

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil quinze, le 29 octobre à 18h00, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni en la Maison de l'Intercommunalité, sous la présidence de Monsieur Christian RAYOT, Président.

Étaient présents : Monsieur Christian RAYOT, Président, et Mesdames et Messieurs, Jacques ALEXANDRE, Martine BENJAMAA, Jacques BOUQUENEUR, Jean-Claude BOUROUH, Anissa BRIKH, Laurent BROCHET, Claude BRUCKERT, Jacques DEAS, Monique DINET, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Daniel FRERY, André HELLE, Jean-Louis HOTTLET, Bernard LIAIS, Jean LOCATELLI, Didier MATHIEU, Robert NATALE, Jean RACINE, Frédéric ROUSSE, Claude SCHWANDER, Dominique TRELA, Jean-Claude TOURNIER, Pierre VALLAT, Bernard VIATTE, **membres titulaires**, Messieurs Jean Dominique BRENGARTH et Bernard CERF **membres suppléants ayant reçu pouvoir d'un membre titulaire.**

Étaient excusés : Mesdames et Messieurs Denis BANDELIER, Marielle BANDELIER, Josette BESSE, Roland DAMOTTE, Christine DEL PIE, Gérard FESSELET, Joseph FLEURY, Sophie GUYON, Fatima KHELIFI, Marie-Lise LHOMET, Thierry MARCIAN, Pierre OSER, Cédric PERRIN, Roger SCHERRER, Bernard TENAILLON.

Avaient donné pouvoir : Mesdames et Messieurs Denis BANDELIER à Christian RAYOT, Josette BESSE à Jean-Claude TOURNIER, Sophie GUYON à Anissa BRIKH, Fatima KHELIFI à André HELLE, Thierry MARCIAN à Jean-Jacques DUPREZ, Pierre OSER à Robert NATALE, Marie-Lise LHOMET à Frédéric ROUSSE, Roger SCHERRER à Jean Dominique BRENGARTH, Bernard TENAILLON à Bernard CERF.

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Vendredi 16 octobre	Vendredi 16 octobre	En exercice	41
		Présents	28
		Votants	37

Il est vérifié l'existence du quorum pour les décisions et appel est fait des pouvoirs qui sont remis au Président

Le secrétaire de séance est désigné parmi les membres titulaires présents. Martine BENJAMAA est désignée.

2015-08-11 Bilans révisés au 31 décembre 2014 de la zone d'activités « Le Technoparc » à Delle

Rapporteur : Christian RAYOT

Préfecture du Terr. de Belfort

- 5 NOV. 2015

*Vu la délibération n°2004/03/08 concernant les Conventions publiques d'aménagement avec la SODEB pour les zones d'activités « Le Technoparc » et « Les Popins » ;
Vu la Convention publique d'aménagement de la zone d'activités « Le Technoparc » à Delle signée le 21 juin 2004 ;*

La SODEB, dans le cadre de sa convention publique d'aménagement et de gestion de la zone d'activités « Le Technoparc », doit présenter annuellement un rapport, faisant état de l'équilibre budgétaire de l'opération et de son évolution. Ce dernier est soumis à l'approbation de la collectivité délégataire à travers une délibération du Conseil Communautaire.

Il reste 66 127 m² à commercialiser dont 19 866 m² immédiatement commercialisables.

Le prix moyen de cession est ajusté à 18,19 € HT/m² (17,82 € HT/m² au dernier bilan révisé 2013).

Au 31 décembre 2014, sept cessions pour des implantations industrielles ou artisanales et deux cessions à l'Etat ont été réalisées pour un montant global de 2 122 900 €.

A noter que la parcelle de terrain de 6 ha 26 ca 48 est propriété de la CCST. Sa valeur vénale n'est donc pas prise en compte dans le bilan des recettes de cessions du présent bilan de l'opération.

A noter qu'une proposition foncière a été faite à la SCI M.T.S.T des Dampierre les Bois – 25 (M. LOICHOT) pour une implantation sur une parcelle de terrain de 6 000 m² environ. Le Conseil Communautaire ayant délibéré sur cette vente en date du 08 octobre 2015, un compromis de vente devrait être signé fin 2015.

Au 31 décembre 2014, le montant de la seconde avance remboursable s'élève à 570 900 €. Cette avance sera remboursée dès que la trésorerie de l'opération le permettra.

Le montant des travaux réalisés (tranche 1 en partie, tranche 2, bassin de rétention, viabilisation côté Lebetain en partie) s'élève à 2 013 900 € et celui des honoraires techniques à 250 100 €.

En ce qui concerne les terrains situés côté LEBETAIN, et compte tenu des contraintes topographiques du site, il a été considéré que ce secteur représentait une surface cessible de 15 000 m² sur les 32 525 m² qu'ils représentent. Le prix de cession est ajusté à 30 € HT/m² mais la collectivité se réserve le droit de négocier de gré à gré ce prix de cession avec les futurs acquéreurs.

La fin de la tranche 1 sera réalisée en fonction de la commercialisation des parcelles. Les travaux de la tranche 3 et 4 sont programmés en 2017 et 2018. Les travaux de la tranche conditionnelle de la tranche 5 (viabilisation côté Lebetain) sont programmés en 2015 ; les travaux de la tranche ferme sont quant à eux réalisés.

L'opération présente un solde de trésorerie de 122 000 € au 31 /12/2014.

Le bilan complet est disponible sur demande.

Le Conseil Communautaire, après en avoir débattu, à l'unanimité des membres présents décide :

- **De valider le bilan de zone présenté par la SODEB en sa qualité d'aménageur,**
- **D'autoriser le Président à signer tous les documents relatifs à cette prise de décision.**

Le Président soussigné, certifie que la convocation du Conseil Communautaire et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés conformément à la législation en vigueur.

Acte rendu exécutoire après dépôt

en Préfecture le 05 NOV. 2015

Et publication ou notification le 05 NOV. 2015

Le Président,

Le Président
Christian RAYOT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU SUD
TERRITOIRE

Le Président,

Le Président
Christian RAYOT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU SUD
TERRITOIRE

Préfecture du Terr. de Belfort

- 5 NOV. 2015

Service Courrier

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ

ARRÊTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2014

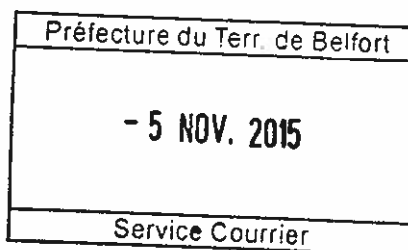
ZAC DU TECHNOPARC

Concédant :

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE
8 Place Raymond Forni
90101 DELLE Cedex

Concessionnaire :

SODEB
1 Rue Morimont
90000 BELFORT



- ☐ notice descriptive
- ☐ bilan révisé au 31/12/2014
- ☐ Inventaire foncier des acquisitions de terrain
- ☐ inventaire foncier des cessions de terrain

NOTICE DESCRIPTIVE

CONCESSION

Une convention de concession a été signée le 8 Juillet 1993 entre la Commune de DELLE et la SODEB pour une durée de 8 ans et pour l'aménagement d'une Zone d'Activités de 27,6 hectares dont 20 hectares cessibles.

Un premier avenant à cette convention a été signé le 21 Mars 1994 entre le Syndicat de Gestion des Zones Multisites du Sud du Territoire de BELFORT, la Commune de DELLE et la SODEB, transférant la réalisation et la gestion de la ZAC au Syndicat. Il indique également que le Syndicat pourra verser des fonds à titre provisoire à la SODEB à concurrence de 4 000 000 Frs maximum.

Un second avenant a été signé le 7 Avril 1997 entre le Syndicat et la SODEB réduisant le versement de fonds à titre provisoire à la SODEB à concurrence de 3 200 000 Frs maximum. Cet avenant précise, en outre, que l'Article 10 "modalité de passation des marchés" de la convention initiale est modifié pour le rendre conforme à la Loi 93-122 du 29 Juin 1993 ainsi que l'Article 15 "retour et remise des ouvrages" de la convention initiale qui précise que les rétrocessions des voiries et réseaux seront faites à titre onéreux.

Un troisième avenant a été signé le 22 Novembre 2001 prorogeant la durée de la convention de concession de 6 ans c'est-à-dire jusqu'au 8 Juillet 2007.

Un quatrième avenant a été signé le 21 Juin 2004 entre la Communauté de Communes du Sud Territoire et la SODEB substituant la Communauté de Communes au Syndicat. Cet avenant intègre par ailleurs les nouvelles dispositions des articles L 300-4 et L 300-5 du code de l'urbanisme dans le cadre de la loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000, de la loi n°2002-1 du 2 Janvier 2002 et de la loi n°2003-590 du 2 Juillet 2003 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain.

Un cinquième avenant a été signé le 7 Mai 2008 prorogeant la durée de la convention publique d'aménagement de 6 ans, c'est-à-dire jusqu'au 6 Décembre 2013.

Un sixième avenant a été signé le 13 Février 2014 prorogeant la durée de la convention publique d'aménagement de 6 ans soit jusqu'au 6 Décembre 2109 et autorisant la SODEB à passer un contrat avec la société DESAULLE pour l'assister dans sa mission de commercialisation de la charge foncière du parc.

POINT PHYSIQUE

1 – ACQUISITIONS

A ce jour, toutes les acquisitions sont réalisées, soit par voie amiable, soit par expropriation.

2 – TRAVAUX

Les travaux primaires extérieurs à la ZAC ont été réalisés en 1994.

Les travaux de la tranche 1 ont été réalisés en partie. Ils consistent à aménager la voie de desserte interne de la ZAC et à viabiliser les parcelles appartenant à la société DEMA et la pépinière d'entreprises

Les emprises de la tranche 1 qui n'ont pas encore été viabilisées sont dans l'attente de la commercialisation des parcelles, qu'elles desserviront.

Les travaux de la tranche 2 ont été réalisés pour permettre la viabilisation des parcelles appartenant à la société MCT OSER et au Canton du Jura et la liaison à la RN 19.

Les travaux des tranches 3 et 4 sont prévus en 2017 et 2018 ; la viabilisation des parcelles concernées par lesdits travaux n'étant pas, aujourd'hui, à l'ordre du jour, sauf si des contacts commerciaux se concrétisent sur ces parcelles auquel cas nous serons amenés à modifier l'échéancier des travaux.

La fin des travaux de la tranche 5 (viabilisation des terrains côté LEBETAIN) correspondant à la tranche conditionnelle (assainissement) sont programmés en 2015.

3 – Cession

A ce jour, neuf cessions ont été réalisées pour une superficie totale de 159 963 m2 :

1. Cession DEMA – 3 716 m2 pour 38 100 € TTC
2. Cession SODEB (bât. Industriel) – 9 556 m2 pour 145 700 € TTC
3. Cession SERTRID – 68 000 m2 pour 1 036 700 € TTC, désormais propriété de la CCST
4. Cession MCT OSER – 18 278 m2 pour 166 600 € TTC
5. Cession Etat (emprise RN19) – 31 841 m2 pour 152 800 € TTC
6. Cession Etat (emprise hôtel des transitaires) – 8 985 m2 pour 124 300 € TTC
7. Cession CCST – 6 587 m2 pour 126 100 € TTC
8. Cession MCT OSER – 5 000 m2 pour 45 600 € TTC
9. Cession DORAS – 8 000 m2 pour 287 000 € TTC

Il reste **66 127 m2** à commercialiser dont **19 866 m2** immédiatement commercialisables.

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2014

I – LES DEPENSES (exprimées TTC)

1.1 Acquisitions

Les dépenses liées aux acquisitions s'élèvent à 395 800 €.

1-2 Etudes

Les études réalisées avant la signature du traité de concession s'élèvent à 78 100 €.

Les études après concession, estimées à 138 500 €, comprennent toutes les études complémentaires nécessaires à la réalisation et à la commercialisation de la ZAC. Elles comprennent, entre autres, les frais de géomètre, les études de sols...etc.

En fin d'opération, le montant prévisionnel de l'ensemble des études s'élève à 216 600 €.

1-3 Travaux et honoraires techniques

En fin d'opération, le montant prévisionnel des travaux et honoraires techniques est estimé à 3 530 000 €, dont 346 100 € pour les honoraires techniques et 3 183 900 € pour les travaux.

Au 31 Décembre 2014, le montant des travaux réalisés (tranche 1 en partie, tranche 2, bassin de rétention, viabilisation côté LEBETAIN en partie), y compris les honoraires techniques s'élève à 2 264 000 €.

La fin des aménagements de la tranche 1 sera réalisée en fonction de la commercialisation des parcelles.

Les travaux de la tranche 2 sont achevés.

Les travaux de la tranche 3 et 4 sont programmés en 2017 et 2018.

Les travaux de la tranche conditionnelle de la tranche 5 (viabilisation côté Lebetain) sont programmés en 2015 ; les travaux de la tranche ferme sont quant à eux réalisés.

1-4 Frais financiers

Les frais à long terme correspondent aux intérêts liés aux emprunts. Ils s'élèvent à 158 100 € à ce jour.

Les frais à court terme correspondent aux intérêts sur découvert de trésorerie de l'opération, et sont estimés à 76 600 €.

Tous les emprunts ont été remboursés.

1-5 Frais divers

Ils correspondent aux frais de reprographie, de publicité...etc.

1-6 Frais de Société et commercialisation

Ce sont les honoraires perçus par l'aménageur dans le cadre de sa mission, calculés selon les termes de la convention de concession.

2 – LES RECETTES (exprimées TTC)

2-1 Cessions

Le prix de cession est ajusté à **18,19 € HT / m²** (17,82 € HT/ m² au dernier bilan révisé). Sur ces bases, l'équilibre financier de l'opération est atteint en fin d'opération.

Au 31 Décembre 2014, sept cessions pour des implantations industrielles ou artisanales et deux cessions à l'Etat ont été réalisées pour un montant global de 2 122 900 €.

En ce qui concerne les terrains situés côté LEBETAIN, et compte tenu des contraintes topographiques du site, la collectivité a considéré que ce secteur représentait une surface cessible de 15 000 m² sur les 32 525 m² qu'ils représentent. Le prix de cession, sur ce site, est ajusté à **30 € HT / m²** mais la collectivité se réserve le droit de négocier de gré à gré ce prix de cession avec les futurs acquéreurs.

La surface cessible restante et appartenant à la SODEB est égale de 66 127 m².

Une proposition foncière a été faite à la SCI M.T.S.T. de Dampierre Les Bois - 25 (M. LOICHOT) pour une implantation sur une parcelle de terrain de 4 000 m² ; Le Conseil Communautaire ayant délibéré sur cette vente en date du 13 mars 2014. Un compromis de vente doit être signé d'ici courant du troisième trimestre 2015.

Côté Lebetain, deux projets sont en cours d'études. Le premier, porté par Madame Magali WIMMER, concerne l'implantation d'une micro crèche sur une surface de terrain de 1 277 m². La cession est programmée en 2017.

L'autre projet sur ce même secteur concerne l'implantation des transports CHARPIOT sur une surface de terrain d'environ 1 ha. La cession est programmée en 2018.

La parcelle de terrain de 6 ha 26 ca 48 est propriété de la CCST. Sa valeur vénale n'est donc pas prise en compte dans le bilan des recettes de cessions du présent bilan de l'opération.

3 – LE FINANCEMENT

3-1 Emprunt

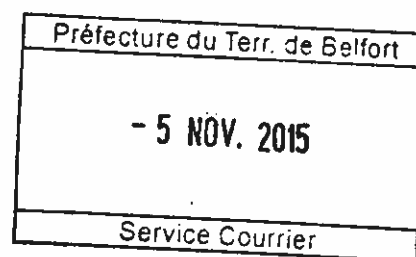
Tous les emprunts ont été remboursés.

3-2 Avance

La collectivité a consenti à l'opération une première avance de 114 300 €, qui a été remboursée.
Au 31 Décembre 2014, le montant de la seconde avance remboursable s'élève à 570 900 €. Cette avance sera remboursée dès que la trésorerie de l'opération le permettra.

3-3 Trésorerie

Au 31 Décembre 2014, l'opération présente un solde de trésorerie de 122 000 €.



ANNEXE 1

bilan révisé au 31/12/2014

ANNEXE 2

Inventaire foncier des acquisitions de terrain

ANNEXE 3

Inventaire foncier des cessions de terrain

ANNEXE 4

Inventaire des conventions d'indemnités
