions N+2 2027	Prévisions N+3 2028	Nouveau bilan à approuver à fin 2025	Ecarts
DEPENSES	**5 478 415**	**2 835 437**	**27 835**	**2 863 272**	**67 328**	**722 181**	**1 825 636**	**5 478 415**	**0**
ACQUISITION	158 669	158 669	-1 305	157 365			1 305	158 670	0
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	-1 305	6 335			1 305	7 640	0
ETUDES ET HONORAIRES	514 059	322 109		322 109	10 167	83 167	98 617	514 059	0
Etudes	108 270	81 500		81 500		13 000	13 770	108 270	0
Maîtrise d'oeuvre	302 261	175 261		175 261		60 000	67 000	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	10 599	1 741 437		550 000	1 507 342	3 798 779	0
VRD et espaces verts	3 589 671	1 730 838		1 730 838		500 000	1 358 833	3 589 671	0
Imprévus, actualisation et révision	209 108		10 599	10 599		50 000	148 509	209 108	0
FRAIS DE GESTION	172 523	122 192	1 300	123 492	8 000	11 622	20 331	163 445	-9 078
Frais de communication et de commercialisation	147 792	109 275	1 300	110 575	2 000	9 622	16 517	138 714	-9 078
Frais de gestion	24 731	12 917		12 917	6 000	2 000	3 814	24 731	0
IMPOTS ET TAXES	27 355	7 172	649	7 821	4 000	6 351	9 183	27 355	0
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	697 530	491 522	16 591	508 114	13 848	38 415	146 232	706 609	9 078
FRAIS FINANCIERS	109 500	2 935		2 935	31 313	32 626	42 626	109 500	0

RECETTES	Bilan approuvé à fin 2024	Réalisé cumulé à fin 2024	Réalisé courant 2025	Réalisé cumulé à fin 2025	Prévisions N+1 2026	Prévisions N+2 2027	Prévisions N+3 2028	Nouveau bilan à approuver à fin 2025	Ecarts
RECETTES	5 478 416	**3 536 942**	**180 239**	**3 717 181**	**165 777**	**455 732**	**1 139 726**	**5 478 416**	0
CESSIONS TIERS	1 992 966	1 093 467		1 093 467		100 181	784 856	1 978 504	-14 462
Cessions tiers	2 090 967	1 093 467		1 093 467		100 181	823 500	2 017 148	-73 819
Provision pour risque commercial	-98 001						-38 644	-38 644	59 357
RECETTE COLLECTIVITE	3 396 272	2 354 297	165 777	2 520 074	165 777	355 551	354 870	3 396 272	
Participation d'équilibre	1 057 000	677 326		677 326		189 774	189 900	1 057 000	
Cession d'ouvrage	2 339 272	1 676 971	165 777	1 842 748	165 777	165 777	164 970	2 339 272	
AUTRES RECETTES	89 178	89 178	14 462	103 640				103 640	14 462
Produits divers	89 178	89 178	14 462	103 640				103 640	14 462
Subvention ou participation									
RESULTAT D'EXPLOITATION	**0**	**701 505**	**152 404**	**853 909**	**98 449**	**-266 448**	**-685 910**	**0**	**0**

FINANCEMENT	Réalisé cumulé à fin 2024	Réalisé courant 2025	Réalisé cumulé à 2025	Prévisions N+1 2026	Prévisions N+2 2027	Prévisions N+3 2028
FINANCEMENT						
Acompte sur Compromis de vente (+ reçu/-rendu)						
Tiers et TVA en instance (+encaissé/-décaissé)						
Emprunt mobilisation	700 000					
Emprunt amortissement	-700 000					
Dépôts de garantie (+reçu/-rendu)						
TRESORERIE ANNUELLE	**701 505**	**152 404**	**853 909**	**98 449**	**-266 448**	**-685 910**
TRESORERIE CUMULEE	**701 505**	**853 909**		**952 359**	**685 912**	**0**