



RECU EN PREFECTURE

Le 01 juillet 2021

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20210624-D00650410-DE

EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 24 juin 2021

Le Conseil Municipal, convoqué le 17 juin 2021, s'est réuni à la Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale du Doubs (CCIT) pour partie en présentiel et pour partie en visio-conférence

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents à la CCI : Mme Elise AEBISCHER, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 11), Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH, M. Sébastien COUDRY, M. Laurent CROIZIER, 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 (jusqu'à la question n° 27 incluse), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER (à compter de la question n° 11), M. Christophe LIME, Mme Carine MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Maxime PIGNARD, 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 (à compter de la question n° 9), M. André TERZO, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF

Étaient présents en visio-conférence : Mme Fabienne BRAUCHLI, M. Philippe CREMER, Mme Lorine GAGLILOLO, Mme Marie-Thérèse MICHEL

Secrétaire : Mme Julie CHETTOUH

Étaient absents : M. Hasni ALEM, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN, M. Thierry PETAMENT, Mme Claude VARET

Procurations de vote : M. Hasni ALEM à Mme Anne BENEDETTO, M. Guillaume BAILLY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 10 incluse), Mme Fabienne BRAUCHLI à M. Benoît CYPRIANI, M. Philippe CREMER à M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Lorine GAGLILOLO à M. François BOUSSO, M. Damien HUGUET à M. Cyril DEVESA (à compter de la question n° 28), Mme Myriam LEMERCIER à Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n° 10 incluse), M. Jamal-Eddine LOUHKIAR à M. Maxime PIGNARD, Mme Agnès MARTIN à Mme Nathalie BOUVET, Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Anthony POULIN, M. Thierry PETAMENT à M. Ludovic FAGAUT, M. Gilles SPICHER à M. Olivier GRIMAITRE (jusqu'à la question n° 8 incluse), Mme Claude VARET à Mme Christine WERTHE.

OBJET : 40 - Concession d'aménagement Viotte - Compte-Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan révisé au 31 décembre 2020

Délibération n° 2021/006504

**Concession d'aménagement Viotte
Compte-Rendu Annuel à la Collectivité
Bilan révisé au 31 décembre 2020**

Rapporteur : M. Anthony POULIN, Adjoint

	Date	Avis
Commission n° 2	08/06/2021	Favorable unanime

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 9 octobre 2020, le Conseil Municipal approuvait le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019.

Le présent rapport présente l'état d'avancement de l'opération au 31 décembre 2020.

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 autour de la gare Viotte avec la mise en service du tramway en septembre 2014 pour un investissement d'environ 15 M€ HT, porté très majoritairement par les collectivités locales. Le PEM permet en particulier de relier les secteurs au Sud et Nord de la Gare et d'assurer ainsi la continuité des flux entre les deux secteurs.

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

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

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

1 - Evolutions du projet :

Dans un contexte marqué et contraint par la pandémie de Covid 19, l'année 2020 a été consacrée à l'avancement des travaux de constructions du pôle tertiaire.

2 - Etat d'avancement au 31 décembre 2020 et programmation prévisionnelle :

A. Etudes

Des études de coordination technique entre les différents lots ont été réalisées ainsi que des relevés d'ouvrages réalisés.

En 2021, des études de programmation du secteur Nord seront engagées pour affiner et consolider la programmation initiale.

B. Travaux d'aménagement

Territoire 25 a engagé les travaux de réseaux divers et de viabilisation du secteur Sud. En 2021, ces travaux se termineront et Territoire 25 engagera les travaux de revêtements de sols du secteur Sud sur le mail paysager Gisèle Halimi.

Les travaux de construction du parking mutualisé de 320 places se sont poursuivis, les finitions se poursuivront jusqu'en 2021. Le parking sera opérationnel dès juillet 2021 en vue de la livraison du pôle tertiaire aux services de l'Etat.

Les travaux de terrassements pour la construction des îlots C - D et E sont achevés, les travaux de constructions de ces mêmes îlots débiteront en 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.

Le bilan actualisé au 31 décembre 2020 indique une augmentation des dépenses à hauteur de 92 K€, hausse compensée par une augmentation de 92 K€ des recettes.

La participation financière de la Ville de Besançon reste inchangée à 1 675 K€, comme approuvée par le Conseil Municipal du 9 octobre 2020.

Cette participation financière est définie ainsi, avant 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, et considérant que 200 K€ ont déjà été versés en 2020, les participations de la Ville de Besançon suivront l'échéancier de trésorerie proposé ci-après :

	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Versements en K€ HT	300	400	375	200	200	1 475

A l'unanimité des suffrages exprimés, le Conseil Municipal se prononce favorablement sur le présent Compte-Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement au 31 décembre 2020 pour l'aménagement de l'éco quartier Viotte.

Mme Anne VIGNOT et MM. Aurélien LAROPPE et Nicolas BODIN, élus intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

Pour extrait conforme,
La Maire,




Anne VIGNOT

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 52

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 3

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 2020

Conseil Municipal – 24 juin 2021

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 8
2 –PARKING MUTUALISE SECTEUR SUD	P 12
2.1 – DEPENSES « PARKING MUTUALISE DU SECTEUR SUD ».....	P 12
2.2 - RECETTES « PARKING MUTUALISE DU SECTEUR SUD ».....	P 15
3 - BILAN CONSOLIDE « AMENAGEMENT ET PARKING MUTUALISE ».....	P 17
4 - ANALYSE ET PERSPECTIVES.....	P 19
5 - PROPOSITION A LA COLLECTIVITE.....	P 19
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 la participation financière de la Ville de Besançon à hauteur de 1.200.000 euros.

L'avenant n°1 du traité de concession signé le 18 avril 2017 a porté la participation financière de la Ville de Besançon à hauteur de 1.200.000 euros et défini son échéancier de versement.

Par délibération en date du 9 octobre 2020, la Ville de Besançon a validé le CRAC établi arrêté au 31 décembre 2019 et a validé une augmentation de +475.000 € de la participation de la Ville portée à 1.675.000 € au lieu de 1.200.000 €.

L'avenant n°2 du traité de concession signé le 25 janvier 2021 a porté la participation financière de la Ville de Besançon à hauteur de 1.675.000 euros et a défini son nouvel échéancier de versement.

Le présent CRAC est établi au 15 mai 2021 sur la base de l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2020. 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 arrêté au 31 décembre 2020 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 2020

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 12-2020	24 juin 2021

DONNEES PHYSIQUES EN M²	Nouvelle Prévision CRAC 2019	Nouvelle Prévision CRAC 2020	Ecart	Réalisé Au 31.12.2020
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)	21.109	21.109	0	7.581
Surface Plancher (SP) maximale	46.535	46.535	0	26.629

PROGRAMMATION GENERALE

La programmation générale reste inchangée à 46 535 m² de plancher comprenant :

- 27 458 m² de plancher de tertiaire,
- 15 399 m² de logements, soit environ 225 à 230 logements,
- 3 678 m² de plancher de commerces et de services de proximité.

La programmation du secteur Sud reste inchangée à 36 005 m² de plancher comprenant :

- 24 198 m² de plancher de tertiaire,
- 8 129 m² de plancher de logements, soit environ 125 logements,
- 3 678 m² de plancher de commerces et de services de proximité.

La programmation prévisionnelle du secteur Nord est de l'ordre de 10 530 m² de plancher dont :

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

A la demande de la Ville de Besançon, la programmation du secteur Nord sera réexaminée sur les exercices 2021 et 2022.

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 2020 à 8 878 K € HT au lieu de 8 850 K € HT au précédent CRAC ce qui représente une augmentation de 28 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 1 671 K € HT frais de notaire inclus au présent CRAC.

Au 31 décembre 2020, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 1 672 K € HT au titre du poste « Foncier » (intégrant une baisse de -6 k € HT au titre de la régularisation des frais d'actes).

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 » demeurent inchangée à 708 K € HT au titre du précédent CRAC

REALISE AU 31 DECEMBRE 2020

Des relevés des ouvrages réalisés et des études de coordination techniques avec les îlots CDE ont été réalisées.

Au 31 décembre 2020, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 561 K € HT d'études générales.

A REALISER EN 2021

Courant 2021, les études générales pour finaliser la commercialisation des îlots CDE du secteur Sud se poursuivront (modificatifs de l'EDD de la division en volumes des îlots B-C-D-E-F).

Territoire 25 sollicitera en outre, l'intervention de tout autre prestataire utile en vue de la poursuite de l'opération. En particulier, à la demande de la Ville de Besançon, la programmation du secteur Nord sera réexaminée sur les exercices 2021 et 2022 ; des études complémentaires seront conduites dans ce sens.

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 889 K € HT au lieu de 881€ HT au précédent CRAC soit une augmentation de 8 K € HT.

Cette augmentation est essentiellement due aux besoins complémentaires de location de modulaires (prorogation de 6 mois) suite au décalage de livraison du local définitif destiné à accueillir la bibliothèque du CER de la SNCF dans la halle tertiaire A4 (promoteur sedia/SCCV Viotte 1) à partir de début septembre 2021. Cette augmentation est entièrement compensée par la relocation des modulaires par Territoire 25 à la SNCF (Cf. § 1.2 « Autres produits »).

REALISE AU 31 DECEMBRE 2020

Les dépenses constatées au 31 décembre 2020 au titre des travaux de remise en état des sols s'élèvent à environ 852 K € HT.

Durant l'exercice 2020, Territoire 25 a procédé à la location des locaux provisoires pour SNCF et son CER (bibliothèque), sous forme de modulaires, auprès de l'entreprise EIFFAGE Construction.

A REALISER EN 2021

La location des modulaires à la SNCF se poursuivra prévisionnellement jusqu'en août 2021.

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 3 482 K € HT au lieu de 3 502 K € HT au précédent CRAC soit une baisse de -20 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 3 243 K € HT au lieu de 3 253 K € HT au précédent CRAC, soit une baisse de -10 K € HT.

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

Ces prestations ont été réévalués à 134 K € HT au lieu de 144 K € HT au précédent CRAC, soit une baisse de -10 K € HT.

– Frais d'actualisation des travaux d'aménagement

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

La baisse cumulée de -20 k € HT des travaux d'aménagement et des prestations concessionnaires correspondent au fait que les branchements électriques ENEDIS en tarif bleu des ilots CDE (promoteur SMCI) ne se feront pas par l'extérieur sous le mail public (dénommé « Voie Gisèle Halimi » impliquant une économie en termes de travaux de tranchée et de tirage de câbles, mais par l'intérieur du parking mutualisé par des encoffrements coupe-feu à charge de SMCI. En contrepartie Territoire 25 indemniserà SMCI d'un montant équivalent de 20 k € HT conformément à la convention inter MOA Territoire 25-SMCI ; cette charge est transférée au sous bilan « parking mutualisé 320 places » (Cf. § 2.1 « Travaux »). Cette augmentation est donc neutre à l'échelle du bilan global.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2020

Les dépenses cumulées au titre des travaux d'aménagement s'élèvent à environ 1 098 K € HT.

Durant l'exercice 2020, Territoire 25 a engagé les travaux de réseaux divers et de viabilisation du secteur Sud.

A REALISER EN 2021

Durant l'exercice 2021, Territoire 25 achèvera les travaux de viabilisation (hors bassins paysagers décalés après achèvement des ilots CDE) du secteur Sud et engagera les travaux de revêtements de sols du secteur Sud en plusieurs phases selon l'avancement des travaux de construction des pôles tertiaires A et B. Territoire 25 anticipera également les travaux de terrassement des ilots CDE pour le compte de SMCI qui les remboursera à Territoire 25 conformément à la convention inter MOA Territoire 25-SMCI.

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 475 K € HT au lieu de 439 K € HT au précédent CRAC, soit une augmentation de 36 K € HT.

Cette augmentation correspond à la prolongation de 8 mois de la mission OPC interchantiers du secteur Sud qui prendra fin mi 2021 avec la livraison du pôle tertiaire A et avec l'ouverture au public du mail public. Il est à noter que sedia en tant que promoteur des pôles tertiaires A et B prendra en charge la moitié de ces frais complémentaires conformément à la convention inter MOA Territoire 25-sedia.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2020

Les dépenses constatés au 31 décembre 2020 au titre des honoraires techniques s'élèvent à environ 304 K € HT, correspondant aux prestations de suivi des travaux de VRD et d'OPCI interchantiers.

A REALISER EN 2021

Le suivi des travaux de VRD et de revêtements de sols du secteur Viotte Sud se poursuivra sur l'exercice 2021 ainsi que la mission OPC interchantiers.

FRAIS FINANCIERS

Le budget affecté aux frais financiers au titre des travaux d'aménagement est actualisé à environ 260 K € soit une augmentation de 10 k € par rapport au précédent CRAC pour tenir compte de l'augmentation des charges et leur impact en termes de frais de portage à court terme.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2020

Environ 110 K € de frais financiers au titre des travaux d'aménagement ont été comptabilisés au 31 décembre 2020.

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 demeure fixé à environ 1 393 K € HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2020

Environ 773 K € HT de frais annexes et de rémunération aménageur ont été comptabilisés au 31 décembre 2020 dont :

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

A REALISER EN 2021

Au cours de l'exercice 2021, Territoire 25 poursuivra en particulier les prestations de communication.

La rémunération de l'aménageur au cours de l'exercice 2021 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 8 573 K € HT au lieu de 8 524 K € HT au titre du précédent CRAC, soit une hausse de 49 K € HT.

CESSIONS D'ILOTS A BATIR / CESSION DE CHARGES FONCIERES

La programmation du quartier demeure valorisée à hauteur de 46 535 m² de plancher selon la ventilation suivante :

- la programmation du secteur Sud est de 36 005 m² de plancher comprenant :
 - 24 198 m² de plancher tertiaire,
 - 8 129 m² de plancher de logements, soit environ 125 logements,
 - 3 678 m² de plancher de commerces et de services de proximité,

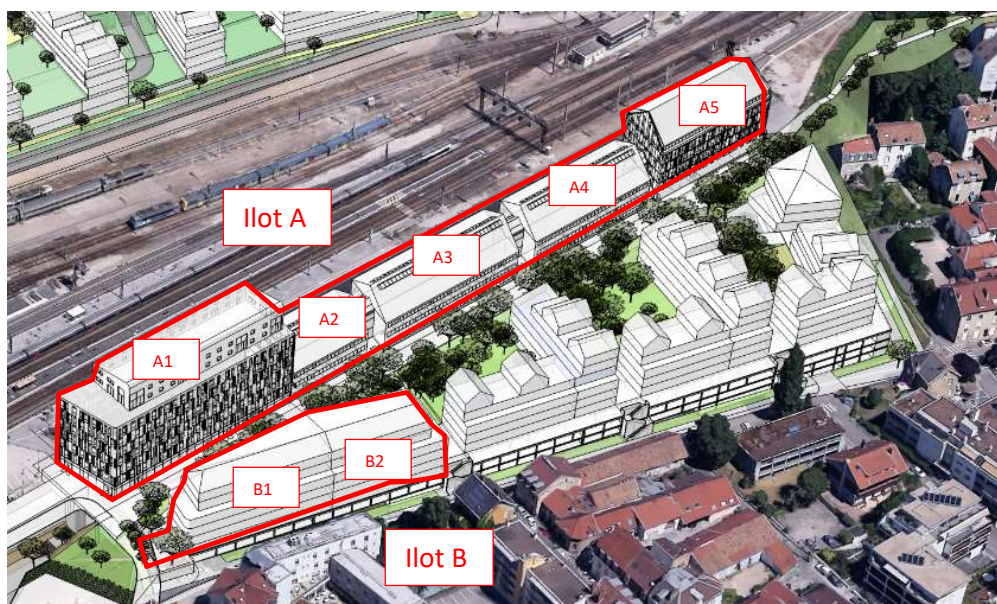
- la programmation du secteur Nord est de l'ordre de 10 530 m² de plancher (inchangée provisoirement) et comprend :
 - environ 3 260 m² de plancher tertiaire,
 - environ 7 270 m² de plancher de logements, soit 100 à 105 logements.

Les recettes de cessions de charges foncières demeurent inchangées au titre du CRAC au 31 décembre 2020 à environ 7 771 K € HT (en intégrant le risque prévisionnel de commercialisation de – 86 k € HT).

REALISE AU 31 DECEMBRE 2020

Environ 3 895 K € HT de cessions de charges foncières ont été constatés au 31 décembre 2020.

Cette recette correspond à la cession à sedita 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 2021

Suite à une consultation initiée en 2016 en vue de la commercialisation des îlots CDE du secteur Sud, une promesse de vente a été signée le 27 février 2020 pour un montant de 1 751 K € HT (hors participation au titre du parking mutualisé et hors cession des 85 places de stationnement inscrites au sous « bilan parking mutualisé ») selon la programmation suivante :

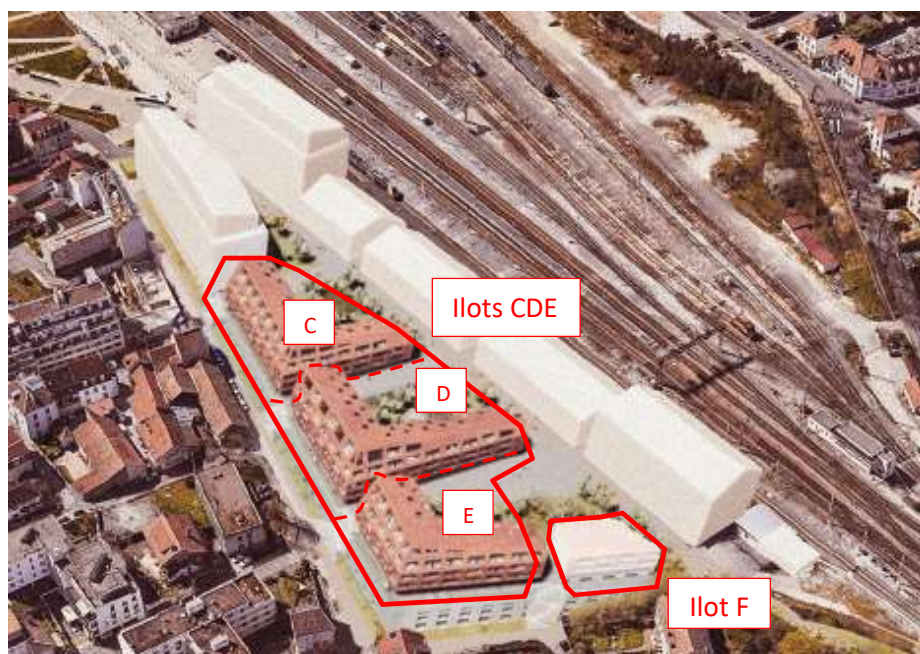
- un pôle bien être d'environ 2 100 m² incluant des services et des commerces de proximité,
- une résidence séniors de 43 appartements,
- 69 logements dont 14 logements sociaux et 8 logements abordables.

Un permis de construire, établi par le cabinet Silvio D'ASCIA, a été délivré par la Ville le Besançon le 12 mars 2020.

Durant l'exercice 2021 cette programmation pourra être amenée à évoluer légèrement (de l'ordre de +400 m² au titre du pôle bien être). Cette optimisation du programme immobilier sera examinée par la Ville de Besançon.

Un avenant n°1 à la promesse de vente a été signé le 22 mars 2021 pour décaler la signature de l'acte de vente à la mi-2021. Préalablement à la signature de l'acte de vente, une convention inter MOA sera finalisée pour définir les travaux dus réciproquement par Territoire 25 et par SMCI.

Les travaux de construction démarreront à partir de l'automne 2020 en commençant par l'ilot C pour une livraison de l'ensemble du programme immobilier CDE fin 2024.



Cabinet Silvio D'ASCIA – Localisation des ilots CDE et F

La commercialisation du secteur Sud s'achèvera à l'horizon 2022/2023 avec la cession et la construction de l'ilot F.

AUTRES PRODUITS

Au sein du présent CRAC, le budget affecté aux autres produits a été actualisé à environ 799 K € HT au lieu de 751 K € HT mentionnés au précédent CRAC, soit une augmentation de 48 K € HT.

Cette augmentation correspond :

- au remboursement par SNCF de la prolongation de la location de 6 mois des modulaires provisoires destinés à son CER en attendant de la réception des locaux définitifs de la bibliothèque dans la halle A4 pour début septembre 2021 (Cf. § 1.1 « travaux de remise en état des sols »),
- à l'actualisation du remboursement par SMCI des travaux de terrassement des ilots CDE engagés par Territoire 25 suite à l'actualisation des besoins (Cf. § 1.1 « travaux d'infrastructure »),
- à l'actualisation de la quote-part de sedia au titre de la prolongation de 8 mois de mission d'OPC interchantières (prise en charge de 50% des frais).

REALISE AU 31 DECEMBRE 2020

Environ 85 K € HT de produits divers ont été constatés au 31 décembre 2020.

A REALISER EN 2021

La location des modulaires de la bibliothèque du CER de la SNCF se poursuivra jusqu'en août 2021.

PRODUITS FINANCIERS**REALISE AU 31 DECEMBRE 2020**

Les produits financiers s'élèvent à 3 K € HT au 31 décembre 2020.

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 trois 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 2020 à 8 979 K € HT au lieu de 8 915 K € HT au titre du précédent CRAC soit une augmentation de 64 K € HT.

ETUDES GENERALES

Au global, les dépenses au titre du poste « Etudes générales » demeurent inchangées à 82 K € HT.



AREP – Perspective depuis la rue de la Viotte secteur Sud

REALISE AU 31 DECEMBRE 2020

Au 31 décembre 2020, Territoire 25 a constaté une dépense cumulée de 77 K € HT d'études.

A REALISER EN 2021

Des études de reprise des eaux pluviales dans les conduits de ventilation haute du parking seront menées pour une meilleure intégration des émergences des conduits de ventilation du parking en toitures des îlots CDE notamment pour les vues lointaines.

TRAVAUX

Globalement le montant des travaux de construction a été actualisé à 7 454 K € HT au lieu de 7 421 K € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 33 K € HT.

Cette augmentation correspond :

- à la mise au point de l'accord transactionnel avec EIFFAGE Construction au titre du traitement de la faille karstique découverte au droit de l'îlot B (+25 k € HT),
- à la pose de deux bornes de recharge électrique demandée par la Région Bourgogne Franche-Comté (+8 k € HT) sachant que ces prestations seront remboursées par la Région,
- à un complément de prestations à rembourser à Sedia au titre des conduits de ventilation haute traversant l'îlot B (+12 k € HT),
- au remboursement à SMCI du local public pour la fibre très haut débit du quartier qui sera intégrée dans l'îlot D (20 k € HT) conformément à la convention inter MOA Territoire 25-SMCI,
- à l'indemnisation des travaux d'encoffrement coupe-feu des branchements en tarif « bleu » ENEDIS qui transiteront à travers le parking au lieu de passer par le mail public (transfert de charge de 20 k € HT) conformément à la convention inter MOA Territoire 25-SMCI (Cf. § 1.1 « travaux d'infrastructure »).

Ces frais complémentaires sont en partie compensés par une optimisation des provisions d'actualisation des travaux compte tenu de l'achèvement des travaux de construction du parking fin 2021 (-53 K € HT).

REALISE AU 31 DECEMBRE 2020

Au 31 décembre 2020, Territoire 25 a constaté une dépense cumulée de 6 633 K € HT de travaux.

A REALISER EN 2021

Les travaux de finition du parking (pose des câbles inox en façades et plantation de la bande paysagère au pied des façades) se poursuivront jusqu'à la fin 2021. Le parking sera opérationnel dès juillet 2021 en vue de la livraison du pôle tertiaire A (services de l'Etat).

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 générale.

Globalement les dépenses associées à ce poste ont été ré estimées à 649 K € HT au lieu de 618 K € HT mentionnés au précédent CRAC, soit une augmentation de 31 K € HT.

Cette augmentation correspond aux études complémentaires pour vérifier la conformité des descentes de charges et de sismicité du programme des îlots CDE (SMCI) avec la structure admissible du parking mutualisé ainsi qu'à des frais complémentaires pour la mission de référent COVID 19 pour optimiser la sécurité sanitaire sur les chantiers, et, pour la mission de synthèse des réseaux inter MOA en sous dalle du parking mutualisé.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2020

Au 31 décembre 2020, les dépenses au titre des honoraires techniques s'élèvent à 480 K € HT.

A REALISER EN 2021

Les opérations préalables à la réception seront engagées en vue d'une mise en service du parking mutualisé pour juillet 2021 en vue de la livraison des places de stationnement du pôle tertiaire A.

Il est à noter qu'une demande de permis de construire modificatif du parking mutualisé sera aussi déposée courant 2021 pour réintégrer toutes les adaptations mineures effectuées durant le chantier de construction (notamment l'abandon de la classification ERP en accord avec les services du SDIS).

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 2020

Au 31 décembre 2020, 69 K € HT de frais financiers ont été constatés.

FRAIS ANNEXES

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 demeure stable à 666 K € HT dont :

- 300 k € de taxe d'aménagement,
- 63 K€ HT de frais divers (appels d'offres, communication...),
- 303 K€ HT de rémunération de Territoire 25 au titre de la construction et de la commercialisation du parking conformément aux dispositions du traité de concession.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2020

Au 31 décembre 2020, 248 K € HT de frais annexes ont été constatés.

A REALISER EN 2021

Au cours de l'exercice 2021, la taxe d'aménagement du parking sera versée et les honoraires à percevoir par Territoire 25 seront appelés conformément aux modalités inscrites à la convention de concession d'aménagement modifié par avenant n°1.

Il est à noter que Territoire 25 engagera également une consultation pour une mission de syndic de la copropriété du parking en vue de la mise en service du parking en juillet 2021.

2.2 RECETTES « PARKING MUTUALISE DU SECTEUR SUD »

Globalement, les recettes sont fixées à 7 363 K € HT au lieu de 7 320 K € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 43 K € HT.

CESSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT

Au titre du présent CRAC au 31 décembre 2020, la cession des 320 places a été réévaluée 6 413 K € HT au lieu de 6 379 K € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 34 K € HT. Cette augmentation correspond aux actualisations constatées des appels de fonds des différentes VEFA de places de stationnement du parking.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2020

Au 31 décembre 2020, 3 580 K € HT d'appels de fonds sont constatés correspondant :

- à la VEFA de 162 places signée le 6 mars 2018 avec la SAS VIOTTE (pour les services ETAT – ilot A),
- à la VEFA de 15 places signée le 15 février 2019 avec la SCCV VIOTTE 1 (pour les logements de l'ilot A1),
- à la VEFA de 25 places signée le 11 avril 2019 avec la Région Bourgogne Franche-Comté (ilot B),
- à la VEFA de 5 places signée le 20 décembre 2019 avec la SAS VIOTTE (pour les services INSEE – ilot A),
- à la VEFA de 15 places complémentaires signée le 24 août 2020 avec la Région Bourgogne Franche-Comté (ilot B).

A REALISER EN 2021

Courant 2021, deux places seront cédées en VEFA à la future brasserie de l'ilot B (Consorts RAMAGE) ainsi que 10 places à l'Est Républicain (négociations en cours).

Il est rappelé qu'une promesse de vente a été signée le 27 février 2020 avec SMCI pour la vente de 85 places de stationnement liées aux ilots CDE. La signature de l'acte de cession de ces places a été décalée en février 2022 suite à l'avenant n°1 de la promesse de vente signée le 22 mars 2021.

Il restera au final à procéder à la cession de la dernière place restante.

PRODUITS DIVERS

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

Il est rappelé que ce poste correspond au loyer à percevoir pour la location transitoire de 16 places pour la Région Bourgogne Franche-Comté jusque fin 2022 dans le cadre d'un bail précaire signée le 24 août 2020.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2020

Au 31 décembre 2020, aucun loyer n'a été perçu.

Le bail précaire a été signé avec la Région Bourgogne Franche-Comté le 24 août 2020.

A REALISER EN 2021

Le bail précaire sera activé en même temps que la livraison du pôle tertiaire de l'ilot B par la SCCV Viotte 2-sedia programmée début 2022.

PARTICIPATION DES PROMOTEURS AUX SURFONDATIONS

Au titre du présent CRAC, les participations des promoteurs des îlots B-CDE et F aux surfondations du parking mutualisé demeurent inchangées à hauteur de 404 K € HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2020

Au 31 décembre 2020, environ 212 K € HT de participation ont été versés (au titre de îlot B).

A REALISER EN 2021

Aucune participation ne sera perçue en 2021, mais plutôt sur les exercices de 2022 (îlots CDE) et 2023 (îlot F) en fonction de la commercialisation de ces îlots.

PARTICIPATIONS DES PROMOTEURS AUX OUVRAGES SPECIFIQUES

Au titre du présent CRAC au 31 décembre 2020, les remboursements des promoteurs au titre des ouvrages spécifiques des îlots B, CDE et F ont été réévalués à hauteur de 522 K € HT au lieu de 513 K € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de l'ordre de 9 K € HT.

Cette augmentation est due au remboursement des deux bornes complémentaires de recharge électrique demandées par la Région Bourgogne Franche-Comté (Cf. § 2.1 « Travaux »).

REALISE AU 31 DECEMBRE 2020

Aucune perception au titre de ces participations n'a été constatée en 2020.

A REALISER EN 2021

Les participations seront perçues progressivement à partir de 2021, notamment pour le remboursement par la SAS VIOTTE des bornes complémentaire de recharge électrique (à la demande des services de l'Etat) et des travaux de fermeture grillagée de deux places (pour les besoins de stockage des services de l'Etat).

3. BILAN CONSOLIDE « AMENAGEMENT ET PARKING MUTUALISE »

DEPENSES CONSOLIDEES

Globalement les dépenses consolidées s'élèvent à 17 857 K€ HT au présent CRAC au lieu de 17 765 K € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 92 K € HT dont :

- 28 K € HT au titre de l'aménagement du secteur Sud,
- 64 K € HT au titre du parking mutualisé du secteur Sud.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2020

Au 31 décembre 2020, environ 12 876 K € HT de dépenses ont été constatés globalement.

RECETTES CONSOLIDEES

Globalement, les recettes consolidées s'élèvent à 15 936 K € HT au présent CRAC, au lieu de 15 844 K € HT, soit une augmentation de 92 K € HT dont :

- 49 K € HT au titre de l'aménagement du secteur Sud,
- 43 K € HT au titre du parking mutualisé du secteur Sud.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2020

Au 31 décembre 2019, environ 7 775 K € HT de recettes ont été constatés (hors versement des subventions et de la participation de la Ville de Besançon).

SUBVENTIONS

Globalement, un montant de subventions à hauteur de 246 K € a été valorisé au présent CRAC identique au précédent CRAC correspondant à :

- une subvention accordée par la Région Bourgogne Franche-Comté d'un montant de 66 K € au titre de la résorption des friches urbaines,
- une subvention accordée par l'Agence de l'Eau au titre des équipements innovants de gestion des eaux pluviales à hauteur de 180 K €.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2020

Au 31 décembre 2020, 108 k € HT de versements de subventions ont été constatés.

Territoire 25 a par ailleurs déposé en 2020 un dossier de demande de subvention au titre du FEDER ainsi qu'une demande de financement au titre du fonds Friches. Compte tenu de l'incertitude sur l'obtention de ces demandes, aucune subvention complémentaire n'a été valorisée à ce stade au présent CRAC.

PARTICIPATIONS

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

Le CRAC au 31 décembre 2020 fait ressortir que l'augmentation des charges est entièrement compensée par l'augmentation des recettes.

De ce fait, la participation de la Ville de Besançon reste stable à 1 675 K €.

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 €.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2020

Au 31 décembre 2020, 200 k € HT de participation de la Ville de Besançon ont été versés.

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 2020

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

Territoire 25 a entièrement mobilisé l'emprunt pour le règlement des dépenses.

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 2020

Au 31 décembre 2020, la trésorerie de l'opération fait apparaître un solde positif d'environ +208 K €.

A REALISER EN 2021

La trésorerie continue à présenter un solde positif cumulé sur les exercices 2021 et suivants. Territoire 25 procédera au remboursement in fine du capital emprunté en 2025.

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 stabilisation de la participation de la Ville de Besançon à hauteur de 1 675 000 € à l'instar du précédent CRAC, avant la prise en compte de nouvelles subventions potentielles.

Le parti retenu, résolument innovant de par ses enjeux environnementaux (requalification d'espaces urbains dégradés, quartier mode doux, gestion innovante des eaux pluviales, stationnement mutualisé...) vise à restructurer une friche urbaine en aménageant un quartier mixte avec des fonctions diversifiées où la qualité de vie et le vivre-ensemble constitueront des facteurs fort d'attractivité, en liaison directe avec le Pôle d'échange Multimodale de la gare Viotte.

2021 sera marquée par l'intensification et l'achèvement des travaux de VRD du secteur Viotte Sud et par la livraison du parking mutualisé et du pôle tertiaire A pour mi-2021 permettant l'installation des services de l'Etat et de l'INSEE. En outre, 15 logements seront aussi livrés en 2021 et 110 autres logements des ilots CDE seront progressivement mis en chantier à partir de 2021. Le mail public du secteur sud, « Voie Gisèle Halimi », ainsi que la liaison PMR à la rue du Chasnot seront ouverts au public. Le pôle tertiaire B qui accueillera des services de la Région Bourgogne Franche-Comté sera livré quant à lui en 2022.

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

A court terme, le quartier Viotte Sud accueillera environ mille agents ainsi qu'environ 250 à 300 habitants.

Enfin à partir de 2021 des études d'approfondissement de la programmation du secteur Nord puis une consultation d'une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine dédiée à ce secteur seront lancées en vue d'un engagement opérationnel de ce secteur à partir de fin 2022.

5. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à la collectivité d'approuver le présent CRAC et son bilan prévisionnel actualisé au 31 décembre 2020 présentant des dépenses et des recettes équilibrées pour l'opération d'aménagement du quartier durable Viotte de l'ordre de 17 856 692 € HT, tenant compte de la participation de la Ville de Besançon stabilisée à 1 675 000 €, avant prise en compte d'autres subventions potentielles.

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

ANNEXE 1 : BILAN CONSOLIDE AMENAGEMENT + PARKING MUTUALISE

HYPOTHESE : MAINTIEN PROGRAMMATION SECTEUR NORD

	CRAC 31-12-2019	BILAN ACTUEL(S)	Réalise au					EVOLUTION	
	(1)	(2)	31-12-2020	2021	2022	2023	2024		2025+
	TOTAL € HT	TOTAL € HT							
CHARGES									
CHARGES AMENAGEMENT SECTEURS NORD ET SUD									
Acquisitions foncières	1 678 569 €	1 672 423 €	1 672 423 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-6 146 €
Etudes générales	707 955 €	707 955 €	561 128 €	51 060 €	49 500 €	24 155 €	14 000 €	8 113 €	0 €
Mémoire en état des sols	881 418 €	889 261 €	852 162 €	37 099 €	0 €	0 €	0 €	0 €	7 643 €
Travaux aménagement	3 501 396 €	3 481 997 €	1 087 708 €	840 062 €	459 122 €	431 636 €	374 010 €	279 459 €	-20 000 €
Honoraires techniques	438 569 €	474 641 €	304 374 €	81 632 €	38 382 €	19 000 €	17 000 €	14 253 €	36 073 €
Frais financiers (LT/CT)	248 794 €	259 439 €	109 467 €	27 000 €	27 000 €	27 000 €	27 000 €	41 962 €	10 635 €
Frais annexes	1 392 408 €	1 392 408 €	772 463 €	130 855 €	106 555 €	121 766 €	124 541 €	136 229 €	0 €
Total charges aménagement secteurs Nord et Sud	8 849 709 €	8 878 114 €	5 369 724 €	1 167 708 €	680 559 €	623 557 €	556 551 €	680 015 €	28 405 €
CHARGES PARKING MUTUALISE SECTEUR SUD									
Etudes générales	81 563 €	82 063 €	76 638 €	5 425 €	0 €	0 €	0 €	0 €	500 €
Travaux de construction	7 420 628 €	7 454 081 €	6 632 735 €	287 490 €	118 700 €	20 000 €	293 840 €	101 316 €	33 453 €
Honoraires techniques	617 991 €	649 009 €	479 750 €	33 443 €	100 000 €	12 880 €	12 500 €	10 335 €	31 018 €
Frais financiers (GFA + LT/CT)	129 332 €	128 096 €	68 678 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	19 418 €	-1 236 €
Frais annexes	665 330 €	665 330 €	248 049 €	333 820 €	65 210 €	708 €	6 586 €	10 956 €	0 €
Total charges parking mutualisé secteur Sud	8 914 844 €	8 978 578 €	7 505 850 €	870 178 €	293 910 €	43 689 €	322 926 €	142 025 €	63 735 €
TOTAL CHARGES	17 764 553 €	17 856 692 €	12 875 573 €	1 837 886 €	974 469 €	667 246 €	879 477 €	822 041 €	92 139 €
PRODUITS									
PRODUITS AMENAGEMENT SECTEURS NORD ET SUD									
Cession terrains (charges foncières)	7 857 064 €	7 857 064 €	3 895 235 €	1 821 567 €	-130 000 €	570 900 €	849 681 €	849 681 €	0 €
Risque commercialisation	-86 040 €	-86 040 €	0 €	0 €	-66 613 €	0 €	0 €	-19 427 €	0 €
Autres produits (location modulaires SNCF, remboursement SMC/SEDIA)	750 992 €	798 697 €	85 362 €	13 651 €	699 684 €	0 €	0 €	0 €	47 704 €
Produits financiers	2 131 €	2 832 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	701 €
Participation Ville	79 561 €	59 561 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	59 561 €	-20 000 €
Subventions	246 000 €	246 000 €	108 314 €	0 €	0 €	137 686 €	0 €	0 €	0 €
Remise parking agents SO pl à SNCF									0 €
Total produits aménagement secteurs Nord et Sud	8 849 708 €	8 878 113 €	4 091 743 €	1 835 217 €	503 071 €	708 586 €	849 681 €	889 816 €	28 405 €
PRODUITS PARKING MUTUALISE SECTEUR SUD									
Cession places	6 378 554 €	6 413 094 €	3 580 479 €	1 119 799 €	1 712 815 €	0 €	0 €	0 €	34 540 €
Participation promoteurs aux surfondations du parking mutualisé (lots B-C-D-E-F)	403 995 €	403 995 €	211 523 €	0 €	184 072 €	8 400 €	0 €	0 €	0 €
Produits divers (bail précaire 16 places complémentaires REGION)	24 000 €	24 000 €	0 €	5 000 €	12 000 €	6 000 €	0 €	0 €	0 €
Participation Ville	1 595 439 €	1 615 439 €	200 000 €	300 000 €	400 000 €	375 000 €	200 000 €	140 439 €	20 000 €
Participation promoteurs aux ouvrages spécifiques du parking mutualisé	512 856 €	522 051 €	0 €	140 324 €	300 727 €	0 €	81 000 €	0 €	9 194 €
Subventions	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total produits parking mutualisé secteur Sud	8 914 845 €	8 978 579 €	3 992 003 €	1 566 124 €	2 609 615 €	389 401 €	281 001 €	140 440 €	63 734 €
TOTAL PRODUITS	17 764 553 €	17 856 692 €	8 083 746 €	3 401 341 €	3 112 686 €	1 097 987 €	1 130 682 €	1 030 256 €	92 139 €
<i>dont Participation Ville</i>	<i>1 675 658 €</i>	<i>1 675 658 €</i>	<i>0 €</i>	<i>300 000 €</i>	<i>480 000 €</i>	<i>375 000 €</i>	<i>200 000 €</i>	<i>200 000 €</i>	<i>0 €</i>
RESULTAT NET D'OPERATION	0 €	0 €	-4 791 827 €	1 563 456 €	2 138 217 €	430 741 €	251 205 €	408 215 €	0 €
<i>Résultat cumulé HT</i>			<i>-4 791 827 €</i>	<i>-3 228 372 €</i>	<i>-1 090 155 €</i>	<i>-659 414 €</i>	<i>-408 215 €</i>	<i>0 €</i>	

TRESORERIE BRUTE TTC									
CHARGES AMENAGEMENT SECTEURS NORD ET SUD	6 322 545 €	1 401 249 €	816 671 €	748 269 €	667 861 €	576 018 €			
CHARGES PARKING MUTUALISE SECTEUR SUD	8 675 696 €	804 213 €	352 692 €	52 427 €	387 511 €	170 431 €			
TOTAL CHARGES TTC	15 198 242 €	2 205 463 €	1 169 363 €	800 696 €	1 055 372 €	746 449 €			
PRODUITS AMENAGEMENT SECTEURS NORD ET SUD	5 463 044 €	2 202 263 €	603 685 €	850 303 €	1 019 618 €	1 067 779 €			
PRODUITS PARKING MUTUALISE SECTEUR SUD	4 296 575 €	1 305 103 €	2 174 680 €	324 501 €	234 168 €	117 033 €			
TOTAL PRODUITS TTC	9 759 619 €	3 507 366 €	2 778 364 €	1 174 804 €	1 253 786 €	1 184 812 €			
TVA CREDIT	2 322 669 €	367 577 €	194 894 €	133 449 €	175 895 €	124 408 €			
TVA A REMBOURSER	-1 675 873 €	-106 023 €	334 322 €	-76 817 €	-129 103 €	-154 556 €			
SOLDE TVA	646 795 €	281 554 €	529 216 €	56 632 €	52 792 €	-30 148 €			
TOTAL TRESORERIE BRUTE	-4 791 827 €	1 563 456 €	2 138 217 €	430 741 €	251 205 €	408 215 €			
MOBILISATION									
VERSEMENT LIGNE CREDIT CEBFC	800 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €			
REMBOURSEMENT LIGNE CREDIT CEBFC	-800 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €			
VERSEMENT LIGNE CREDIT	3 415 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €			
REMBOURSEMENT LIGNE CREDIT	-3 415 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €			
VERSEMENT EMPRUNT (Crédit Coopératif)	5 000 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €			
REMBOURSEMENT EMPRUNT (Credit Coopératif)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-5 000 000 €			
TOTAL MOBILISATION	5 000 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-5 000 000 €			
TOTAL TRESORERIE NETTE TTC	208 173 €	1 563 456 €	2 138 217 €	430 741 €	251 205 €	-4 591 785 €			
CUMULEE	208 173 €	1 771 638 €	3 909 848 €	4 340 589 €	4 591 791 €	0 €			