



RECU EN PREFECTURE

Le 22 octobre 2020

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20201009-D00618514-DE

EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 09 octobre 2020

Le Conseil Municipal, convoqué le 02 octobre 2020, s'est réuni à la Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale du Doubs (CCIT)

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH, M. Sébastien COUDRY, M. Philippe CREMER, M. Benoît CYPRIANI, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY, M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME (jusqu'à la question n° 13 incluse), M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n° 4 incluse), M. Thierry PETAMENT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN, M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET, Mme Anne VIGNOT, Mme Christine WERTHE

Secrétaire :

Mme Julie CHETTOUH

Absents :

Mme Anne BENEDETTO, M. Laurent CROIZIER, M. Jean-Marc FAIVRE, Mme Lorine GAGLILOLO, M. Aurélien LAROPPE, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF

Procurations de vote :

Mme Anne BENEDETTO donne pouvoir à M. Hasni ALEM, M. Laurent CROIZIER donne pouvoir à Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Marc FAIVRE donne pouvoir à M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLILOLO donne pouvoir à M. Anthony POULIN, M. Aurélien LAROPPE donne pouvoir à M. François BOUSSO, M. Christophe LIME donne pouvoir à M. André TERZO (à compter de la question n° 14), Mme Laurence MULOT donne pouvoir à Mme Marie LAMBERT (à compter de la question n° 5), Mme Sylvie WANLIN donne pouvoir à M. Nicolas BODIN, Mme Marie ZEHAF donne pouvoir à Mme Frédérique BAEHR

OBJET : Concession d'aménagement Viotte - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan révisé au 31 décembre 2019

**Concession d'aménagement Viotte
Compte Rendu Annuel à la Collectivité
Bilan révisé au 31 décembre 2019**

Rapporteur : M. Anthony POULIN, Adjoint

	Date	Avis
Commission n° 2	22/09/2020	Favorable unanime (1 abstention)

Résumé :

Par délibération en date du 17 septembre 2014, la Ville de Besançon a confié à la SPL Territoire 25 l'aménagement du Quartier Viotte dans le cadre d'une concession signée le 11 février 2015 pour une durée de 10 ans.

L'objectif est d'opérer la requalification des friches ferroviaires jouxtant la gare Viotte, en aménageant un nouveau quartier mixte à dominante tertiaire, accueillant notamment un millier d'agents publics de différents services de l'Etat et de la Région. Implanté sur les secteurs Nord et Sud autour de la gare, ce quartier bénéficiera et s'appuiera sur les nouvelles infrastructures du pôle d'échanges multimodal de la gare Viotte.

Par délibération en date du 20 juin 2019, le Conseil Municipal approuvait le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018.

Le présent rapport présente l'état d'avancement de l'opération au 31 décembre 2019.

La Ville de Besançon s'est engagée dans le réaménagement et la requalification du secteur situé à proximité immédiate de la Gare de Besançon Viotte.

Les études de faisabilité du projet engagées par la Ville de Besançon ont été conduites sur la période 2007-2014 dans le cadre d'un mandat qu'elle a confié à la sedD, devenue SEDIA. Elles ont porté sur deux volets :

- la création d'un Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) intégrant la desserte du projet de tramway,
- l'aménagement d'un quartier durable associé au PEM.

Le premier volet a abouti à l'aménagement du PEM pour un investissement d'environ 15 M € HT autour de la gare Viotte desservie par le tramway en septembre 2014. Cet investissement a été porté très majoritairement par les collectivités locales. Le PEM permet en particulier de relier les secteurs Sud et Nord de la Gare et d'assurer ainsi la continuité des flux.

Le second volet, dont l'objectif est la requalification des friches ferroviaires jouxtant la gare Viotte, porte sur la création d'un nouveau quartier mixte à dominante tertiaire. Implanté sur les secteurs Nord et Sud autour de la gare, ce quartier bénéficiera et s'appuiera sur les nouvelles infrastructures du pôle d'échanges.

Par délibération en date du 17 septembre 2014, la Ville de Besançon a confié à la SPL Territoire 25 l'aménagement du Quartier Viotte dans le cadre d'une concession signée le 11 février 2015 pour une durée de 10 ans.

Le traité de concession comprend deux phases :

- la phase 1 « études pré-opérationnelles » d'une durée estimée à 18 mois doit permettre la présentation du dossier de fin d'études à soumettre à l'approbation du conseil municipal en vue d'engager la phase « opérationnelle »,
- la phase 2 « phase opérationnelle » d'une durée estimée à 8 ans et 6 mois doit permettre la mise en œuvre du projet.

Les études pré-opérationnelles ont pour objet de préciser les données et contraintes du site déjà identifiées et d'établir les dossiers administratifs préalables à la phase opérationnelle. Ces études doivent permettre à la Ville de Besançon :

- d'affiner le programme et le parti d'aménagement de l'opération, d'en détailler les conditions de réalisation,
- d'actualiser l'ensemble des données issues des études de faisabilité, et de consolider les coûts d'aménagement et les conditions financières de la réalisation, et notamment de préciser les conditions financières de la réalisation et d'exploitation du parking mutualisé.

Le programme établi au stade des études pré opérationnelles compte environ 44 000 m² de surface de plancher dont :

- environ 27 500 m² de tertiaire,
- environ 15 000 m² de logements (220 à 230 logements collectifs et ponctuellement individuels type maison sur le toit)
- environ 1 500 m² de commerces et de services de proximité dont environ 600 m² d'équipements (lot F).

Le secteur Sud : environ 32 500 m² de plancher à dominante tertiaire ainsi qu'environ 100 à 110 logements, des commerces et des services.

Secteur Nord : environ 11 500 m² de plancher à dominante logement avec 110 à 120 logements, ainsi qu'environ 4 000 m² de plancher tertiaire.

Par délibération en date du 9 mars 2017, la Ville de Besançon a approuvé le dossier de synthèse des études pré opérationnelles et ainsi engagé la phase opérationnelle du projet Viotte.

1. Evolutions du projet

Les évolutions concernent la programmation générale du projet qui passe de 43 959 m² de surface de plancher à 46 35 m² suite à l'attribution des lots C, D et E du secteur Sud à la SMCI.

La répartition du secteur Sud est de 36 000 m² de surface de plancher comprenant :

- 24 198 m² de plancher tertiaire,
- 8 129 m² de plancher logements (+ 475 m²),
- 3 678 m² de plancher commerces services de proximité (+ 2 101 m²).

La programmation proposée par la SMCI lors de la consultation opérée par Territoire 25 et retenue par la Ville de Besançon et Territoire 25 porte sur la réalisation d'un pôle bien être d'environ 2 100 m² incluant commerces de proximité et services, une résidence senior de 43 appartements, et 69 logements dont 14 logements publics et 8 logements abordables.

2. Etat d'avancement au 31 décembre 2019 et programmation prévisionnelle

A. Etudes

Des études complémentaires à celles déjà menées en phase études pré opérationnelles ont été engagées. Il s'agit notamment d'études de faisabilité à la fois d'un parking silo sur le secteur Nord et d'un parking de surface sur le site dit de Pomona, notamment pour répondre aux besoins estimés des services de l'Etat et de la Région qui prendront place dans le pôle tertiaire.

Une étude de sécurité incendie a également été engagée, prescrite par le SDIS 25.

B. Travaux d'aménagement

Territoire 25 a procédé à l'achèvement des travaux de construction de la paroi berlinoise de liaison mode doux entre la rue du Chasnot et le mail central du secteur Sud, et a engagé les travaux de forage pour la mise en œuvre des techniques d'infiltration des eaux pluviales du secteur sud également.

Les travaux de construction du parking mutualisé de 320 places se sont poursuivis pour une livraison attendue à l'automne 2020.

En 2020, Territoire 25 engagera les travaux de réseaux divers et de revêtements de sols du secteur Sud en plusieurs phases, selon l'avancement des travaux de construction du parking mutualisé et des pôles tertiaires A et B.

Les travaux de terrassements pour la construction des îlots C, D et E débuteront fin 2020 début 2021.

3. Bilan financier

Le bilan financier est divisé en deux sous-bilans, l'un au titre de l'aménagement des secteurs Nord et Sud du projet, l'autre au titre du parking mutualisé de 320 places du secteur Sud, servant de dalle pour les îlots de logements. Les deux sous-bilans sont au final consolidés. Les évolutions sont relatives au bilan prévisionnel approuvé par le Conseil Municipal du 9 mars 2017 dans le cadre du dossier de synthèse des études pré opérationnelles, bilan faisant apparaître une participation financière de la Ville de Besançon à hauteur de 1 200 K €.

Le bilan actualisé au 31 décembre 2019 indique la nécessité d'augmenter la participation financière de la Ville de Besançon de 475 K €, la portant à 1 675 K €. Cette augmentation est due principalement à la découverte d'une faille karstique sous l'îlot B, à la réalisation de sondes géothermiques et à un changement de classe de sol sous l'îlot A5 nécessitant des études et mesures complémentaires avant construction.

Cette participation financière est définie ainsi, avant recherche d'optimisations et prise en compte de subventions éventuelles à rechercher par Territoire 25.

4. Echancier

Considérant les échéances de dépenses et de recettes à réaliser d'ici la fin d'opération, les participations de la Ville de Besançon suivront l'échéancier de trésorerie proposé ci-après :

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Versements en K € HT	200	300	400	375	200	200	1 675

A l'unanimité des suffrages exprimés, (11 abstentions), le Conseil Municipal se prononce favorablement sur le présent compte-rendu annuel à la collectivité de la concession d'aménagement au 31 décembre 2019 pour l'aménagement de l'éco quartier Viotte.

Pour extrait conforme,
La Maire,



Anne VIGNOT

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 44

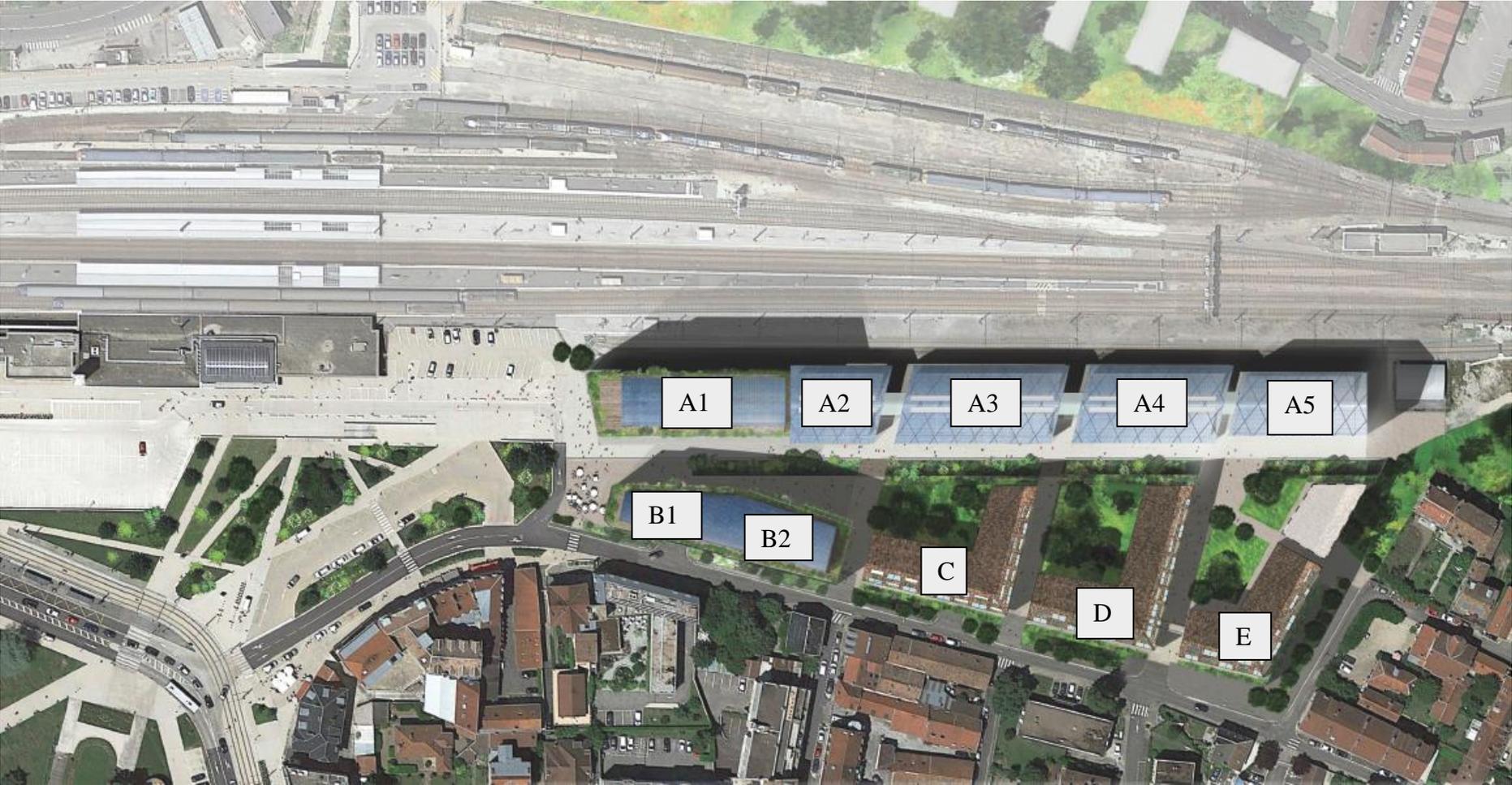
Contre : 0

Abstentions : 11

Ne prennent pas part au vote : 0

Eco Quartier Viotte

Plan masse secteur sud : identification des îlots



QUARTIER DURABLE VIOTTE A BESANÇON



Perspective d'insertion du quartier Durable Viotte – AREP -janvier 2018
Image non contractuelle

Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

Arrêté comptable au 31 décembre 2019

Conseil Municipal – 9 octobre 2020

SOMMAIRE

CONTEXTE.....	P 3
1 –AMENAGEMENT DES SECTEURS NORD ET SUD	P 5
1.1 - DEPENSES « AMENAGEMENT DES SECTEURS NORD ET SUD ».....	P 5
1.2 - RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS « AMENAGEMENT DES SECTEURS NORD ET SUD »	P 10
2 –PARKING MUTUALISE SECTEUR SUD	P 14
2.1 – DEPENSES « PARKING MUTUALISE DU SECTEUR SUD ».....	P 14
2.2 - RECETTES « PARKING MUTUALISE DU SECTEUR SUD ».....	P 17
3 - BILAN CONSOLIDE « AMENAGEMENT ET PARKING MUTUALISE ».....	P 19
4 - ANALYSE ET PERSPECTIVES.....	P 21
5 - PROPOSITION A LA COLLECTIVITE.....	P 22
ANNEXES	

CONTEXTE

Par délibération en date du 17 septembre 2014, la Ville de Besançon a confié à la SPL Territoire 25 l'aménagement du Quartier Viotte dans le cadre d'une concession signée le 11 février 2015 pour une durée de 10 ans.

Le traité de concession comprend deux phases :

- **la phase 1 « études pré-opérationnelles »** d'une durée estimée à 18 mois doit permettre la présentation du dossier de fin d'études qui sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal en vue d'engager la phase « opérationnelle »,
- **la phase 2 « phase opérationnelle »** d'une durée estimée à 8 ans et 6 mois doit permettre la mise en œuvre du projet.

Les études pré-opérationnelles ont eu pour objet de préciser les données et contraintes du site déjà identifiées et d'établir les dossiers administratifs préalables à la phase opérationnelle. Ces études ont permis à la Ville de Besançon :

- d'affiner le programme et le parti d'aménagement de l'opération, d'en détailler les conditions de réalisation,
- d'actualiser l'ensemble des données issues des études de faisabilité, et de consolider les coûts d'aménagement et les conditions financières de la réalisation,
- de préciser les conditions financières de la réalisation et d'exploitation du parking mutualisé.

Par délibération en date du 9 mars 2017, la Ville de Besançon :

- a approuvé la synthèse des études pré-opérationnelles avec une programmation de l'ordre de 44.000 m² de plancher et un coût d'aménagement (parking mutualisé de 320 places du secteur Sud) d'environ 15,1 M € HT.
- a décidé d'engager la phase opérationnelle de la concession,
- a validé l'avenant n°1 du traité de concession, faisant apparaître une participation financière de la Ville de Besançon à hauteur de 1,2 millions d'euros HT.

Le présent CRAC est établi au 15 mai 2020 sur la base de l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2019. Il répond aux dispositions prévues à :

- l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme,
- l'article L 1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- l'article 21 du traité de concession d'aménagement liant le concédant (Ville de Besançon) au concessionnaire (Territoire 25).

Le présent CRAC permet d'acter les évolutions du projet dans ses composantes urbanistiques, techniques, administratives et financières. Ce document est soumis à la Ville de Besançon, autorité concédante de l'opération, pour approbation par son Conseil Municipal.

DONNEES SYNTHETIQUES AU 31 DECEMBRE 2019

DONNEES CONTRACTUELLES INITIALES DU TRAITE DE CONCESSION	
Engagement de la concession (notification du traité)	11 février 2015
1 ^{ère} phase (études pré-opérationnelles en vue de l'engagement opérationnel)	11 février 2015
2 ^{ème} phase (engagement opérationnel)	7 mars 2017
Echéance de la concession	10 février 2025

PROCEDURES ADMINISTRATIVES	
Arrêté préfectoral de prescription d'un diagnostic archéologique du secteur Sud	9 novembre 2015
Arrêté préfectoral de prescription d'un diagnostic archéologique du secteur Nord	9 novembre 2015
Récépissé de déclaration au titre de la Loi sur l'eau	23 décembre 2016
Enquête publique modification PLU	17 décembre 2016 au 18 janvier 2017
Délibération du CM approuvant la modification du PLU	7 mars 2017
Délibération approuvant le dossier de synthèse des études pré-opérationnelles	7 mars 2017
Délibération du CM approuvant le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 12-2019	9 octobre 2020

DONNEES PHYSIQUES EN M²	Nouvelle Prévision CRAC 2018	Nouvelle Prévision CRAC 2019	Ecart	Réalisé Au 31.12.2019
Surface du projet	31 422	31 422	0	0
Surface à acquérir (m ²)	30.313	30.313	0	30.313
Surface cessible (m ²)	21 207	21 207	0	5.845
Surface Plancher (SP) maximale	43.959	46.535	+ 2.576	37.159

PROGRAMMATION GENERALE

La programmation générale est de 46 535 m² de plancher (soit une augmentation de 2 576 m² de plancher) comprenant :

- 27 458 m² de plancher de tertiaire,
- 15 399 m² de logements (+ 475 m²), soit environ 225 à 230 logements,
- 3 678 m² de plancher de commerces et de services de proximité (+ 2 101 m²).

La programmation du secteur Sud est de 36 005 m² de plancher (soit une augmentation de 2 576 m² de plancher) comprenant :

- 24 198 m² de plancher de tertiaire,
- 8 129 m² de plancher de logements (+ 475 m²), soit environ 125 logements,
- 3 678 m² de plancher de commerces et de services de proximité (+ 2 101 m²).

La programmation du secteur Nord (encore à l'étude) est de l'ordre de 10 530 m² de plancher (inchangés) et comprend :

- 3 260 m² de plancher de tertiaire,
- 7 270 m² de plancher de logements, soit 100 à 105 logements.

La répartition des logements comprendra à minima 10 % de logements sociaux selon le zonage du PLU et 15 % de logement abordables.

Le CRAC est divisé en deux sous bilans, l'un au titre de « l'aménagement des secteurs Nord et Sud » et l'autre au titre de « la construction du parking mutualisé de 320 places du secteur Sud ». Les deux bilans sont ensuite consolidés.

1. AMENAGEMENT DES SECTEURS SUD ET NORD

1.1. DEPENSES « AMENAGEMENT DES SECTEURS SUD ET NORD »

Globalement les dépenses sont ramenées au titre du CRAC au 31 décembre 2019 à 8 850 K € HT au lieu de 7 863 K € HT au précédent CRAC ce qui représente une augmentation de 987 K € HT.

ACQUISITIONS

Il est rappelé que Territoire 25 a procédé à l'acquisition de tous les terrains ferroviaires des secteurs Sud et Nord, après la levée des conditions suspensives (dont le déclassement de l'usage ferroviaire des terrains) de la promesse de vente initiale. A cet effet trois actes de ventes ont été signés le 27 décembre 2017 avec SNCF, SNCF mobilités et SNCF Réseaux pour un montant de 1 679 K € HT frais de notaire inclus au présent CRAC.

Au 31 décembre 2019, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 1 679 K € HT au titre du poste « Foncier ».

ETUDES GENERALES

Ce poste comprend les études opérationnelles (urbanisme, programmation, géomètre, géotechnique, dossier « loi sur eau », études pollution études hydrogéologiques en vue de l'infiltration raisonnée des eaux pluviales, diagnostics divers...) nécessaires à l'aménagement du projet.

Au global les dépenses au titre du poste « Etudes générales » sont à présent évaluées à 708 K € HT contre 648 K € HT au titre du précédent CRAC soit une augmentation de 60 K € HT.

Cette augmentation correspond à l'engagement d'études complémentaires relatives à la faisabilité d'un parking aérien transitoire sur le site connexe POMONA pour répondre aux besoins notamment de l'ETAT et de la REGION, à l'étude de faisabilité d'un parking silo sur le secteur Nord, à une mission d'assistance pour le choix du promoteur des îlot CDE et à des études complémentaires de traçages des eaux pluviales dans le sous-sol karstique.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

L'étude de faisabilité d'un parking aérien transitoire d'une capacité d'environ 140 places sur le site connexe POMONA, l'étude de faisabilité d'un parking silo de 250 à 300 places sur le secteur Nord et les études complémentaires de traçages des eaux pluviales dans le sous-sol karstique ont été réalisées.

Au 31 décembre 2019, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 525 K € HT d'études générales.

A REALISER EN 2020

Courant 2020, les études générales pour finaliser la commercialisation des îlots CDE du secteur Sud se poursuivront (contrôle des descentes de charges par rapport à la structure du parking mutualisé, contrôle de gestion des eaux pluviales...).

Territoire 25 sollicitera en outre tout autre prestataire utile en vue de la poursuite de l'opération.

TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DES SOLS

Ce poste regroupe l'ensemble des travaux et prestations nécessaires à la remise en état des sols :

- la gestion des terres impactées,
- la démolition et le désamiantage des bâtiments ferroviaires,
- la reconstitution du parking agents SNCF de 50 places sur le secteur Nord,
- la reconstitution transitoire des locaux du CER et de la lampisterie de la SNCF,
- des travaux de reconstitutions divers (réseaux ...),
- les diagnostics archéologiques des secteurs Sud et Nord.

Globalement les dépenses associées à ce poste ont été réévaluées à environ 881 K € HT au lieu de 837 € HT au précédent CRAC soit une augmentation de 44 K € HT.

Cette augmentation est essentiellement due aux besoins complémentaires de location de modulaires (+8 mois) suite au décalage de livraison du local définitif destiné à accueillir la bibliothèque du CER de la SNCF dans l'îlot A, ainsi qu'au transfert complémentaire de terres impactées sur site. Cette augmentation est en partie compensée par la relocation des modulaires par Territoire 25 à la SNCF.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Les dépenses constatées au 31 décembre 2019 au titre des travaux de remise en état des sols s'élèvent à environ 829 K € HT.

Durant l'exercice 2019, Territoire 25 a procédé :

- à la location des locaux provisoires pour SNCF et son CER, sous forme de modulaires, auprès de l'entreprise EIFFAGE Construction,
- à l'achèvement de l'extraction des terres impactées.

A REALISER EN 2020

La location des modulaires à la SNCF se poursuivra sur l'ensemble de l'exercice 2020.

TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE

Ce poste regroupe l'ensemble des travaux et des prestations techniques nécessaires à l'aménagement des secteurs Nord et Sud.

Globalement les dépenses associées à ce poste sont réévaluées à environ 3 502 K € HT au lieu de 2 761 K € HT au précédent CRAC soit une augmentation de 741 K € HT.

– Travaux d'aménagement

Ces travaux comprennent :

- les travaux préparatoires du secteur Sud,
- les travaux de paroi berlinoise de la liaison PMR du secteur Sud à la rue du Chasnot,
- les travaux de VRD (réseaux, revêtements, mobiliers urbains et espaces verts) du secteur Sud,
- les travaux divers du secteur Sud (sondes géothermiques des îlots CDE...),
- les travaux de VRD (réseaux, revêtements, mobiliers urbains et espaces verts) du secteur Nord,

Les travaux d'aménagement des réseaux et emprises publics ont été réévalués à 3 253 K € HT au lieu de 2 512 K € HT au précédent CRAC, soit une augmentation de 741 K € HT :

- pour environ 350 K € HT au titre des pré-équipements de réseaux et revêtements privatifs pour le compte des pôles tertiaires A et B dans une logique de continuité technique avec les équipements publics, il s'agit de prestations intégralement remboursées par SEDIA (promoteur des îlots A et B),
- pour environ 200 K € HT au titre de l'anticipation des terrassements des îlots CDE compte tenu de l'exiguïté technique du site, il s'agit de prestations intégralement remboursées par SMCI (promoteur des îlots CDE),
- pour environ 100 K € HT (déduction faite de la subvention potentielle du fonds chaleur) au titre de la réalisation des sondes géothermiques des îlots CDE dues suite aux accords entre SMCI et Territoire 25,
- pour environ 50 K € HT au titre des provisions résultant de la pandémie du COVID 19 (immobilisation de matériels, gardiennage supplémentaire...),
- pour environ 40 K € HT au titre des adaptations diverses des travaux d'aménagement du secteur Sud (revêtement provisoire à l'entrée du site compte tenu de la livraison décalée du pôle tertiaire B, démolition du transformateur HTA de la rue de la Viotte...).

Il est à noter que deux convention inter MOA, d'une part entre Territoire 25 et SEDIA, et d'autre part, entre Territoire 25 et SMCI, sont en cours d'établissement pour régir les interfaces techniques à prendre en charge par chaque partie. Ces conventions seront signées courant 2020.

– Prestations concessionnaires (ENEDIS HTA /BT, éclairage provisoire...)

Ces prestations restent fixées à environ 144 K € HT.

– Frais d'actualisation des travaux d'aménagement

Les frais d'actualisation restent fixés à environ 105 K € HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Les dépenses cumulées au titre des travaux d'aménagement s'élèvent à environ 355 K € HT.

Durant l'exercice 2019, Territoire 25 a procédé à l'achèvement des travaux de construction de la paroi berlinoise de la future liaison PMR du secteur Sud à la rue du Chasnot et à l'engagement des travaux de forage des deux puisards publics d'infiltration de eaux pluviales du secteur Sud.

A REALISER EN 2020

Territoire 25 engagera les travaux de réseaux divers, et de revêtements de sols du secteur Sud en plusieurs phases selon l'avancement des travaux de construction du parking mutualisé et des pôles tertiaires A et B.

HONORAIRES TECHNIQUES

Ce poste regroupe les honoraires techniques et les prestations assimilées nécessaires aux travaux d'aménagement et de démolition

Globalement les dépenses associées à ce poste sont réévaluées à environ 438 K € HT au lieu de 307 K € HT au précédent CRAC, soit une augmentation de 131 K € HT :

- pour environ 74 K € HT au titre d'une nouvelle mission OPC interchantiers, compte tenu de la proximité et de la complexité d'organisation des différents chantiers connexes sur le secteur Sud (construction des pôles tertiaires A et B, parking mutualisé, aménagement des VRD, construction des îlots CDE), requérant un affinement des interfaces de phasage entre les différents chantiers sur les exercices 2020 et 2021
- pour environ 57 K € HT au titre des prestations de maîtrise d'œuvre relatives aux pré-équipements de réseaux et de revêtements des espaces privatifs des pôles tertiaires A et B, de l'anticipation des terrassements des îlots CDE, et, à la mise en œuvre de moyens complémentaires de suivi des travaux de VRD et de revêtements du secteur Sud sur les exercices 2020 et 2021 compte tenu de la complexité du phasage interchantiers.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Les dépenses cumulées constatés au 31 décembre 2019 au titre des honoraires techniques s'élèvent à environ 188 K € HT, correspondant aux prestations de suivi des travaux de paroi berlinoise et de VRD.

A REALISER EN 2020

Courant 2020, Territoire 25 engagera la consultation du lot relatif aux travaux de revêtements de sol du secteur Sud (estimés à environ 1 150 K € HT).

Il est à noter que Territoire 25 et SEDIA ont conjointement contractualisé une mission de référent général COVID 19 pour les assister dans l'organisation et le suivi des mesures sanitaires faisant suite à la pandémie de ce début d'année.

FRAIS FINANCIERS

Le budget affecté aux frais financiers au titre des travaux d'aménagement reste fixé à environ 249 K €.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Environ 45 K € de frais financiers au titre des travaux d'aménagement ont été comptabilisés au 31 décembre 2019.

A REALISER EN 2020

Territoire 25 continuera à mobiliser l'emprunt bancaire (5 M €) afin de poursuivre le règlement des dépenses.

En fonction des besoins de trésorerie, Territoire 25 pourra faire appel à la mobilisation de moyens financiers à court terme (ouverture de crédit).

FRAIS ANNEXES ET REMUNERATION AMENAGEUR

Les frais annexes comprennent les frais de communication, d'impôts fonciers et de consultation d'entreprises ainsi que la rémunération de l'aménageur.

Au présent CRAC, le budget affecté aux frais annexes a été actualisé à environ 1 393 K € HT au lieu de 1 381 K € HT mentionnés au précédent CRAC, soit une augmentation de 12 K € HT.

Cette augmentation correspond à la rémunération de l'aménageur au titre des travaux et des cessions complémentaires du secteur Sud.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Environ 607 K € HT de frais annexes et de rémunération aménageur ont été comptabilisés au 31 décembre 2019 dont :

- 110 K€ HT de frais divers mobilisé principalement au titre des appels d'offres, de la communication (panneaux d'information...) et du référé préventif,
- 497 K€ HT de rémunération de l'aménageur conformément aux dispositions du traité de concession.

A REALISER EN 2020

Au cours de l'exercice 2020, Territoire 25 poursuivra en particulier les prestations de communication.

La rémunération de l'aménageur au cours de l'exercice 2020 sera appelée conformément aux modalités du traité de concession d'aménagement modifié par avenant n°1.

1.2. RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS « AMENAGEMENT DES SECTEURS SUD ET NORD »

Globalement les recettes au titre de l'aménagement des secteurs Sud et Nord sont ramenées à environ 8 524 K € HT au lieu de 7 618 K € HT au titre du précédent CRAC, soit une hausse de 906 K € HT.

CESSIONS D'ILOTS A BATIR / CESSION DE CHARGES FONCIERES

La programmation du quartier a été revalorisée à hauteur de 46 535 m² de plancher au lieu de 43 959 m² de plancher potentiels au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 2 576 m² de plancher, selon la ventilation suivante :

- la programmation du secteur Sud est de 36 005 m² de plancher (soit une augmentation de 2 576 m² de plancher) comprenant :
 - 24 198 m² de plancher tertiaire,
 - 8 129 m² de plancher de logements (+ 475 m²), soit 125 logements,
 - 3 678 m² de plancher de commerces et de services de proximité (+ 2 101 m²),

- la programmation du secteur Nord est de l'ordre de 10 530 m² de plancher (inchangée) et comprend :
 - environ 3 260 m² de plancher tertiaire,
 - environ 7 270 m² de plancher de logements, soit 100 à 105 logements.

L'évolution de la programmation du secteur Sud est consécutive au projet immobilier du promoteur SMCI qui a été retenu dans le cadre de la consultation des îlots CDE.

Les recettes de cessions de charges foncières sont ramenées au titre du CRAC au 31 décembre 2019 à environ 7 771 K € HT, au lieu de 7 539 K € HT au titre du précédent CRAC, ce qui représente une hausse 232 K € HT.

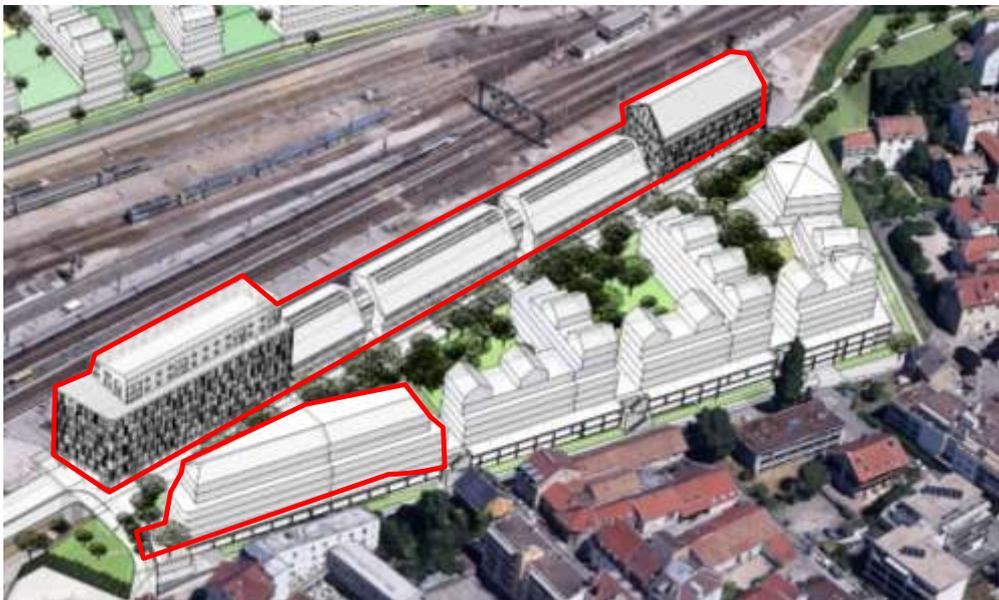
Il est à noter que cette augmentation de charge foncière résulte à la fois :

- du produit complémentaire de cession des îlots CDE à hauteur de 362 k € HT
- de la prise en compte d'une moins-value de l'ordre de -130 K € HT à accorder à SEDIA dans la cadre de la cession de l'îlot A du fait de la moins bonne qualité des sols découverte au niveau de la halle tertiaire A5 ayant nécessité des travaux de confortement de fondations. Un acte rectificatif de cession sera établi dans ce sens.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Environ 4 002 K € HT de cessions de charges foncières ont été constatés au 31 décembre 2019.

Cette recette correspond à l'actualisation de la cession à SEDIA de l'îlot A (acte du 6 mars 2018) et de l'îlot B (acte du 11 avril 2019) pour la construction d'environ 26 600 m² de surface tertiaire et de services.



AREP – Localisation des îlots A et B – secteur Sud

A REALISER EN 2020

Suite à une consultation initiée en 2016 en vue de la commercialisation des îlots CDE du secteur Sud, Territoire 25 a poursuivi les négociations avec différents opérateurs et a retenu fin 2019 en accord avec la Ville de Besançon le projet de SMCI pour développer un projet immobilier d'environ 9 100 m² de plancher comprenant :

- un pôle bien être d'environ 2 100 m² incluant des services et des commerces de proximité,
- une résidence seniors de 43 appartements,
- 69 logements dont 14 logements sociaux (conventionnés avec CDC Habitat) et 8 logements abordables.

Une promesse de vente a été signée le 27 février 2020 pour un montant de 1 751 K € HT hors participation au parking mutualisé et hors cession des 85 places de stationnement affectés aux îlots CDE. Un permis de construire, établi par le cabinet Silvio D'ASCIA, a été délivré par la Ville de Besançon le 12 mars 2020.

Une convention inter MOA sera signée pour définir les travaux dus réciproquement par Territoire 25 et par SMCI en application de la promesse de vente. A ce titre, Territoire 25 anticipera les travaux de terrassement des îlots CDE pour l'été 2020 pour le compte de SMCI.

L'acte authentique d'acquisition des îlots CDE sera signé après la purge de tout recours du permis de construire à la rentrée 2020. Les travaux de construction devraient démarrer à l'automne 2020 pour une livraison prévisionnelle début 2023.



Cabinet Silvio D'ASCIA – Localisation des îlots CDE

La commercialisation du secteur Sud s'achèvera à l'horizon 2021/2022 avec la cession de l'îlot F dont la programmation reste à préciser.

AUTRES PRODUITS

Au sein du présent CRAC, le budget affecté aux autres produits a été actualisé à environ 751 K € HT au lieu de 79 K € HT mentionnés au précédent CRAC, soit une augmentation de 672 K € HT.

Ce poste comprend :

- la location des modulaires provisoires destinés à la SNCF (lampisterie et hangar) et son CER (bibliothèque, salle d'activités) pour un montant actualisé à environ 88 K € HT, consécutive à la location de 8 mois complémentaires du modulaire de la bibliothèque du CER en attendant la livraison du local définitif dans le pôle tertiaire A,
- le remboursement par SEDIA des travaux de la bande privative (réseaux et revêtements) des ilots A et B pour un montant d'environ 400 K € HT (y compris les frais de MOE et MOA aménageur),
- le remboursement par SMCI des travaux de terrassement des ilots CDE pour un montant de 226 K € HT (travaux et frais de MOE/MOA aménageur),
- le remboursement par SEDIA de 50 % de la mission OPCI pour environ 37 K € HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Environ 68 K € HT de produits divers ont été constatés au 31 décembre 2019.

A REALISER EN 2020

La location du modulaire de la bibliothèque du CER se poursuivra jusqu'à la fin d'année.

PRODUITS FINANCIERS

REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Les produits financiers s'élèvent à 2 K € HT au 31 décembre 2019.

2. PARKING MUTUALISE DU SECTEUR SUD

2.1. DEPENSES « PARKING MUTUALISE DU SECTEUR SUD »

Il est rappelé que la capacité du parking est de 320 places semi-enterrées sur 3 niveaux le long de la rue de la Viotte et de la rue Jeanneney. Cet équipement sera revêtu de câbles inox support de plantes grimpantes. Il sera uniquement réservé aux résidents et aux actifs du secteur Sud et n'accueillera pas de visiteurs.

Globalement les dépenses sont ramenées au titre du CRAC au 31 décembre 2019 à 8 915 K € HT au lieu de 8 312 K € HT au titre du précédent CRAC soit une augmentation de 603 K € HT.

ETUDES GENERALES

Au global, les dépenses au titre du poste « Etudes générales » ont été actualisées à 81 K € HT au lieu de 66 K € HT au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 15 k € HT.

Cette augmentation est due à l'étude de sécurité incendie (ESI) prescrite par le SDIS 25 dans le cadre du PC modificatif n°1. Il est à noter que suite aux conclusions de cette étude, le SDIS a requis la mise en œuvre d'une alarme de sécurité de type A avec des caméras complémentaires de surveillance de départ de feux.



AREP – Perspective depuis la rue de la Viotte secteur Sud

REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Au 31 décembre 2019, Territoire 25 a constaté une dépense cumulée de 75 K € HT d'études.

A REALISER EN 2020

Sans objet.

TRAVAUX

Globalement le montant des travaux de construction a été actualisé à 7 421 K € HT au lieu de 6 897 K € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 524 K € HT.

Ces prestations comprennent notamment :

- les travaux de construction du parking à hauteur de 6 815 K € HT au lieu de 6 658 K € HT, soit une augmentation de 157 K € HT, correspondant :
 - à l'accord transactionnel avec EIFFAGE Construction au titre du traitement de la faille karstique découverte au droit de l'îlot B à hauteur de 127 k € HT,
 - à la provision pour les travaux de récupération des eaux pluviales au bas des ventilations hautes du parking consécutive à l'intégration rasante des sorties de ventilation en toiture des îlots CDE, estimée à 30 K € HT ;
- les travaux divers à rembourser aux promoteurs des îlots BCDEF, estimés à 302 K € HT, principalement au titre des continuités des ventilations hautes du parking au travers les programmes immobiliers qui seront construits au-dessus du parking mutualisé : ces prestations n'avaient pas pu être évaluées initialement dans l'attente de l'avancement suffisant des études techniques des bâtiments ;
- les provisions résultant de la pandémie de la COVID 19 (immobilisation de matériels, gardiennage supplémentaire...) à hauteur de 40 K € HT,
- les frais d'actualisation réévalués à hauteur de 263 K € HT au lieu de 238 K € HT, soit une augmentation de 25 K € HT, compte tenu du décalage de certains travaux de finition du parking (câbles inox, bande paysagère) après l'achèvement des travaux de construction des îlots CDE (SMCI).

REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Au 31 décembre 2019, Territoire 25 a constaté une dépense cumulée de 5 081 K € HT de travaux.

Les travaux ont démarré en août 2018. Une faille karstique a été découverte en mars 2019 et a fait l'objet d'un traitement spécifique de renforcement des fondations, objet de l'accord transactionnel sus visé.

A REALISER EN 2020

Les travaux de construction se poursuivront et s'achèveront à la rentrée 2020, exception faite des travaux de finition du parking décalés après l'achèvement des travaux de construction des îlots CDE.

HONORAIRES TECHNIQUES

Ce poste regroupe les honoraires techniques nécessaires aux travaux de construction comprenant :

- les prestations de maîtrise d'œuvre des travaux de construction,
- les prestations de contrôle technique,
- les prestations de coordonnateur de sécurité,
- les prestations d'OPC,
- les prestations complémentaires de synthèse.

Globalement les dépenses associées à ce poste ont été réestimées à 618 K € HT au lieu de 566 K € HT mentionnés au précédent CRAC, soit une augmentation de 52 K € HT.

Cette augmentation correspond au suivi des travaux complémentaires, à l'étude de ventilation du parking préalable à l'étude de sécurité incendie et à une provision pour un second permis de construire modificatif.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Au 31 décembre 2019, les dépenses au titre des honoraires techniques s'élèvent à 421 K € HT.

A REALISER EN 2020

Les opérations préalables à la réception seront engagées en vue de la livraison à l'automne 2020.

FRAIS FINANCIERS

Au sein du présent CRAC, le budget affecté aux frais financiers du parking demeure inchangé à hauteur de 129 K € HT.

Il est à noter que les frais financiers intègrent les frais de garantie financière de parfait achèvement (GFA), à hauteur de 29 K€ HT, requise pour la cession des places de parking en VEFA.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Au 31 décembre 2019, 29 K € HT de frais financiers ont été constatés.

FRAIS ANNEXES ET REMUNERATION AMENAGEUR

Les frais annexes comprennent les frais d'assurances, le versement de la taxe d'aménagement, les frais de consultation d'entreprises ainsi que la rémunération de l'aménageur au titre du parking mutualisé.

Au sein du présent CRAC, le budget affecté à ce poste a été actualisé à 665 K € HT au lieu de 652 K € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 13 K € HT. Cette augmentation résulte de la rémunération de l'aménageur au titre des travaux complémentaires.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Au 31 décembre 2019, 150 K € HT de frais annexes et de rémunération de l'aménageur ont été constatés.

A REALISER EN 2020

La taxe d'aménagement sera versée et les honoraires à percevoir par l'aménageur au cours de l'exercice 2020 seront appelés conformément aux modalités inscrites à la convention de concession d'aménagement modifié par avenant n°1.

2.2 RECETTES « PARKING MUTUALISE DU SECTEUR SUD »

Globalement, les recettes sont fixées à 7 320 K € HT au lieu de 7 162 K € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 158 K € HT.

CESSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT

Au titre du présent CRAC au 31 décembre 2019, la cession des 320 places a été réévaluée 6 378 K € HT au lieu de 6 186 K € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 192 K € HT. Cette augmentation correspond aux actualisations constatées des appels de fonds des différentes VEFA.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Au 31 décembre 2019, 2 703 K € HT d'appels de fonds sont constatés.

Ces recettes correspondent :

- à la VEFA de 162 places signée le 6 mars 2018 avec la SAS VIOTTE
- à la VEFA de 15 places signée le 15 février 2019 avec la SCCV VIOTTE 1
- à la VEFA de 25 places signée le 11 avril 2019 avec la Région Bourgogne Franche-Comté
- à la VEFA de 5 places signée le 20 décembre 2019 avec la SAS VIOTTE

A REALISER EN 2020

Une promesse de vente a été signée le 27 février 2020 avec SMCI pour la vente de 85 places de stationnement.

15 places complémentaires seront cédées à la Région Bourgogne Franche-Comté.

Il restera à procéder à la cession des 13 places restantes à différents prospects en cours de négociations

PRODUITS DIVERS

Au titre du présent CRAC, les produits divers sont estimés à hauteur de 24 K € HT.

Ce nouveau poste correspond au loyer à percevoir pour la location de 16 places transitoires pour la Région Bourgogne Franche-Comté dans le cadre d'un bail précaire d'une durée de 2 ans.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Au 31 décembre 2019, aucun loyer n'a été perçu.

A REALISER EN 2020

Le bail précaire sera signé avec la Région Bourgogne Franche-Comté à la rentrée 2020.

PARTICIPATION DES PROMOTEURS AUX SURFONDATIONS

Au titre du présent CRAC, les participations des promoteurs des îlots BCDEF aux surfondations du parking ont été réévalués à hauteur de 404 K € HT au lieu de 336 K € HT au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 68 K € HT.

Cette augmentation correspond à la quote-part de densification du projet immobilier SMCI par rapport au cahier des charges de la consultation des îlots CDE (+ 2 400 m² plancher).

REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Au 31 décembre 2019, environ 212 K € HT de participation ont été versés (îlot B).

A REALISER EN 2020

Aucune participation ne sera perçue en 2020, mais sur les exercices de 2021 (îlot CDE) et 2022 (îlot F) en fonction de la commercialisation des îlots.

PARTICIPATION DES PROMOTEURS AUX OUVRAGES SPECIFIQUES

Au titre du présent CRAC au 31 décembre 2019, le remboursement des promoteurs au titre des ouvrages spécifiques des îlots BCDEF a été réévalué à hauteur de 513 K € HT au lieu de 639 k € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une baisse de l'ordre de -126 K € HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Aucune perception de cette participation n'a été constatée en 2019.

A REALISER EN 2020

Les participations seront perçues progressivement à partir de 2020.

3. BILAN CONSOLIDE « AMENAGEMENT ET PARKING MUTUALISE »

DEPENSES CONSOLIDEES

Globalement les dépenses consolidées s'élèvent à 17 765 K€ HT au présent CRAC au lieu de 16 175 K € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 1 590 K € HT dont :

986 K € HT au titre de l'aménagement du secteur Sud,
604 K € HT au titre du parking mutualisé du secteur Sud.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Au 31 décembre 2019, environ 10 011 K € HT de dépenses ont été constatés.

RECETTES CONSOLIDEES

Globalement, les recettes consolidées s'élèvent à 15 844 K € HT au présent CRAC, au lieu de 14 780 K € HT, soit une augmentation de 1 064 K € HT dont :

906 K € HT au titre de l'aménagement du secteur Sud,
158 K € HT au titre du parking mutualisé du secteur Sud.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Au 31 décembre 2019, environ 6 987 K € HT de recettes ont été constatés.

SUBVENTIONS

Globalement, un montant de subventions à hauteur de 246 K € a été valorisé au présent CRAC au lieu de 195 K € au précédent CRAC, soit une augmentation de 51 K €.

La Région Bourgogne Franche-Comté a accordé à Territoire 25 une subvention d'un montant de 66 K € au titre de la résorption des friches urbaines.

L'Agence de l'Eau au titre des équipements innovants de gestion des eaux pluviales a accordé début 2020 une subvention à hauteur de 140 K €, complétée par le versement par SEDIA d'une compensation partielle de sa subvention dans le cadre de la future convention inter MOA à hauteur de 40 K €,

Territoire 25 a également déposé début 2020 un dossier de demande de subvention au titre du FEDER. Compte tenu de l'incertitude sur l'obtention de cette demande, aucune subvention n'a été valorisée au présent CRAC.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Au 31 décembre 2019, aucun versement de subvention n'a été constaté.

PARTICIPATIONS

La réalisation du quartier durable Viotte est soutenue par la participation financière de la Ville de Besançon.

L'augmentation des charges partiellement compensée par l'augmentation des recettes et l'augmentation des subventions nécessite de porter la participation de la Ville à 1 675 K € au lieu de 1 200 K €, soit une augmentation de 475 K €.

Cette augmentation de participation sera contractualisée par un avenant n°2 de la convention de concession d'aménagement.

L'échéancier de versement de la participation est le suivant :

- 2020 : 200 K €,
- 2021 : 300 K €,
- 2022 : 400 K €,
- 2023 : 375 K €,
- 2024 : 200 K €,
- 2025 : 200 K €.

FINANCEMENT DE L'OPERATION

L'échéancier prévisionnel des dépenses et recettes fait apparaître la nécessité de recourir à un financement externe (emprunt) pour permettre le règlement des dépenses de l'opération.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Territoire 25 a souscrit un emprunt maximum de 5 000 K € auprès d'un opérateur bancaire.

A REALISER EN 2020

Territoire 25 poursuivra à mobiliser l'emprunt pour le règlement des dépenses dans l'attente des participations de la collectivité.

TRESORERIE DE L'OPERATION

Le plan de trésorerie actualisé fait apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération et les mouvements financiers nécessaires à la poursuite du projet.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Au 31 décembre 2019, la trésorerie de l'opération fait apparaître un solde d'environ -3 025 K€ HT, couvert par l'emprunt sus évoqué.

A REALISER EN 2020

Le résultat prévisionnel brut de l'exercice 2020 s'établit à -5 229 k € HT. Territoire 25 pourra faire appel à la mobilisation de moyens financiers à court terme (ouverture de crédit) en fonction de besoins complémentaires en pic au cours de l'exercice 2020.

4. ANALYSE ET PERSPECTIVES

Le présent CRAC est conforme aux objectifs généraux de la convention de concession tant sur les volets urbanistiques, techniques, qu'environnementaux et financiers.

Le présent CRAC fait ressortir la nécessité d'augmenter la participation de la Ville de Besançon de 475 K €, soit à hauteur de 1 675 000 € au lieu de 1 200 000 €, avant prise en compte des subventions potentielles et des recherches d'optimisation du projet.

Le parti retenu, résolument innovant de par ses enjeux environnementaux (requalification d'espaces urbains dégradés, quartier mode doux, gestion des eaux pluviales, et stationnement mutualisé) respectueux de l'environnement urbain, vise à requalifier une friche urbaine et aménager un quartier mixte où la qualité de vie et le vivre-ensemble constitueront des facteurs d'attractivité, en liaison directe avec le Pôle d'échange Multimodale de la gare Viotte. Le choix du projet immobilier pour les îlots CDE renforce l'attractivité du projet de quartier durable Viotte Sud.

2020 sera marquée par l'intensification de travaux de VRD du secteur Sud et par la livraison du parking mutualisé ainsi que l'achèvement du pôle tertiaire A. La livraison de ces ouvrages sera vraisemblablement différés de quelques semaines par rapport au calendrier initial compte tenu des conséquences calendaires et économiques de la pandémie de la COVID 19 ayant marquée la 1^{ère} partie de l'année 2020.

A l'horizon 2021, les deux pôles tertiaires seront opérationnels avec environ 1 000 agents tandis qu'environ 126 logements devraient avoir été mis en chantier ou livrés. Les espaces publics du secteur sud seront ouverts.

Territoire 25 apportera également son expertise pour rechercher des solutions visant à réduire la participation de la Ville de Besançon à travers l'obtention de subventions complémentaires (FEDER) et la recherche d'optimisations.

Territoire 25 et la Ville de Besançon poursuivront par ailleurs la démarche d'information du public (gestion des travaux, commercialisation, ...)

5. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à la collectivité d'approuver le présent CRAC et son bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2019 présentant des dépenses et des recettes équilibrées pour l'opération d'aménagement du quartier durable Viotte de l'ordre de 17 764 553 € HT tenant compte de la participation de la Ville de Besançon portée à 1 675 000 € avant prise en compte d'autres subventions potentielles et des optimisations à rechercher.

Annexe 1 : bilan consolidé aménagement Sud et Nord + parking mutualisé

ANNEXE 1 : BILAN CONSOLIDE AMENAGEMENT + PARKING MUTUALISE

HYPOTHESE : MAINTIEN PROGRAMMATION SECTEUR NORD

	CRAC 31-12-2018 (1)	BILAN ACTUALISE CRAC 31-12-2019 (2)	Réalisé au 31-12-2019	2020	2021	2022	2023	2024+	EVOLUTION (2)/(1)
	TOTAL € HT	TOTAL € HT							(2)/(1)
CHARGES									
CHARGES AMENAGEMENT SECTEURS NORD ET SUD									
Acquisitions foncières	1 678 569 €	1 678 569 €	1 678 569 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Etudes générales	648 669 €	707 955 €	524 865 €	99 921 €	39 060 €	14 000 €	19 025 €	11 084 €	59 286 €
Remise en état des sols	837 845 €	881 418 €	828 766 €	42 651 €	10 000 €	0 €	0 €	0 €	43 573 €
Travaux aménagement	2 761 354 €	3 501 996 €	354 671 €	1 430 740 €	870 154 €	270 151 €	238 774 €	337 506 €	740 643 €
Honoraires techniques	307 500 €	438 569 €	187 664 €	110 734 €	59 611 €	21 256 €	12 878 €	46 425 €	131 069 €
Frais financiers (LT/CT)	248 794 €	248 794 €	44 611 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	37 906 €	76 277 €	0 €
Frais annexes	1 380 951 €	1 392 408 €	607 007 €	171 512 €	193 168 €	101 980 €	125 457 €	193 284 €	11 457 €
Total charges aménagement secteurs Nord et Sud	7 863 682 €	8 849 710 €	4 226 154 €	1 885 560 €	1 201 993 €	437 388 €	434 040 €	664 575 €	986 028 €
CHARGES PARKING MUTUALISE SECTEUR SUD									
Etudes générales	66 713 €	81 563 €	75 063 €	6 500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	14 850 €
Travaux de construction	6 896 769 €	7 420 628 €	5 081 383 €	1 789 635 €	161 500 €	192 000 €	196 110 €	0 €	523 860 €
Honoraires techniques	566 160 €	617 991 €	420 883 €	138 646 €	37 500 €	10 000 €	10 962 €	0 €	51 831 €
Frais financiers (GFA + LT/CT)	129 332 €	129 332 €	58 678 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	10 654 €	0 €	0 €
Frais annexes	652 854 €	665 330 €	149 663 €	452 766 €	40 287 €	9 451 €	13 163 €	0 €	12 476 €
Total charges parking mutualisé secteur Sud	8 311 827 €	8 914 844 €	5 785 669 €	2 407 547 €	259 287 €	231 451 €	230 890 €	0 €	603 017 €
TOTAL CHARGES	16 175 509 €	17 764 553 €	10 011 823 €	4 293 107 €	1 461 280 €	668 838 €	664 930 €	664 575 €	1 589 045 €
PRODUITS									
PRODUITS AMENAGEMENT SECTEURS NORD ET SUD									
Cession terrains (charges foncières)	7 605 613 €	7 857 064 €	4 002 242 €	-167 071 €	1 751 630 €	84 968 €	840 197 €	1 345 097 €	251 451 €
Risque commercialisation	-66 040 €	-86 040 €	0 €	-66 613 €	0 €	-19 427 €	0 €	0 €	-20 000 €
Autres produits (location modulaires SNCF, remboursement SMCI/SEDIA)	79 220 €	750 992 €	68 034 €	19 620 €	339 435 €	323 903 €	0 €	0 €	671 772 €
Produits financiers	327 €	2 131 €	2 131 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 804 €
Participation Ville	49 561 €	79 561 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	79 561 €	30 000 €
Subventions	195 000 €	246 000 €	0 €	0 €	97 500 €	148 500 €	0 €	0 €	51 000 €
Remise parking agents 50 pl à SNCF	PM	PM	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total produits aménagement secteurs Nord et Sud	7 863 681 €	8 849 708 €	4 072 408 €	-214 064 €	2 188 565 €	537 945 €	840 197 €	1 424 658 €	986 028 €
PRODUITS PARKING MUTUALISE SECTEUR SUD									
Cession places	6 186 173 €	6 378 554 €	2 702 609 €	1 956 445 €	1 719 500 €	0 €	0 €	0 €	192 381 €
Participation promoteurs aux surfondations du parking mutualisé (ilots B-C-D-E-F)	336 000 €	403 995 €	211 523 €	0 €	184 072 €	8 400 €	0 €	0 €	67 995 €
Produits divers (bail précaire 16 places complémentaires REGION)	0 €	24 000 €	0 €	6 000 €	12 000 €	6 000 €	0 €	0 €	24 000 €
Participation Ville	1 150 439 €	1 595 439 €	0 €	200 000 €	300 000 €	400 000 €	375 000 €	320 439 €	445 000 €
Participation promoteurs aux ouvrages spécifiques du parking mutualisé	639 215 €	512 856 €	0 €	140 324 €	292 033 €	80 500 €	0 €	0 €	-126 358 €
Total produits parking mutualisé secteur Sud	8 311 828 €	8 914 845 €	2 914 132 €	2 302 768 €	2 507 605 €	494 900 €	375 000 €	320 439 €	603 017 €
TOTAL PRODUITS	16 175 508 €	17 764 553 €	6 986 540 €	2 088 704 €	4 696 170 €	1 032 845 €	1 215 197 €	1 745 097 €	1 589 045 €
<i>dont Participation Ville</i>	<i>1 200 000 €</i>	<i>1 675 000 €</i>	<i>0 €</i>	<i>200 000 €</i>	<i>300 000 €</i>	<i>400 000 €</i>	<i>375 000 €</i>	<i>400 000 €</i>	<i>475 000 €</i>
RESULTAT NET D'OPERATION	0 €	0 €	-3 025 283 €	-2 204 403 €	3 234 890 €	364 007 €	550 268 €	1 080 522 €	0 €

Trésorerie cumulée

Trésorerie cumulée :

-3 025 283 € -5 229 686 € -1 994 796 € -1 630 790 € -1 080 522 € 0 €