



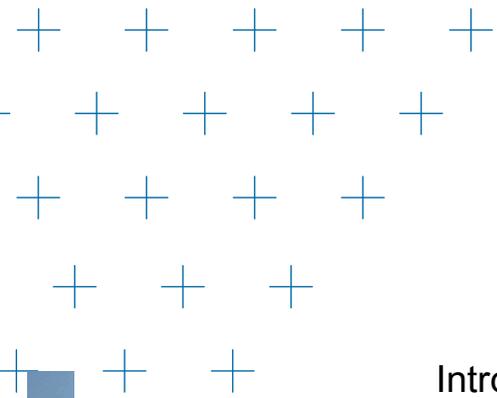
**Projet de reconversion du site “Bricostoc”
à Dannemarie-sur-Crète**

#3

**Le projet d'intention
Le budget prévisionnel**

Mai 2025





Introduction	3
Visite du site	4
Réunion publique	6
Les envies et objectifs	8
Projet d'intention	9
Budget prévisionnel	12
Nos partenaires	15

Sommaire





Introduction

Nous sommes ravis de vous présenter le troisième tome de notre document de suivi du projet de réhabilitation de l'ancienne friche commerciale Bricostoc, qui prend désormais le nom de « Les jardins Chauffour ». Ce nouveau nom symbolise l'ambition de ce projet : transformer un espace autrefois dédié au commerce en un lieu de vie et de nature ouvert à tous.

Les jardins Chauffour, c'est bien plus qu'un simple projet d'urbanisme. C'est un projet de territoire, qui vise à renforcer le lien social, à favoriser la biodiversité, à répondre aux besoins de notre commune et à offrir un cadre de vie agréable et durable pour tous. Nous sommes convaincus que ce lieu deviendra un véritable poumon vert pour notre village, un espace de respiration et de convivialité où chacun pourra se retrouver et se ressourcer.

Les jardins Chauffour, ce projet, qui nous tient tant à cœur, avance à grands pas et je suis particulièrement fier de vous présenter les dernières avancées. Nous vous invitons à parcourir ce document et à vous approprier ce projet, qui est le vôtre.

Ensemble, faisons des jardins Chauffour un lieu emblématique de notre village, un espace de vie où la nature et l'humain se rencontrent et s'épanouissent.

Sebastien PERRIN
Le maire de Dannemarie sur Crète

Introduction

Le livret #3, réalisé par l'équipe municipale, revient sur deux temps forts 2024 du projet de reconversion de l'ancienne friche Bricostoc : la visite du site le 17 février 2024, suivie de la présentation en réunion publique du projet d'intention.

Ce livret vous offre également une vision claire du budget prévisionnel de cet ambitieux projet, porté par la commune de Dannemarie sur Crète. Au fil des pages, vous découvrirez le calendrier prévisionnel des étapes à venir, mais également les différents acteurs et partenaires mobilisés pour transformer notre entrée de village en un véritable atout pour notre commune.

Bonne lecture à tous.

François Rauscher
1er adjoint au maire
Finances / Communication

Visite du site

Animée par les élus municipaux, la visite a réuni plus de soixante personnes ayant répondu à l'invitation le samedi 17 février 2024 en matinée.



Visite du site Bricostoc suivie d'une réunion de présentation du projet d'intention

M. Sébastien PERRIN, maire de Dannemarie sur Crète, et l'équipe municipale ont le plaisir de vous convier à une visite du site "Bricostoc".

La visite sera suivie d'une présentation du projet d'intention. La réunion se déroulera à la mairie.

SAMEDI 17 FÉVRIER
À 10H00

Rendez-vous à la friche Bricostoc, à l'entrée du village (entrée par la rue des Chanets).

Prévoyez des chaussures adaptées.

Retour souhaité avant le 9/2/24 à mairie@dannemariesurcrete.fr

Visite du site

Chaque petit groupe de 10 à 12 personnes, conduit par un ou deux élus municipaux, a ainsi pu découvrir le site de 3,17 hectares, débarrassé de toute construction.

Pour rendre le parcours plus interactif, les visiteurs ont pu participer à un quiz ludique sur l'histoire de Bricostoc et des enseignes qui l'ont précédé, mais également sur la déconstruction et sur la revalorisation des matériaux.

Cette balade pédagogique a rencontré un vif succès et a permis de découvrir ou redécouvrir ce site emblématique de notre entrée de village.



Réunion publique

Présentation du projet d'intention samedi 17 février 2024

A la suite de la visite du site, les habitants ont été invités à se retrouver en mairie, dans la salle du conseil municipal, afin d'assister à la présentation du projet d'intention.

Le projet d'intention n'a pas vocation à préciser le devenir du site. Il a pour **objectif de décrire de façon brève et compréhensible le positionnement, les grandes lignes du projet** et son adéquation avec les objectifs et priorités définis.

Cette réunion publique a permis d'échanger sur le devenir possible du site.

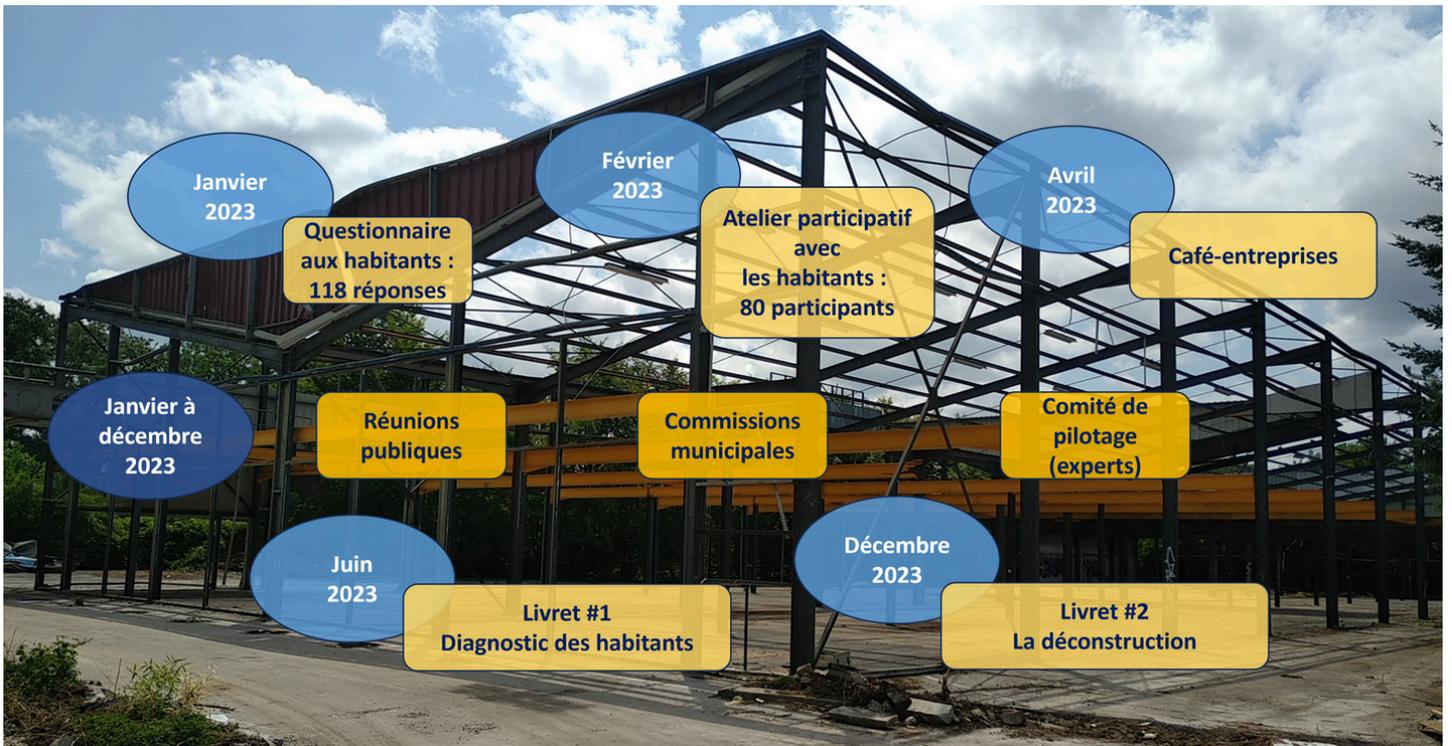
Comme l'équipe municipale s'y est engagée, le projet répond aux enjeux de la commune, en faisant suite au travail de concertation avec les habitants et les acteurs économiques.



Réunion publique

Présentation du projet d'intention
samedi 17 février 2024

Rappel des principales étapes du projet



Quels sont les **mots employés par les habitants** à propos du futur projet dans les questionnaires et les discussions lors des ateliers ?

Calme
Solidaire
Familiale
Conviviale
Animée Proximité
Nature
Commerçante
Ludique Sportive
Village
Accueillante

Les idées et les objectifs

Idées associées au projet par les habitants et les élus

Améliorer l'image de la commune

Respectueux de l'environnement: exemplarité

Services et commerces de proximité

Un habitat maîtrisé, adapté au village, qualité de vie, harmonieux

Petite enfance, hébergements seniors

Habitats étudiants

Proximité (services...)

Améliorer la sécurité routière

Convivialité, vivre ensemble

Les **objectifs** du projet définis par le conseil municipal :

- 1 hectare revégétalisé,
- Des espaces verts,
- Des commerces de proximité tournés vers la commune,
- Des services de proximité,
- Des logements étudiants,
- Des logements seniors inclusifs ou intergénérationnels,
- Des maisons individuelles,
- Du petit habitat intermédiaire,
- Un village d'artisans,
- Des cheminements "modes doux".

Premier aperçu du projet d'intention

Avant



Maintenant



Le projet d'intention

Exemplarité
environnementale

Nature

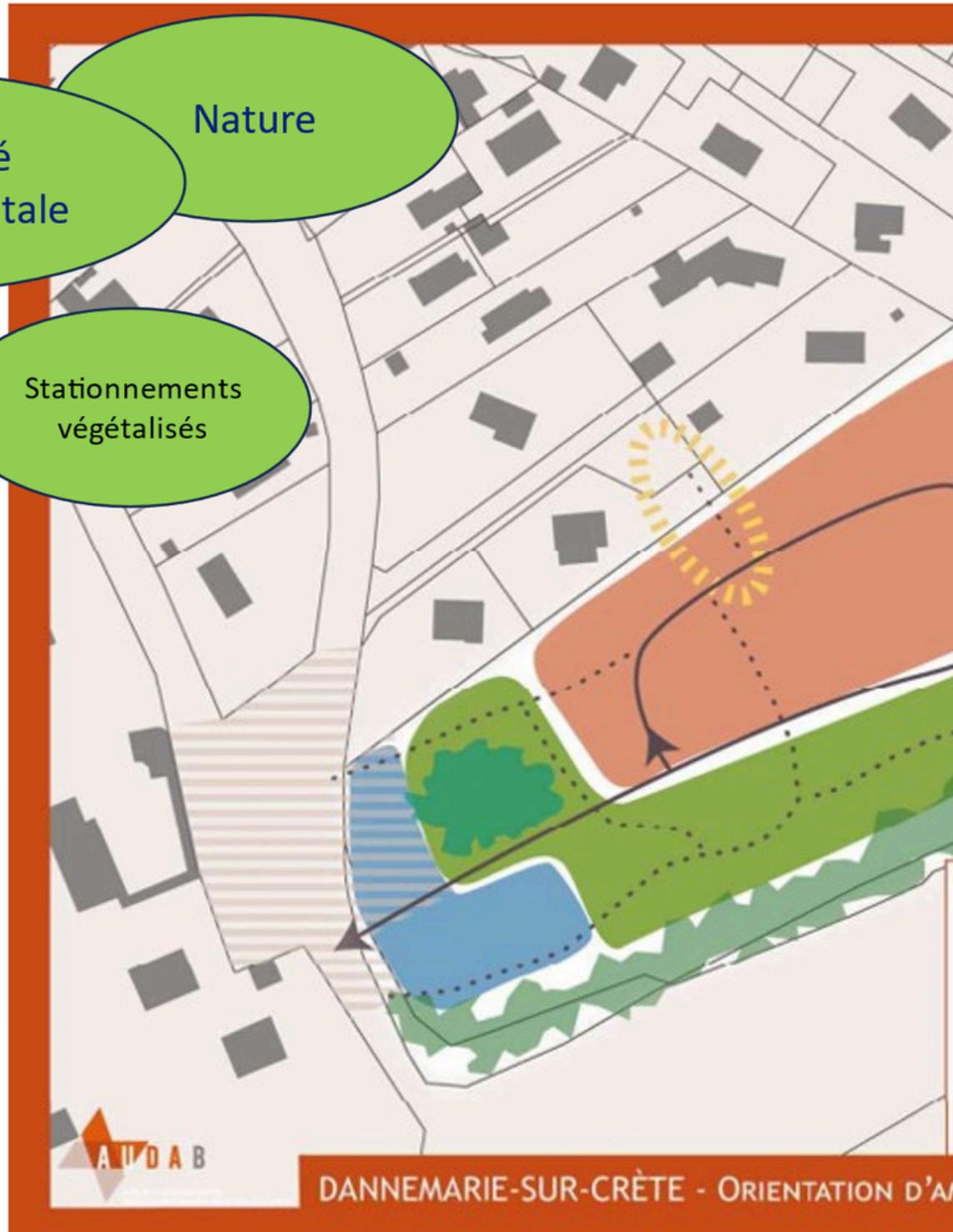
Espaces verts
(zone 1 hectare
à renaturer)

Stationnements
végétalisés

Espace de
coworking

Bureaux,
commerces
de
proximité et
services

Services
de santé





Habitats mixtes et équipements

Etudiants

Accueil petite enfance

Habitat inclusif

Maisons individuelles

Transition ZAE

Village d'artisans

Proximité

Circuits courts

Le budget prévisionnel

Le projet est exclusivement porté par la commune de Dannemarie sur Crète.

L'équation à résoudre pour l'équipe municipale est de trouver les moyens financiers qui permettent de réaliser les aménagements et les équipements attendus tout en garantissant une maîtrise du budget.

Après consultations, études et analyses, l'option retenue est une délégation de la totalité du projet à **Territoire 25**. La SPL (Société Publique Locale) Territoire 25 a pour principal objet de réaliser des études et de gérer des opérations d'aménagement portées par les collectivités partenaires. Elle peut aussi intervenir dans des programmes de réhabilitation et ou de construction de biens immobiliers et d'ouvrages publics. Du fait de son statut juridique, Territoire 25 ne travaille que pour les collectivités membres, en partenariat avec d'autres entreprises publiques locales.

La commune de Dannemarie sur Crète est donc devenue actionnaire de Territoire 25, comme de nombreuses communes du département : Besançon, Montbéliard, Sochaux, Pontarlier, Ornans, Valdahon, Morteau, Pont de Roide-Vermondans et, plus près de nous Saint-Vit et Pirey. Territoire 25 est un partenaire de confiance dans le conseil et l'ingénierie.

La commune reste bien entendu pilote de l'opération.

Le projet, d'un point de vue financier, va s'étaler sur 8 années avec des points d'étape réguliers entre les différents acteurs pour optimiser le montage (souscriptions ou remboursements de prêts, demande de ligne de financement, ventes de parcelles...). Cette collaboration est faite sous forme de partenariat avec pour objectif de répondre aux enjeux.

La commune a établi un plan d'investissement avec une approche prudente, notamment en ce qui concerne les recettes à venir (par exemple, certaines subventions ne sont pas encore « certaines », la vente des parcelles foncières n'est pas à envisager dès la première année...).

Bonne nouvelle pour ce projet ambitieux, la commune et Territoire 25 ont élaboré un dossier fonds vert (ex. fonds friche) solide, qui a été défendu au niveau départemental puis régional avant d'être présenté devant un comité de pilotage en mai dernier.

La préfecture du Doubs a validé la demande de **fonds vert à hauteur de 1.000.000 €**.

Pour information, le "fonds vert" finance le déficit d'opération qui apparaîtrait après sollicitation de tous les investisseurs possibles (région, département, GBM...).

En termes de calendrier, cela engage la commune à débiter les travaux dans un délai de deux années et à investir, sur ses fonds propres, à minima 25% de l'enveloppe « fonds vert », soit 250.000 €.

Budget prévisionnel au 20 novembre 2024

LES DEPENSES	
Acquisition Rachat du site, y compris les travaux de déconstruction et les frais annexes (frais de notaire, frais de portage...)	667.000 €
Frais d'études Etudes opérationnelles, urbaniste, géomètre, étude géologique...	112.467 €
Travaux Proto-aménagement, dépollution, infrastructures internes, renaturation, raccordement aux réseaux	2.079.885 €
Frais annexes Archéologie, frais financiers, maîtrise d'ouvrage, rémunération de pilotage, de clôture, de communication et de commercialisation, impôts et taxes	787.313 €
TOTAL	3.721.025 €

LES RECETTES	
Vente de terrains Bureaux, commerces, habitats...	1.001.025 €
Subventions et fonds vert	1.800.000 €
Participation de la commune	920.000 €
TOTAL	3.721.025 €

Comme vous le constatez dans cette prévision, le montant des « subventions + fonds vert » a été estimé à 1.800.000 €. Les dossiers de demandes de subventions (autres que le fonds verts) sont en cours d'étude par les différents acteurs concernés.

L'étude bilantielle envisage donc le scénario selon lequel, en l'absence d'autres subventions que le fonds vert (ce qui semble peu probable), la commune devrait alors pallier cette absence de recettes, soit 1.680.000 €.

La participation de la commune (qui se substituerait alors aux subventions incertaines pour le moment) se déclinerait de la façon suivante :

Versement sur 9 exercices

2024 : 200.000 € - 2025 : 530.000 € - 2026 : 250.000 € - 2027 : 150.000 € - 2028 : 150.000 € - 2029 : 150.000 € - 2030 : 100.000 € - 2031 : 100.000 € - 2032 : 50.000 €

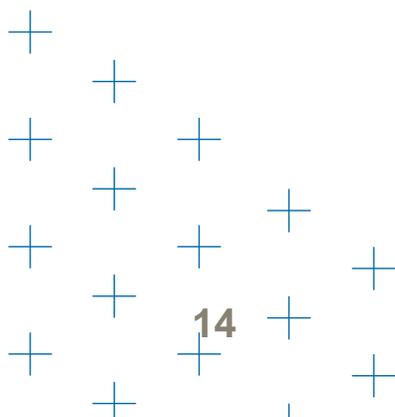
Lorsque les dossiers de demandes de subventions aboutiront, la participation de la commune en sera d'autant réduite.

En termes de recettes envisagées sur ce projet, la commune peut faire le choix de racheter les équipements publics à la fin du projet, ce qui permettra de bénéficier du FCTVA (Fonds de Compensation de la TVA) et de différer les recours au financement. C'est le scénario le plus intéressant fiscalement pour les finances communales.

Le FCTVA qui pourrait être récupéré à l'issue du projet serait d'environ 16,404% du montant TTC, soit 16,404% de 900.000 € (environ 150.000 €)*.

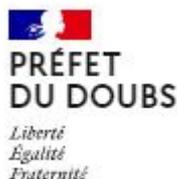
Enfin, des recettes de fonctionnement supplémentaires sont attendues pour la commune à partir de la livraison du projet : taxe sur le foncier bâti, taxe d'aménagement.

****Taux FCTVA de 16,404% applicable au 30/10/2024, susceptible d'évolution.***



Nos partenaires

Organismes publics

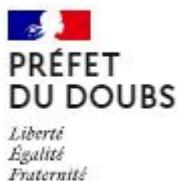


**appel à projet : Accélérateur à projets - économie circulaire*

Les entreprises



Nos partenaires pour le futur projet d'aménagement:





Ne pas jeter sur la voie publique.

Commune de Dannemarie sur Crète
1bis, rue de la gare
25410 Dannemarie sur Crète

Imprimé en 650 exemplaires.
Imprimerie Simon - ZI Noirichaud - 25290 Ornans

