

**VILLE
DE
BAUME - LES - DAMES**



DOUBS

DÉPARTEMENT DU DOUBS
Canton de Baume les Dames
Arrondissement de Besançon

**COMMUNE DE BAUME LES
DAMES**

(N°INSEE : 25047)

Nombre de membres

- En exercice : 29
- Présents : 17
- Votants : 26
- Ayant donné procuration : 9
- Absents : 3

Date de convocation

05/07/2023

Date d'affichage

18/07/2023

**Extrait du registre des Délibérations du Conseil Municipal
Séance du 11 juillet 2023**

L'an DEUX MILLE VINGT TROIS, le ONZE JUILLET, à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de BAUME LES DAMES s'est réuni à la Salle du Conseil Municipal après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Arnaud MARTHEY, Maire, pour la session ordinaire du mois de JUILLET.

Etaient présents (17) :

Arnaud MARTHEY, Marie-Christine DURAI, Francine COUDON, Christian BASSENNE, Sylviane MARBOEUF, Colette ROMANENS, Annie GIRARDAT, Jean-Claude MAURICE, Jean-Claude ALAMPI, Jean-Marc VUILLEMIN, Dominique MISCHI, Christelle LAMBERT, Sébastien FERNIOT, Thomas VIGREUX, Maud BEAUQUIER, Soazig BONFILS, Florian CORDIER.

Procurations données (9) :

Gérard GLEIZE donne pouvoir à Christian BASSENNE
Julien BOILLLOT donne pouvoir à Arnaud MARTHEY
Laure THIEBAUT donne pouvoir à Maud BEAUQUIER
Emmanuelle WISSANG-GIRARD donne pouvoir à Thomas VIGREUX
Frédéric SERGENT donne pouvoir à Jean-Marc VUILLEMIN
Sandra BOUHESSANE donne pouvoir à Sylviane MARBOEUF
Emilie GOGAND donne pouvoir à Marie-Christine DURAI
Charline BARDEY donne pouvoir à Christelle LAMBERT
Camille LIARD donne pouvoir à Annie GIRARDAT

Absents (3) :

Bruno DEBRIE
Philippe RONDOT
Christian LANIER

Il a été procédé conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le Conseil Municipal, Annie GIRARDAT, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Monsieur le Président a déclaré la séance ouverte.

Délibération n° F17/2023

Objet : ZAC les Dames du Quin – validation du CRAC

Conformément aux dispositions prévues aux articles L300-5 du Code de l'Urbanisme, L1523-2 et L1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales et à l'article 21 de la convention de concession d'aménagement relative à la ZAC Les Dames du Quin, sedita, dans sa mission de réalisation et de commercialisation de la ZAC, a établi un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) sur la base de l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2022.

Ce CRAC, annexé à la présente délibération, reprend :

- L'état d'avancement physique de l'opération au 31 décembre 2022,
- L'état de la commercialisation au 31 décembre 2022,
- Le bilan financier hors taxes et son échéancier prévisionnel.

En synthèse, le montant du bilan s'élève à 13 779 000 € HT, soit une augmentation de 291 000 € HT par rapport au dernier bilan prévisionnel approuvé au 31 décembre 2021. Ce bilan révisé fait apparaître une diminution de la participation communale.

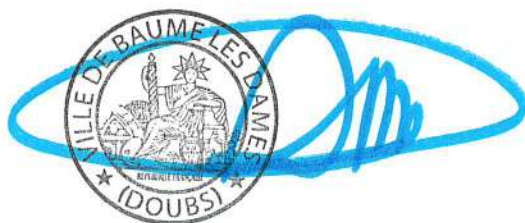
Il est donc demandé au Conseil Municipal :

- D'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2022, contenant le bilan financier prévisionnel arrêté au 31 décembre 2022 de la concession d'aménagement de la ZAC des Dames du Quin, faisant passer le coût prévisionnel des dépenses et des recettes de 13 488 000€ HT à 13 779 000€ HT avec une légère diminution de la participation communale de 36 000 €.
- D'approuver le nouveau montant global de l'opération à 13 779 000 € HT ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document s'y rapportant, et notamment l'avenant n°8 à la concession d'aménagement pour prendre en compte les évolutions du bilan financier ;
- D'autoriser le conseil municipal à verser la participation communale pour l'année 2023, d'un montant de 200.000€

Vote du Conseil :

Pour : 26 Contre : 0 Abstentions : 0

Le Maire,
Arnaud MARTHEY





Envoyé en préfecture le 18/07/2023

Reçu en préfecture le 18/07/2023

Publié le

ID : 025-212500474-20230711-F17_2023-DE



BaumelesDames

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DES DAMES DU QUIN



COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE BILAN FINANCIER ARRETE AU 31 DECEMBRE 2022

**Dossier présenté pour approbation lors de la séance du Conseil
Municipal en date du**

PREAMBULE

La Ville de Baume les Dames a confié à la sedD, **devenue sedia**, la réalisation et la commercialisation de la ZAC des Dames du Quin située à Champvans-les-Baume, par Concession d'Aménagement approuvée par délibération du Conseil Municipal le 20 février 2008, pour une durée de 15 ans.

Par suite de l'approbation par le Conseil Municipal de la modification du dossier de réalisation de la ZAC en date du 20 octobre 2016, le programme prévisionnel porte sur :

- Un périmètre d'une superficie d'environ 29.5 ha,
- Une surface cessible d'environ 20 ha dont 14 ha destinés à l'accueil de logements (habitat individuel, maisons groupées/habitat intermédiaire, logements collectifs) et 6 ha réservés à l'accueil d'entreprises/commerces,
- Une surface d'environ 1 ha, dédiée à l'accueil d'un équipement public,
- Environ 8.6 ha pour l'aménagement d'espaces publics (voiries, équipements de rétention des eaux pluviales, giratoire d'accès et espaces verts).

La réalisation de la ZAC s'effectue selon 5 tranches opérationnelles :

- **Tranche 1** : le secteur nord de la ZAC comprenant notamment l'aménagement du carrefour giratoire d'accès à la ZAC, les espaces dédiés aux activités économiques et aux équipements communaux ainsi qu'une partie de l'habitat,
- **Tranche 2** : le secteur central, situé au sud de la tranche 1, destiné à l'habitat,
- **Tranches 3-4-5** : le secteur situé à l'extrémité sud de la ZAC, destiné à l'habitat.

Le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), établi sur la base de l'exercice comptable arrêté au 31.12.2022, répond aux dispositions prévues :

- Aux articles L.300-5 du code de l'urbanisme, L.1523-2 et 1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- A l'article 21 de la Concession d'Aménagement.

SOMMAIRE

1. CONTEXTE DU DOSSIER.....	5
1.1. DONNEES SYNTHETIQUES	5
1.2. CARACTERISTIQUES GENERALES	5
2. ETAT D'AVANCEMENT	6
2.1. ACQUISITIONS	6
2.1.1. REALISE	6
2.1.2. ACQUISITIONS RESTANT A REALISER	7
2.2. ETUDES	8
2.2.1. ETUDES PRE OPERATIONNELLES	8
2.2.2. ETUDES MENEES PAR DES TIERS	8
2.3. TRAVAUX ET HONORAIRES	8
2.3.1. TRAVAUX	8
2.3.2. HONORAIRES	10
2.4. FRAIS ANNEXES	11
2.5. FRAIS FINANCIERS	11
2.6. CESSIONS DES TERRAINS DE LA TRANCHE 1.....	11
2.6.1. PROGRAMMES D'ACTIVITE	11
2.6.2. PROGRAMMES D'HABITAT INDIVIDUEL.....	12
2.6.3. PROGRAMME D'ILOT PROMOTEUR.....	12
2.6.4. RESTE A COMMERCIALISER.....	12
2.7. CESSIONS DES TERRAINS DE LA TRANCHE 2.....	13
2.7.1. LOTS INDIVIDUELS PHASE 1	13
2.7.2 LOTS INDIVIDUELS PHASE 2.....	13
2.8. CESSIONS DES TERRAINS DE LA TRANCHE 3.....	14
2.8.1. LOTS INDIVIDUELS PHASES 1-2-3	14
2.8.2 LOTS INDIVIDUELS ET COLLECTIFS PHASES 4-5	15
2.9. SUBVENTIONS.....	16
2.9.1. REALISE EN 2022	16
2.9.2. RESTE A REALISER (PREVISIONNEL)	16
2.10. PARTICIPATIONS DE LA COLLECTIVITE DEJA VERSEES AU 31/12/2022	17
3. BILAN FINANCIER REVISE DE L'OPERATION AU 31.12.2022	17
3.1. COMMENTAIRES SUR LES DEPENSES.....	17
3.1.1. ACQUISITIONS.....	17
3.1.2. ETUDES	17
3.1.3. TRAVAUX ET HONORAIRES	18
3.1.4. FRAIS ANNEXES	18
3.1.5. FRAIS FINANCIERS	18
3.1.6. REMUNERATION SOCIETE	19

3.2. COMMENTAIRES SUR LES RECETTES	19
3.2.1. RECETTES ISSUES DES TIERS	19
3.2.2. RECETTES ISSUES DE LA VILLE	19
4. TRESORERIE	19
5. PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE	20

1. CONTEXTE DU DOSSIER

1.1. DONNEES SYNTHETIQUES

DONNEES CONTRACTUELLES

Engagement de la concession	6 mars 2008
Echéance	6 mars 2032
Avenant 1 à la concession	29 juillet 2010
Avenant 2 à la concession	26 septembre 2013
Avenant 3 à la concession	14 octobre 2014
Avenant 4 à la concession	26 novembre 2015
Avenant 5 à la concession	16 décembre 2016
Avenant 6 à la concession	10 décembre 2018
Avenant 7 à la concession	07 juillet 2022

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET FONCIERES

Dossier de création de ZAC	22 mai 2007
Modification Dossier de création de ZAC	27 octobre 2010
Arrêté de DUP	20 décembre 2011
Autorisation Loi sur l'eau	2 avril 2012
Dossier de réalisation de ZAC	16 juillet 2012
Modification du dossier de réalisation de ZAC	20 octobre 2016

1.2. CARACTERISTIQUES GENERALES

Le projet d'aménagement d'ensemble a été adapté courant 2017-2018 et validé lors de la présentation au conseil municipal du 19/07/2018. Le projet a évolué pour s'adapter au contexte du marché du logement local, et selon les conclusions d'une étude de marché réalisée par un cabinet spécialisé. Il présente les principales caractéristiques suivantes :

- Une assiette foncière de 29,5 ha environ,
- Une destination mixte à vocation d'habitat et d'activités économiques,
- Un programme global des constructions dédiées à l'habitat totalisant environ 240 logements, principalement de l'habitat individuel,
- Un programme d'équipements publics.

En 2020, le concédant a demandé au concessionnaire de reprendre l'avant-projet portant sur les tranches 3-4-5 afin d'intégrer les évolutions suivantes :

- Amélioration de la desserte en modes doux à l'intérieur de la ZAC,
- Introduire davantage d'espaces de respiration à l'intérieur du quartier (espaces verts, espaces de jeux...),
- Préserver le plus longtemps possible le pierrier situé sur les phases 4-5 de la tranche 3 et composer sa suppression par l'aménagement d'espaces verts généreux au sein de ces nouvelles phases d'aménagement.

Par ailleurs, le concédant a demandé au concessionnaire de travailler sur l'aménagement de l'ancien verger pour le transformer en parc public à vocation multiple.

2. ETAT D'AVANCEMENT

2.1. ACQUISITIONS

2.1.1. REALISE

Un Arrêté déclarant l'opération d'utilité publique a été rendu le 20.12.2011 par M. le Préfet. L'Ordonnance d'expropriation relative à la tranche 1 de l'opération a été prononcée le 23.12.2011.

Une convention opérationnelle a également été signée avec l'Etablissement Public Foncier (EPF), permettant ainsi de confier le portage des terrains à un tiers, dans l'attente de l'avancement opérationnel.

Par arrêté en date du 09 novembre 2016, la Déclaration d'Utilité Publique a été prorogée pour une durée de 5 ans à compter du 20 décembre 2016.

Une enquête parcellaire complémentaire a été sollicitée en vue de procéder à l'expropriation des parcelles non maîtrisées situées sur les tranches 3-4-5. Des offres indemnitaires ont été adressées aux propriétaires dans la perspective d'une saisine du juge de l'expropriation. L'enquête s'est déroulée du 14/09/2018 au 29/09/2018.

Conformément au traité de concession, sedia procède à une acquisition échelonnée des terrains en fonction de la réalisation des travaux de viabilisation et du rythme de la commercialisation.

Ci-dessous un état récapitulatif des acquisitions déjà menées :

Référence parcelle	Vendeur ou ayant droit	Date acte ou ord. d'expro	Surface	Prix d'acquisition (*)	Indemnité d'éviction
AY 1	CHAPUIS	Arrêt CA du 10.04.2013	7 758 m ²	43 669 €	4 960 €
AY 2	CHAPUIS	Arrêt CA du 10.04.2013	468 m ²	2 808 €	299 €
AY 3	CHAPUIS	Arrêt CA du 10.04.2013	2 986 m ²	19 065 €	/
AY 4	CHAPUIS	Arrêt CA du 10.04.2013	3 584 m ²	20 712 €	2 259 €
AY 5	RFF	Acte de vente du 27.11.2009	659 m ²	2 550 €	/
AZ 1	CHAPUIS	Arrêt CA du 10.04.2013	10 314 m ²	57 727 €	6 501 €
AZ 48	CHAPUIS	Acte de vente du 3.09.2013	185 m ²	1 110 €	/
AZ 51	CHAPUIS	Acte de vente du 3.09.2013	154 m ²	924 €	/
AZ 52	CHAPUIS	Arrêt CA du 10.04.2013	66 m ²	376 €	42 €
AZ 54	CHAPUIS	Arrêt CA du 10.04.2013	20 657 m ²	114 613 €	13 205 €
BA 4	ZISS	Acte de vente du 19.12.2012	8 341 m ²	9 842 €	/
ZS 60	ROMANENS	Acte de vente du 19.12.2012	1 240 m ²	5 200 €	458 €
ZS 61	BONFILS	Acte de vente du 19.12.2012	1 840 m ²	7 593 €	680 €
ZS 64	CHAPUIS	Arrêt CA du 10.04.2013	6 505 m ²	36 777 €	4 159 €
ZS 78	CHAPUIS	Arrêt CA du 10.04.2013	49 313 m ²	272 221 €	36 271 €
ZS 282	FAIVRE / MAGNIN	Jugement TGI du 09.08.2012	752 m ²	3 484 €	/
ZS 389	RFF	Acte de vente du 27.11.2009	659 m ²	2 550 €	/
ZS 58	ROMANENS	Acte de vente du 09.11.2016	11 795 m ²	63 575 €	4 413 €
AY 213, 215, ZS 456	EPF	Acte de vente du 14.11.2016	15 351 m ²	85 009 €	75 000 €
Indemnités GAEC BELLEFEUILLES 2010					20 000 €
Indemnités GAEC CUENOT					14 000 €
Indemnités complémentaires CHAPUIS					11 025 €
Indemnités CUENOT					37 718 €
AY 249, 250, 278, 280	EPF	Acte de vente du 09.08.2018	50 258 m ²	277 750 €	564 €
Indemnités complémentaires CUENOT Roland 2018					4 648 €
ZS 505	FAIVRE	Acte de vente du 19.12.2019	406 m ²	2 255 €	451 €
Indemnités complémentaires GAEC CUENOT					3 276 €
Indemnités complémentaires GAEC BELLEFEUILLES					695 €
ZB 284, 285, 287	MAGNIN/FAIVRE	Acte de vente du 02.05.2022	24 910 m ²	161 915 €	11 366 €

(*) : Les prix d'acquisition s'entendent indemnités de emploi incluses

2.1.2. ACQUISITIONS RESTANT A REALISER

Réf. parcelle	Vendeur Ou ayant droit	Date prévis. Acte ou ord. Expro.	Surface en m ²	Prix
ZS 457, AY 281, AY 279	EPF		47 652 m ²	263 883 €
Total			47 652 m²	263 883 €

Suite à l'approbation de l'avant-projet modifié des tranches 3-4-5, la surface à acquérir sur la ZS 286, appartenant à M. Faivre, a été réduite. La parcelle issue de la division, dénommée ZS 505, a été acquise en 2019.

Un accord a pu être trouvé avec l'indivision FAIVRE/MAGNIN pour l'acquisition des parcelles ZS 284, 285, 287. L'acte d'acquisition a été signé en mai 2022.

Il ne restera plus qu'à acquérir les parcelles ZS 457, AY 281 et AY 279 qui appartiennent à l'EPF. Cette acquisition devra avoir lieu avant le 01/07/2025, date de fin de la convention signée avec l'EPF.

2.2. ETUDES

2.2.1. ETUDES PRE OPERATIONNELLES

Ces études comprennent les honoraires de pilotage des études préalables et pré opérationnelles par l'aménageur conduisant notamment à l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC.

Les études menées par la sedD ont pris fin le 16 juillet 2012 avec l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC. La phase opérationnelle relative à la tranche 1 de l'opération a alors été engagée.

2.2.2. ETUDES MENEES PAR DES TIERS

Les études menées par des tiers intègrent les frais liés aux divers marchés d'études et permettent le déroulement de l'opération. Elles se composent des prestations suivantes :

- Mission de géomètre,
- Études géologiques,
- Les autres études opérationnelles (environnement, expertise technique...) concernent des missions d'études spécifiques,
- La mission d'urbanisme et d'architecte conseil consiste en la composition urbaine du projet et le suivi et la vérification des permis de construire déposés à l'intérieur de la ZAC (conformité avec le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales). Cette mission a été confiée au cabinet Stéphane Coydon et comprend la réalisation d'un plan de référence portant sur les tranches 3-4-5, la reprise des cahiers des charges de prescriptions, ainsi que le visa sur les permis de construire avant dépôt au service instructeur, pour les terrains situés dans le périmètre de la ZAC.

En 2016, une étude de marché a été confiée à un cabinet spécialisé pour orienter les choix en termes de programmation des tranches opérationnelles à venir, et plus particulièrement celle de la troisième tranche. Cette étude a été réglée en 2018 pour un montant de 12 250 € H.T.

En 2018, la réalisation d'un plan topographique, préalable aux travaux de réaménagement de la rue de Champvans, a été confiée au cabinet COQUARD, pour un montant de 960 € H.T.

En 2019, une étude géotechnique complémentaire a été réalisée pour identifier les capacités d'infiltration du bassin de rétention prévue en tranche 3.

En 2022, des frais ont été réglés au géomètre pour la rémunération des missions portant sur la commercialisation des terrains (bornage, état des lieux, plans de vente).

2.3. TRAVAUX ET HONORAIRES

2.3.1. TRAVAUX

Tranche 1 :

Au 31/12/2022, l'ensemble des travaux structurants de viabilisation de la première tranche du quartier est achevé, y compris l'aménagement du giratoire sur la RD 683, ainsi que la liaison mode doux sur le pont qui franchit la RD 683.

Il restera à réaliser des travaux sur l'îlot commercial C1, dont l'échéance dépendra de l'avancement de la commercialisation.

Tranche 2 :

Cette tranche du projet d'ensemble est divisée en deux phases d'intervention.

La deuxième phase a fait l'objet d'un appel d'offres travaux à l'été 2016 et les marchés ont été signés en septembre 2016.

Les travaux de viabilités primaires pour les deux phases sont désormais achevés.

Les finitions de voirie sont totalement achevées pour les deux phases.

Les travaux de finitions de voirie concernant l'impasse de l'îlot artisanal sont également achevés.

Il restera à effectuer les réceptions travaux et les décomptes généraux et définitifs.

Tranche 3 :

Les entreprises de travaux pour les 3 marchés de viabilisation de la troisième tranche ont été désignées fin 2018. Les marchés comprennent une tranche ferme et des tranches optionnelles définies en fonction des 5 phases de commercialisation. Ces cinq phases ont été définies selon un rythme de commercialisation estimé à 10 ventes par an.

Les marchés signés pour la tranche 3 comprennent également les travaux de réaménagement de la rue de Champvans selon un avant-projet validé par la ville. Ces travaux sont désormais totalement achevés.

Les marchés comprennent également des prestations pour ralentir et sécuriser la circulation chemin de Baume Rousse, ainsi que l'habillage du poste de relevage, prestations réalisées.

A la demande du concédant, le plan-masse de la tranche 3 a évolué pour intégrer davantage de modes doux et d'espaces verts. Ainsi un avant-projet a été validé par la Ville au premier semestre 2021. Il impacte uniquement les phases 4 et 5 de la tranche 3. Le surcoût lié à ces travaux (mail piéton) a été intégré dans le CRAC 2022.

Toutes les phases sont désormais viabilisées, il restera à réaliser le mail piéton des phases 4 et 5 ainsi que les finitions de voirie des phases 3-4-5.

Travaux d'aménagement du parc du verger :

L'ancien verger situé rue de Champvans fait partie du périmètre de la ZAC, en tant qu'équipement public. Le concédant a souhaité confier la maîtrise d'ouvrage de ces travaux au concessionnaire. Un avant-projet a été validé par la Ville au premier semestre 2021.

Les travaux d'aménagement de surface sont désormais achevés. Il reste à réaliser les travaux de superstructure qui commenceront à la fin août 2023.

Tranche 4 et 5 :

Ces tranches seront réalisées après achèvement de la tranche 3. L'avant-projet qui avait été validé en 2018, fera l'objet de modifications, au même titre que celles introduites dans la tranche 3, pour prise en compte des modes doux et d'une trame verte plus importante.

Les études d'avant-projet seront relancées sur le second semestre 2023, le chiffrage de ces évolutions n'a donc pas été pris en compte dans le bilan du CRAC 2022. Néanmoins, le montant estimatif des tranches qui avait été établi en 2018, a été actualisé.

Travaux supplémentaires :

En 2022, des dépenses ont été réglées pour des travaux supplémentaires :

- Frais d'entretien d'espaces verts
- Fourniture et pose de 3 potelets en bas du chemin piéton Rosa Parks
- Reprise d'enrobés rue Germaine Tillion
- Fourniture et pose d'un portail + clôture rigide sur le bassin de rétention de la tranche 1
- Modification du carrefour rue Rosa Luxembourg
- Reprise du marquage routier

Travaux concessionnaires :

En 2022, des dépenses liées à des travaux concessionnaires ont été réglées :

- Pose d'un compteur d'eau pour le parc du verger
- Dépose d'un coffret électrique sur le lot F de l'impasse artisanale
- Raccordements et reprise de branchements d'eau sur la tranche 3
- Pose de réseau électrique basse tension sur la tranche 3

2.3.2. HONORAIRES

Les honoraires comprennent la mission de maîtrise d'œuvre complète pour la réalisation des études et le suivi des travaux ainsi que la mission de coordination SPS.

Les montants indiqués dans le réalisé sont issus des contrats signés.

Pour les montants restant à réaliser, il est à noter que si la mission du maître d'œuvre porte sur l'intégralité de l'opération, il conviendra de relancer une consultation pour désigner un coordinateur SPS par phase de travaux.

En 2018 un avenant au marché du maître d'œuvre a été signé, actant :

- La sortie d'Atelier Villes et Paysages du groupement de maîtrise d'œuvre et la reprise d'une partie des prestations par BEJ ; l'autre partie qui consistait à la refonte du plan-masse des tranches 3-4-5 ainsi qu'au visa des permis de construire, a été confié au cabinet Stéphane Coydon, comme décrit précédemment ;
- La prise en compte de l'évolution du chiffrage estimatif des travaux des tranches 3-4-5, suite à l'évolution de la programmation en termes d'habitat ;
- La nouvelle répartition par tranches ;
- La reprise complète de l'avant-projet portant sur les tranches 3-4-5.
- La prolongation de la durée du marché.

Cet avenant n'a eu aucune incidence financière.

En fonction de l'avant-projet qui sera validé sur les tranches ultérieures, 4 et 5, un avenant serait à prévoir pour réajuster la rémunération du maître d'œuvre.

Une consultation a également été lancée pour désigner un coordonnateur SPS pour l'ensemble de la tranche 3. Le marché signé porte sur une tranche ferme et des tranches optionnelles définies selon le phasage commercial de l'opération.

2.4. FRAIS ANNEXES

Ils comprennent les frais de gestion, les taxes opérationnelles, les frais d'archéologie (redevance et fouilles 1^{ère} tranche) mais aussi les frais de communication et de commercialisation.

En septembre 2017, une manifestation « portes ouvertes » a été organisée en collaboration avec la ville, permettant de marquer le lancement de la commercialisation de la phase 2 de la deuxième tranche.

Une provision pour les années suivantes a été intégrée permettant de maintenir une communication sur le projet et de poursuivre des actions de commercialisation.

Une manifestation « fête des voisins » a été organisée sur le site en juin 2019.

2.5. FRAIS FINANCIERS

Ils correspondent aux frais inhérents au portage financier de l'opération et à la contractualisation d'emprunts et/ou de lignes de crédit permettant de couvrir les besoins de trésorerie.

Au 31/12/2022 aucun emprunt ou ligne de crédit n'a été mis en œuvre.

2.6. CESSIONS DES TERRAINS DE LA TRANCHE 1

2.6.1. PROGRAMMES D'ACTIVITE

Au 31/12/2022 les terrains suivants ont été vendus :

- Auprès de la société « les Mousquetaires » (Intermarché et Bricomarché) en date du 29/09/2013, l'ilot C3 du projet d'ensemble, soit un tènement foncier de 30.429 m² pour un montant HT de 1 491 021 €.
- Auprès de la société SOPIC et en date du 15/06/2016, l'ilot C2 du projet d'ensemble, soit un tènement foncier de 17.575 m² pour un montant HT de 861.175 €, pour y réaliser des cellules commerciales. Le bâtiment est en activité depuis juillet 2017.
- Auprès de la société « Agence Révélateur », le lot B situé à l'intérieur de l'ilot artisanal, soit un tènement foncier de 1276 m² pour un montant HT de 24 188.71 €.
- Auprès de la société « Avenir Véranda », le lot A situé à l'intérieur de l'ilot artisanal, soit un tènement foncier de 1123 m² pour un montant de 21 288.33 € HT.
- Auprès de la structure « Les Doux Doubs », le lot E situé à l'intérieur de l'ilot artisanal, soit un tènement foncier de 614 m² pour un montant de 25 788 € HT.
- Auprès de la société « SCI LOVA », le lot C situé à l'intérieur de l'ilot artisanal, soit un tènement foncier de 2878 m² pour un montant de 115 120 € HT.
- Auprès de la société « KB TEAM », le lot F situé à l'intérieur de l'ilot artisanal, soit un tènement foncier de 635 m² pour un montant de 25 584.23 € HT.

Le lot D était sous compromis de vente pour la réalisation d'un ensemble de cellules commerciales/tertiaires/artisanales. Le projet n'ayant pas abouti, le lot est remis en vente.

Au 31/12/2022, il reste à commercialiser :

- L'ilot C1 dont les capacités d'utilisation ont été améliorées du fait de la modification simplifiée du PLU approuvée par le Conseil municipal en juin 2016. Des contacts sont en cours.
- Le lot D de la rue Simone de Beauvoir

2.6.2. PROGRAMMES D'HABITAT INDIVIDUEL

Il s'agit des 13 parcelles de la rue Germaine Tillion.

Actes de vente signés au 31/12/2021 (13)

lot	Acquéreur	Date	Surface	Prix de vente H.T
16	DUROUX	07.2014	761 m ²	33 732 €
14	VÉGA	09.2014	622 m ²	27 571 €
15	POURCHET	03.2015	660 m ²	29 255 €
5	CORDIER	03.2015	579 m ²	24 247 €
10	ROBERT	07.2015	831 m ²	36 142 €
13	BILLOT	08.2015	586 m ²	25 976 €
11	BERGERET	09.2015	565 m ²	25 044 €
12	ALAMPY	09.2015	735 m ²	32 580 €
7	PARROT	12.2015	577 m ²	24 163 €
9	TRAVERSIER	05.2016	555 m ²	23 242 €
6	CARD	08.2016	578 m ²	24 205 €
4	LAURENT	08.2016	726 m ²	31 588 €
8	ZAGAR	12.2016	517 m ²	21 111 €
TOTAL =			8 292 m ²	358 856 €

2.6.3. PROGRAMME D'ILOT PROMOTEUR

Il s'agit d'un tènement foncier de 5.816 m² cédé à la société ELYPSE par acte en date du 8 janvier 2015 pour un montant HT de 132.195 €.

Le projet d'ensemble se décompose en 6 parcelles de terrain à bâtir pour de l'habitat individuel dont un lot libre constructeur. Tous les lots composant ce lotissement privé ont été vendus.

Un tènement foncier d'environ 1.730 m² constituant le lot C, a été vendu en 2017 pour un programme de l'opérateur Carré de l'habitat. Ce programme comprend 2 bâtiments de 4 logements pour le bailleur social Habitat 25. L'opération est désormais réalisée.

2.6.4. RESTE A COMMERCIALISER**Programmes d'habitat :**

Les deux tènements fonciers constitués par les lots A et B, situés rue de Champvans, d'une superficie totale de 2875 m² ont fait l'objet d'une étude de capacité avec le promoteur Nexity. Un compromis de vente pourrait se signer courant l'année 2023 pour la réalisation d'une résidence locative publique.

2.7. CESSIONS DES TERRAINS DE LA TRANCHE 2

2.7.1. LOTS INDIVIDUELS PHASE 1

Actes de vente signés au 31/12/2022

L'ensemble des lots de la phase 1 est vendu.

LOT	ACQUEREUR	SURFACE (M²)	PRIX (HT)
1	VIGREUX	697	30 808,33
2	CHATRAS	608	26 875,00
3	CLER/RUGA	663	29 866,67
4	BERLEMONT	630	27 400,00
5	AUPETIT	651	29 325,00
6	DUCRET/BOURHIS	601	26 137,50
7	ROY/LOPES	646	29 100,00
8	NORET	542	24 516,67
9	BUZON/DUCHEMANN	535	24 200,00
10	ORSAT	551	24 925,00
11	RENAUD	557	25 192,00
12	OMEROGLU	722	33 283,33
13	RUEFLIN	521	22 291,67
14	FRANCK	644	29 691,67
15	SIRGUEY/DESCHAMPS	545	23 708,33
16	MAILLEY/LAVILLE	644	29 016,67
17	PIROUTET	544	23 658,33
18	SCI LA NONA	677	30 500,00
19	DECHAUX	586	25 491,67
	TOTAL au 31/12/2020	11 564,00	515 987,84

2.7.2 LOTS INDIVIDUELS PHASE 2

L'ensemble des lots de la phase 2 est vendu.

Actes de vente signés au 31/12/2022

LOT	ACQUEREUR	SURFACE (M²)	PRIX (HT)
20	EMOURGEON	625	30 729,17
21	WIECKZOREK	673	33 089,17
22	ZINKGRAF	664	33 800,19
23	ERBA	625	30 729,17
24	JUILLET	870	42 775,00
25	JOLY	618	30 385,00
26	LEJEUNE/MAHMOUDI	832	40 906,67
27	BUEB/MEYLAN	736	36 186,67
28	FOUCHER	1009	49 609,17
29	BOILLOT/BADOIS	868	42 676,67
30	MAIRE	785	38 595,83
	TOTAL au 31/12/2021	7 641,00	409 482,71

2.8. CESSIONS DES TERRAINS DE LA TRANCHE 3

2.8.1. LOTS INDIVIDUELS PHASES 1-2-3

LOT	ACQUEREUR	SURFACE (m ²)	PRIX (HT)
31	ANTONINI	487	25 644,58
32	CAREME CACHOT	674	35 440,96
33	RIBAUD RETORNAZ	545	27 169,67
34	RETORNAZ	665	35 359,30
35-37	RUHIER	1120	56 033,71
36	SCI ADMIRA	562	29 475,05
38	SCI DU QUIN	562	29 036,67
39	BINET	560	28 016,85
40	GRIVET	562	29 166,67
41	Option	560	
42 + 44	DANASSIE	1205	64 078,83
43	GOUGET	565	28 021,47
45	LEROY	723	38 167,29
46	BONFILS MAITRE	810	40 747,59
47	BENICOURT	706	37 321,04
48	HOCHART	1060	53 478,33
49	GIMENEZ	681	33 961,86
50	SANDOZ MADER	682	33 962,79
51	CORDIER PONCIC	633	32 234,23
52	Libre	960	
53	VINET	560	29 450,19
54	Option	590	
55	SCI INAEL	562	29 973,33
56	CARION	560	30 383,52
57	NACHIN	525	27 125,00
58	LOICHOT	560	30 383,52
59	MAGNIN METTEY	562	29 555,37
60	JOLIOT	569	30 871,83
61	SCI INAEL	508	27 093,33
62	CV signé en 2022	826	
63	AIT SAID -ROUSSETY	552	29 029,47
64	BEAUPUY HALTER	567	30 763,31
65	DALBANNE	520	28 035,62
66	Libre	635	
67	Libre	520	
68	SCI LA CADANE	650	33 641,59
69	CV signé en 2023	520	
70	JUSTE NETO	737	39 372,72
71	CANTIN BOZONNET	520	29 033,33
72	CV signé en 2023	747	
73	PESIN-LUCOTTE	654	34 335,00
74	Libre	564	
75	CV signé en 2022	566	
	TOTAL au 31/12/2022	21 974,00	1 116 364,02

Il reste donc 10 lots non vendus sur les phases 1-2-3, la commercialisation est donc de 78%.

2.8.2 LOTS INDIVIDUELS ET COLLECTIFS PHASES 4-5

La commercialisation de ces phases a été lancée en avril 2022. Ces phases ont fait l'objet d'une nouvelle grille de prix qui est a été soumise au conseil municipal lors de l'approbation du CRAC 2021.

LOT	ACQUEREUR	SURFACE (m²)	PRIX (HT)
76	Libre		
77	Libre		
78	Libre		
79	Libre		
80	Libre		
81	Libre		
82	Option		
83/84/88/89	Option		
85+86	Libre		
87	Libre		
90	Libre		
91	Libre		
92/93/94	Option		
95	Libre		
96	Libre		
97	Libre		
98	CV SIGNE 2022		
99	AV SIGNE 2023		
100	CV SIGNE 2023		
101	AV SIGNE 2023		
	TOTAL AU 31/12/2022		

Au 31/12/2022, aucune vente n'a pu être réitérée sur les phases 4-5 de la tranche 3. En prenant en compte les deux lots vendus début 2023, l'avancement de la commercialisation est de 10 % pour ces dernières phases.

La parcelle composée des lots 83/84/88/89 est réservé par le promoteur Kalia Promotion pour y réaliser un bâtiment comprenant 12 logements de type T2 organisés autour d'une pièce commune, destinés à des seniors valides. La société Kalia Promotion avait déjà signé un compromis de vente avec sedia portant sur les lots A et B de la première tranche, opération qui n'a pas pu aboutir du fait des contraintes d'implantation dans le terrain. Le compromis de vente initial a donc été résilié et un nouveau compromis est en cours de signature.

La parcelle composée des lots 92/93/94 fait l'objet d'une étude de capacité lancée par Nexity.



2.9. SUBVENTIONS

2.9.1. REALISE EN 2022

Aucun montant au titre d'une subvention n'a été réglé en 2022.

2.9.2. RESTE A REALISER (PREVISIONNEL)

Un dossier de demande de subvention LEADER a été déposé concernant les travaux d'aménagement du parc public du Verger et la convention a été signée. Le montant prévisionnel de la subvention est estimé à 209 000 €.

2.10. PARTICIPATIONS DE LA COLLECTIVITE DEJA VERSEES AU 31/12/2022

Objet	Montant en € HT
Participations de la Ville	2 115 000 €
TOTAL =	2 115 000 €

3. BILAN FINANCIER REVISE DE L'OPERATION AU 31.12.2022

Le bilan financier révisé au 31.12.2022 prend en compte les dépenses et les recettes HT réalisées, ainsi que les dépenses et recettes HT restant à réaliser, prévisionnelles, jusqu'à l'échéance contractuelle de la concession d'aménagement (2032).

En synthèse, le montant du bilan s'élève à 13 735 K € HT, en augmentation de +247 K € HT par rapport au dernier bilan prévisionnel approuvé au 31.12.2021.

→ Cf bilan annexé au présent rapport.

3.1. COMMENTAIRES SUR LES DEPENSES

3.1.1. ACQUISITIONS

Au 31/12/2022, le montant actualisé de ce chapitre de dépenses est de 1 761 K €.

En comparaison avec le dernier bilan approuvé, ce bilan révisé est en baisse, du fait de l'actualisation des prévisions, étant donné que toutes les parcelles appartenant à des privés ont été acquises, nous avons pu affiner le montant des dépenses à prévoir pour ce poste.

- Frais principaux : 1 712 K € (-159 K€)

Ce poste regroupe les indemnités principales, de remploi et d'éviction agricole.

- Frais d'acquisition : 49 K € (-52 K€)

Ils correspondent aux frais de notaires et d'experts (avocat).

3.1.2. ETUDES

Ce poste est à hauteur de 316 K € et reste stable

- Etudes pré-opérationnelles : 51 K € (inchangé)

Elles correspondent aux études préalables et pré-opérationnelles déjà menées.

- Etudes opérationnelles menées par des Tiers : 264 K €

- Dont géomètre : 109 K €
- Dont études de sols : 29 K €
- Dont environnement : 2 K €

- Dont expertises techniques : 30 K €
- Dont mission d'urbanisme + architecte-conseil (avis sur les permis de construire) : 93 K €

3.1.3. TRAVAUX ET HONORAIRES

Au 31/12/2022, le montant actualisé de ce chapitre de dépenses est de 9 790 K €, il est en augmentation de + 603 K € par rapport au CRAC 2021.

- Travaux primaires périphériques : 978 K € (+34 K €)
- Travaux intérieurs : 7 220 K € (+545 K €)
- Dont travaux tranche 1 : 1 480 K € (stable)
- Dont travaux tranche 2 : 895 K € (+54 K €)
Prise en compte de travaux supplémentaires.
- Dont travaux tranche 3 : 1 922 K € (- 41 K €)
- Dont tranches 4 et 5 : 2 730 K € (+454 K €)
Actualisation du chiffrage qui datait de 2018.

- Actualisation : 235 K € (+ 11 K €)

Il est ici précisé que le présent bilan financier est établi au regard de la variation des indices connus avant la crise covid et la crise ukrainienne. Or les prix des matériaux flambent dans tous les domaines. Les prévisions étant difficiles à actualiser à ce jour et dans l'hypothèse où les indices viendraient à subir des évolutions plus importantes, ce poste serait ajusté à due concurrence.

- Imprévus sur travaux/travaux supplémentaires : 702 K € (+ 13 K €)

Les imprévus sur travaux sont appréciés au regard des travaux et honoraires à réaliser.

- Honoraires techniques : 655 K € (stable)

Les honoraires techniques comprennent les honoraires de maîtrise d'œuvre et les frais de coordination Sécurité et Protection de la Santé. Ces deux postes sont calculés en pourcentage du montant des travaux.

3.1.4. FRAIS ANNEXES

Au 31 décembre 2022, le montant actualisé de ce chapitre de dépenses est de 322 K € (-56 K €)

- Frais annexes de gestion : 103 K € (stable)
Ce sont les dépenses liées à la promotion, la commercialisation.
- Archéologie : 188 K €
- Taxes opérationnelles : 31 K € (-56 K €)
Ce montant correspond au paiement des taxes sur salaires.

3.1.5. FRAIS FINANCIERS

Au 31 décembre 2022, le montant actualisé de ce chapitre de dépenses est de 233 K € (stable).

3.1.6. REMUNERATION SOCIETE

Ce poste est stable, il augmente un peu du fait de l'augmentation du coût des travaux.

Il est calculé selon les modalités contractuelles en cours.

3.2. COMMENTAIRES SUR LES RECETTES

3.2.1. RECETTES ISSUES DES TIERS

Au 31 décembre 2022, le montant actualisé de ce chapitre de recettes est de 9 727 K €.

En comparaison avec le dernier bilan approuvé, ce bilan révisé fait apparaître une augmentation des recettes des tiers de +327 K € qui s'explique par une augmentation des prix de vente, demandée par le concédant, sur les derniers terrains de la tranche 3 (phases 4-5). Le prix de vente moyen est désormais de 68 €/m² TTC au lieu de 61 €/m² TTC pour la phase 1 et 64 €/m² TTC pour les phases 2-3.

- Cessions foncières : 9 223 K € (+88 K €)

A la demande du concédant et en accord avec le concessionnaire, le prix de vente des parcelles à partir des phases 4-5 de la tranche 3 ainsi que les parcelles des tranches ultérieures (4-5) a été revu à la hausse, passant de 64 €/m² TTC à 69-71 €/m² TTC. Cette augmentation est justifiée par plusieurs phénomènes :

- L'évolution du plan-masse qui prévoit d'intégrer davantage de modes doux et d'espaces verts dans les dernières phases de l'opération qui seront de fait, plus qualitatives ;
- La comparaison avec d'autres lotissements dans des communes voisines qui se commercialisent à 70 €/m² TTC ;
- L'augmentation proposée représente une évolution de 7%. En comparaison, les précédentes évolutions des tarifs sur cette opération étaient plus importantes (9-10%) et elles n'ont pas soulevé de difficultés quant à la commercialisation.

Etant donné la crise immobilière actuelle, la provision pour risque commercial a été maintenue dans le CRAC 2022, dans le cas où il conviendrait de réfléchir à une diminution des prix de vente.

- Subventions : 474 K € (+ 209 K €)
- Fonds de concours : 13 K €
- Produits financiers et de gestion : 17 K €

3.2.2. RECETTES ISSUES DE LA VILLE

Au 31 décembre 2022, le montant actualisé de ce chapitre de recettes est de 4 051 K € (-36 K€).

En comparaison avec le dernier bilan approuvé, ce bilan révisé fait apparaître une diminution de la participation communale.

4. TRESORERIE

→ Cf bilan financier prévisionnel joint en annexe.

Les besoins en trésorerie seront couverts par l'opération.

5. PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à la Commune de Baume les Dames :

→ D'approuver le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2022, contenant le bilan financier prévisionnel arrêté au 31 décembre 2022 de la concession d'aménagement de la ZAC des Dames du Quin, faisant passer le coût prévisionnel des dépenses et des recettes de 13 488 K€ à 13 779 K€ avec une légère diminution de la participation communale.

→ D'autoriser le Maire à signer l'avenant N°8 à la concession d'aménagement pour prendre en compte les évolutions du bilan financier.

→ D'autoriser le conseil municipal à verser la participation communale pour l'année 2023, d'un montant de 200 K €.

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DES DAMES DU QUIN - Bilan au 31.12.2022

Bilan en K€ H.T établi en mai 2023

DÉPENSES	Bilan traité de concession		Bilan validé CRAC 2021		2022	Cumul au 31.12.2022		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Bilan actualisé CRAC 2022		ECART CRAC 2022/2021	% dépenses
	10 982	14 338	13 488	19 711	177	726	7 597	833	633	617	609	539	537	799	796	742	77	13 779	-166	291	
ACQUISITIONS																					
PRINCIPAL																					
FRAIS D'ACQUISITION																					
ETUDES																					
ETUDES PRE-OPERATIONNELLES SEDD																					
ETUDES OPERATIONNELLES TIERS																					
TRAVAUX ET HONORAIRES																					
TRAVAUX PRIMAIRES PERIPHERIQUES																					
Travaux giratoire																					
Liaison mode doux sur la RD23																					
Travaux d'aménagement du parc du Verger																					
TRAVAUX INTERIEURS																					
Travaux Tranche 1																					
Lot 1 - SBM Clément																					
Lot 2 - SBM - Clément																					
Lot 4 - ID VERDE																					
Interventions concessionnaires réseaux																					
Travaux sur l'île C1																					
Travaux tranche 2																					
Lot 1 - SOGEA/Clément																					
Lot 2 - SOGEA/Clément																					
Lot 3 - ID VERDE																					
Interventions concessionnaires réseaux																					
Travaux tranche 3 (dont travaux rue de Champvans)																					
Lot 1 - EUROVA (dont travaux rue de Champvans)																					
Lot 2 - SOGEA (dont travaux rue de Champvans)																					
Lot 3 - TECHNOVERT																					
Travaux divers rue de Champvans																					
Interventions concessionnaires réseaux																					
Surcoûts tranche 3 mail piéton																					
Travaux tranche 4 dont intervention concessionnaires (actualisé avril 2023)																					
Travaux tranche 5 dont intervention concessionnaires (actualisé avril 2023)																					
ACTUALISATIONS																					
IMPREVUS/TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES																					
HONORAIRES TECHNIQUES																					
FRAIS ANNEXES																					
Frais de gestion (promotion, commercialisation...)																					
Archéologie																					
Taxes opérationnelles (Organic...)																					
FRAIS FINANCIERS																					
F. R / Court terme																					
REMUNERATION SOCIETE																					
Rém. / Acquisitions																					
Rém. / Investissement																					
Rém. / Commercialisation																					
Primes et pénalités / commerc.																					
Rém. / Clôture																					
Rém. / Complément forfait																					

Envoyé en préfecture le 18/07/2023

Reçu en préfecture le 18/07/2023

Publié le

ID : 025-212500474-20230711-F17_2023-DE



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DES DAMES DU QUIN - Bilan au 31.12.2022

Bilan en K € HT établi en mai 2023

	Bilan traité de concession	Bilan validé CPAC 2021	2022	Cumul au 31.12.2022	2023*	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Bilan au 31.12.2022	ECART CRAC 2022/2021	% RECETTES
RECETTES																	
RECETTES TIERS																	
CESSIONS FONCIERES	10 982	13 488	804	7 611	566	852	555	488	580	431	872	872	558	396	13 779	291	
CESSIONS TRANCHE 1	7 624	9 400	264	5 452	236	652	355	288	380	231	672	672	396	396	9 727	327	
Commerces, Artisanat et Services	7 508	9 135	264	5 157	236	443	355	288	380	231	672	672	396	396	9 223	88	
Sect 1 - Commerce lot C1		3 422		3 114	139		174								3 428	6	
Sect 1 - Commerce lot C2 - SOPIC				2 570			119								2 743	5	
Sect 1 - Commerce lot C3 - Les Mousquetaires							119								119	0	
Sect 1 - Artisanat et Services															861	0	
Habitat individuel en ilot															1 491	0	
Sect 1 - Ilot ELYSE															1 491	0	
Habitat individuel sur parcelle															173	6	
Sect 1 - Individuels - 13 parcelles															132	0	
Habitat groupé ou intermédiaire ou collectif															132	0	
Sect 1 - Carré de l'habitat - programme en localif															132	0	
Sect 1 - Lot A - Collectif															359	0	
Sect 1 - Lot B - Collectif															359	0	
CESSIONS TRANCHE 2															191	0	
Sect 2.1 - Individuels - 19 parcelles															52	0	
Sect 2.2 - Individuels - 11 parcelles															55	0	
CESSIONS TRANCHE 3															84	0	
Habitat individuel sur parcelle															2	0	
Sect 3.1 - 18 parcelles individuelles															926		
Sect 3.2 - 14 parcelles individuelles															516		
Sect 3.3 - 11 parcelles individuelles															410		
Habitat groupé ou intermédiaire ou collectif															2 453		
Sect 3.4/3.5 - 19 parcelles individuelles															2 185		
CESSIONS TRANCHE 4															654		
PROVISIONS RISQUE COMMERCIAL															458		
SUBVENTIONS															358		
Subvention C025															715		
Subvention Agence de l'eau															269		
Subvention SYODE															1 103		
Subvention LEADER															1 763		
Remboursement GRDF															-450		
Remboursement EHEDIS															474		
FONDS DE CONCOURS															51		
PRODUITS GESTION ET DIVERS															48		
RECETTES DE PARTICIPATIONS DE LA VILLE															209		
RESULTAT D'EXPLOITATION															4 051		
COMPTES TIERS															0		
FINANCEMENT															319		
SITUATION DE TRESORERIE															0		

* La participation 2023 comprend :
- 130 000 € de participation 2022 versée en 2023
- 200 000 € de participation 2023 non versée

Envoyé en préfecture le 18/07/2023

Reçu en préfecture le 18/07/2023

Publié le

ID : 025-212500474-20230711-F17_2023-DE





AVENANT N°8

AU TRAITE DE CONCESSION

DE LA ZAC DES DAMES DU QUIN

-

Evolution du bilan financier prévisionnel

Transmis au représentant de l'Etat par la Ville de Baume les Dames le

Notifié par la Ville de Baume les Dames à sedia le

ENTRE D'UNE PART :

La Ville de Baume les Dames représentée par M. Arnaud MARTHEY, son Maire, ayant pouvoirs suivant délégation qui lui a été consentie en vertu d'une délibération du Conseil Municipal (n°D03/2020) en date du 06 juin 2020, visée par le contrôle de légalité en date du 15 juin 2020.

Ci-après dénommée « la Ville »

ET D'AUTRE PART :

Sedia, société anonyme d'économie mixte locale, au capital de 15 026 816 €, inscrite au RCS de Besançon sous le numéro B 775 665 359 00037, dont le siège social est à Besançon-6 rue Louis Garnier-représentée par M. Vincent FUSTER, son Président Directeur Général, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du 07 novembre 2017.

Ci-après dénommée « sedia » ou « la Société » ou « l'Aménageur »

IL A ETE EXPOSE PUIS CONVENU CE QUI SUIT :

Aux termes du traité de concession de la ZAC des Dames du Quin, signé le 06/03/2008, reçu en Préfecture du Doubs le 28/03/2008 et notifié à l'aménageur le 10/04/2008, la Ville de Baume les Dames a concédé à la SedD, devenue sedia, l'aménagement et la commercialisation de la ZAC de Champvans les Baume, désormais dénommée « ZAC des Dames du Quin ».

Par avenant n°1 au traité de concession signé le 29/07/2010, reçu en Préfecture du Doubs le 10/08/2010 et notifié à l'aménageur le 08/09/2010, les parties ont validé l'engagement des fouilles archéologiques dès les études opérationnelles, contractualisé la participation de la collectivité résultant du bilan financier actualisé et uniformisé le périmètre de l'opération avec le périmètre modifié de la ZAC.

Par avenant n°2 au traité de concession signé le 26/09/2013, reçu en Préfecture du Doubs le 07/10/2013, les parties ont validé le lancement opérationnel et le démarrage des travaux de la première tranche de la ZAC ainsi que la réalisation, dans le cadre de la concession, d'une première antenne de desserte dédiée à l'habitat. Les parties ont également contractualisé la participation financière de la collectivité résultant du bilan financier au 31/12/2012.

Par avenant n°3 au traité de concession signé le 14/10/2014, reçu en Préfecture du Doubs le 22/10/2014, les parties ont contractualisé la participation financière de la collectivité résultant du bilan financier au 31/12/2013.

Par avenant n°4 au traité de concession signé le 26/11/2015, reçu en Préfecture du Doubs le 02/12/2015, les parties ont contractualisé la participation financière de la collectivité résultant du bilan financier au 31/12/2014.

Par avenant n°5 au traité de concession signé le 26/10/2016, reçu en Préfecture du Doubs le 27/10/2016, les parties ont contractualisé la participation financière de la collectivité résultant du bilan financier au 31/12/2015.

Par avenant n°6 au traité de concession signé le 10/12/2018, reçu en Préfecture du Doubs le 21/02/2019, les parties ont contractualisé la participation financière de la collectivité résultant du bilan financier au 31/12/2017.

Par avenant n°7 au traité de concession signé le 07/07/2022, reçu en Préfecture du Doubs le 28/09/2022, les parties ont contractualisé la participation financière de la collectivité résultant du bilan financier au 31/12/2022.

Par délibération en date du le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) arrêté au 31/12/2022 a été validé. Il prévoit des travaux supplémentaires demandés par le concédant, liés à la

fois à l'aménagement d'un ancien verger en parc public, mais aussi à la modification du plan-masse de la troisième tranche, pour intégrer davantage d'espaces verts et de modes doux. Il prévoit également en recette une subvention LEADER obtenue pour l'aménagement du parc public.

Conformément à la réglementation en vigueur, la convention d'aménagement contient notamment dans son article 20.4, une disposition contractualisant la participation financière globale que la collectivité cocontractante s'engage à consentir à l'opération.

Prenant en considération :

- La réalisation des travaux d'aménagement du parc public ;
- Les modifications du plan-masse de la troisième tranche portant sur les phases 4-5, le lancement opérationnel et le démarrage des travaux d'aménagement de ces deux phases ;
- L'obtention de la subvention LEADER ;
- Le bilan prévisionnel de l'opération actualisé au 31/12/2022 et les évolutions budgétaires qui y sont mentionnées.

Les éléments du présent avenant ne constituant pas des modifications substantielles de la concession initiale, les parties conviennent ce qui suit :

ARTICLE 1 – FINANCEMENT DE L'OPERATION

Par suite de l'approbation du bilan financier prévisionnel actualisé au 31/12/2022 par le Conseil Municipal en date du, les premiers paragraphes de l'article 20.4 du traité de concession, modifiés par les avenants n°2, 3, 4, 5, 6 et 7 au traité de concession, sont abrogés, et remplacés par ce qui suit :

« En application de l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de l'effort financier du concédant au coût de l'opération d'aménagement objet de la présente convention ressort du bilan prévisionnel de la concession, augmenté de la TVA dans les conditions légales en vigueur au moment de la facturation.

Le bilan prévisionnel approuvé au 31/12/2022, qui ressort à 13 779 000 € et qui retrace les évolutions de l'opération au regard de l'avancement des procédures, des études, des travaux et de la commercialisation, fixe désormais l'effort financier du concédant à l'opération comme suit :

Nature	Montants actualisés au 31/12/2022	Montants antérieurs (rappel avenant n°7 à la concession)
Apport en nature	49 427.34 €	49 427.00 €
Participations aux équipements périphériques	0 €	0 €
Cession d'un terrain à la commune	0 €	0 €
Participation d'équilibre à l'opération	4 001 862€	4 037 912 €
TOTAL	4 051 289.34 €	4 087 339 €

Les autres paragraphes de l'article 20.4 ne sont pas modifiés.

ARTICLE 2 - AUTRES DISPOSITIONS DU TRAITE DE CONCESSION

Les clauses du traité de concession du 06/03/2008, et ses avenants successifs, non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées.

Fait à Baume les Dames, le

Pour sedia,
Le Président Directeur Général,

Pour la Ville,
Le Maire,

Vincent FUSTER

Arnaud MARTHEY