



RECU EN PREFECTURE

Le 05 juillet 2022

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20220630-D00686510-DE

## EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 30 juin 2022

Le Conseil Municipal, convoqué le 23 juin 2022, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon en présentiel

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

**Étaient présents :**

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 7), Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, M. Sébastien COUDRY, M. Philippe CREMER, M. Benoît CYPRIANI, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLIOLO, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Aurélien LAROPPE (à compter de la question n° 11), Mme Myriam LEMERCIER, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN, Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question n° 1), Mme Marie-Thérèse 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, M. André TERZO, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF

**Secrétaire :**

Mme Christine WERTHE

**Étaient absents :**

Mme Frédérique BAEHR, Mme Pascale BILLEREY, Mme Julie CHETTOUH, M. Laurent CROIZIER, Mme Karine DENIS-LAMIT, Mme Sadia GHARET, M. Pierre-Charles HENRY, Mme Marie LAMBERT, M. Christophe LIME, Mme Claude VARET

**Procurations de vote :**

Mme Frédérique BAEHR à M. Yannick POUJET, M. Guillaume BAILLY à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 6 incluse), Mme Pascale BILLEREY à M. Olivier GRIMAITRE, Mme Julie CHETTOUH à Mme Juliette SORLIN, M. Laurent CROIZIER à Mme Nathalie BOUVET, Mme Karine DENIS-LAMIT à M. Maxime PIGNARD, Mme Sadia GHARET à Mme Aline CHASSAGNE, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE, Mme Marie LAMBERT à M. Ludovic FAGAUT, M. Aurélien LAROPPE à M. Cyril DEVESA (jusqu'à la question n° 10 incluse), M. Christophe LIME à M. Hasni ALEM, Mme Carine MICHEL à Mme Marie ZEHAF (à compter de la question n° 1 incluse), Mme Claude VARET à M. Maxime PIGNARD.

**OBJET :** 50. Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Concession d'aménagement Viotte - Bilan révisé au 31 décembre 2021

Délibération n° 2022/006865

**Compte Rendu Annuel à la Collectivité  
Concession d'aménagement Viotte  
Bilan révisé au 31 décembre 2021**

**Rapporteur : M. Anthony POULIN, Adjoint**

	Date	Avis
Commission n° 2	15/06/2022	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 24 juin 2021, le Conseil Municipal approuvait le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020.

Le présent rapport présente l'état d'avancement de l'opération au 31 décembre 2021.

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 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont :

- environ 27 500 m<sup>2</sup> de tertiaire,
- environ 15 000 m<sup>2</sup> de logements (220 à 230 logements collectifs et ponctuellement individuels type maison sur le toit),
- environ 1 500 m<sup>2</sup> de commerces et de services de proximité dont environ 600 m<sup>2</sup> d'équipements (lot F).

Le secteur Sud : environ 32 500 m<sup>2</sup> de plancher à dominante tertiaire ainsi qu'environ 100 à 110 logements, des commerces et des services

Secteur Nord : environ 11 500 m<sup>2</sup> de plancher à dominante logement avec 110 à 120 logements ainsi qu'environ 4 000 m<sup>2</sup> 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 ainsi engagé la phase opérationnelle du projet Viotte.

## **1 - Evolutions du projet**

L'année 2021 a été marquée par la livraison du pôle Etat, la livraison et la mise en service du parking mutualisé de 320 places, la poursuite des travaux de construction du bâtiment B (Région), le démarrage des travaux des îlots CDE (SMCI) et la livraison et l'ouverture au public du mail piéton modes doux Gisèle Halimi.

## **2 - Etat d'avancement au 31 décembre 2021 et programmation prévisionnelle**

### **A. Etudes**

Des études d'urbanisme et de programmation ont été engagées pour le secteur Nord (phase 2 de l'aménagement) ainsi que des études pour l'actualisation du dossier Loi sur l'eau.

En 2022, les études du secteur Nord se finaliseront pour affiner et consolider la programmation initiale.

### **B. Travaux d'aménagement**

Territoire 25 a engagé et terminé les travaux de revêtements de sols du secteur Sud sur le mail Gisèle Halimi, ainsi que le traitement paysager jusqu'à la rue du Chasnot.

Les travaux de construction du parking mutualisé de 320 places se sont terminés, le parking est opérationnel depuis juillet 2021 concomitamment à la livraison du pôle tertiaire aux services de l'Etat. Les travaux de constructions des îlots CDE ont débuté 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 2021 indique une augmentation des charges à hauteur de 752 K€, hausse compensée par une augmentation de 752 K€ des recettes, dont 600 K€ de subventions de l'Union Européenne (FEDER).

La participation financière de la ville de Besançon reste inchangée à 1 675 K €.

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

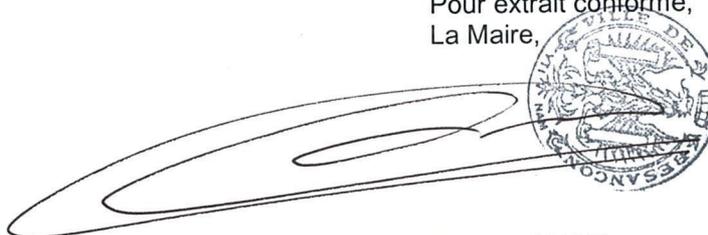
#### 4 - Echancier

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, et 300 K € en 2021, les participations de la Ville de Besançon suivront l'échéancier de trésorerie proposé ci-après :

	2022	2023	2024	2025	Total
Versements en K€ HT	400	375	200	200	1 175

A l'unanimité, le Conseil Municipal se prononce favorablement sur le présent Compte-Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement au 31 décembre 2021 pour l'aménagement de l'éco quartier Viotte.

Pour extrait conforme,  
La Maire,

The image shows a large, stylized signature in black ink that overlaps the official seal of the City of Besançon. The seal is circular and contains the text 'VILLE DE BESANCON' and '1838'. The signature is written over the seal, extending to the left.

Anne VIGNOT

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 55

Contre : 0

Abstention\*: 0

Conseiller intéressé : 0

\*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.

# 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 2021

Conseil Municipal – 30 juin 2022

# SOMMAIRE

CONTEXTE.....	P 3
1 –AMENAGEMENT DES SECTEURS NORD ET SUD .....	P 6
1.1 - DEPENSES « AMENAGEMENT DES SECTEURS NORD ET SUD ».....	P 6
1.2 - RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS « AMENAGEMENT DES SECTEURS NORD ET SUD » .....	P 10
2 –PARKING MUTUALISE SECTEUR SUD .....	P 13
2.1 – DEPENSES « PARKING MUTUALISE DU SECTEUR SUD ».....	P 13
2.2 - RECETTES « PARKING MUTUALISE DU SECTEUR SUD ».....	P 16
3 - BILAN CONSOLIDE « AMENAGEMENT ET PARKING MUTUALISE ».....	P 18
4 - ANALYSE ET PERSPECTIVES.....	P 20
5 - PROPOSITION A LA COLLECTIVITE.....	P 20
ANNEXES	

ANNEXE

# 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 m<sup>2</sup> 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 2022 sur la base de l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2021.** 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 2021 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 2021

DONNEES CONTRACTUELLES INITIALES DU TRAITE DE CONCESSION	
Engagement de la concession (notification du traité)	11 février 2015
1 <sup>ère</sup> phase (études pré-opérationnelles en vue de l'engagement opérationnel)	11 février 2015
2 <sup>ème</sup> 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 12-2021	30 juin 2022

DONNEES PHYSIQUES EN M <sup>2</sup>	Nouvelle Prévision CRAC 2020	Nouvelle Prévision CRAC 2021	Ecart	Réalisé Au 31.12.2021
Surface du projet	31 422	31 422	0	0
Surface à acquérir (m <sup>2</sup> )	30 313	30 313	0	30 313
Surface cessible (m <sup>2</sup> )	21 109	21 109	0	13 156
Surface Plancher (SP) maximale	46 535	47 017	+482	36 187

### PROGRAMMATION GENERALE

La programmation générale a légèrement augmenté de 482 m<sup>2</sup>, soit au total 47 017 m<sup>2</sup> de plancher compte tenu de la programmation actualisée des ilots CDE programme GENIUS du secteur Viotte Sud (PC modificatif délivrée le 18 février 2022), comprenant :

- 27 458 m<sup>2</sup> de plancher de tertiaire,
- 16 150 m<sup>2</sup> de logements, soit environ 225 à 230 logements,
- 3 409 m<sup>2</sup> de plancher de commerces et de services de proximité.

La programmation du secteur Sud a été portée à 36 487 m<sup>2</sup> de plancher (+482 m<sup>2</sup>) comprenant :

- 24 198 m<sup>2</sup> de plancher de tertiaire
- 8 129 m<sup>2</sup> de plancher de logements (+751 m<sup>2</sup>), soit environ 149 logements (dont 60 en résidence senior)
- 3 409 m<sup>2</sup> de plancher de commerces et de services de proximité (-269 m<sup>2</sup>).

La programmation du secteur Nord est prévisionnellement de l'ordre de 10 530 m<sup>2</sup> de plancher dont :

- 3 260 m<sup>2</sup> de plancher de tertiaire,
- 7 270 m<sup>2</sup> de plancher de logements, soit environ 100 logements.

La programmation du secteur Nord sera réexaminée en 2022 par la Ville de Besançon compte tenu de l'étude de définition en cours (Cf § 1.1 « Etudes générales »).

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.

ANNEXE

# 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 2021 à 9 417 K € HT au lieu de 8 878 K € HT au précédent CRAC ce qui représente une augmentation de 539 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 1 672 K € HT frais de notaire inclus au présent CRAC.

**Au 31 décembre 2021, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 1 672 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 estimées à 762 k € HT au lieu de 708 K € HT au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 54 k € HT.**

Cette augmentation correspond à l'étude de définition du secteur Viotte Nord confiée au cabinet FCML et l'étude de circulation et de stationnement du secteur Viotte Nord confiée au cabinet ITEM CONSEIL ainsi qu'au dossier d'actualisation du dossier de déclaration « Loi sur l'eau » confiée au cabinet MERLIN.

### **REALISE AU 31 DECEMBRE 2021**

**Au 31 décembre 2021, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 626 K € HT d'études générales.**

Durant l'exercice 2021, des études de modificatif de division en volumes relatives aux ilots CDEF ont été réalisées par le géomètre JAMEY & Associés.

### **A REALISER EN 2022**

L'étude de définition et l'étude de circulation et de stationnement du secteur Viotte Nord seront finalisées pour mi 2022, afin d'en fixer les attentes urbanistiques, environnementales et programmatiques.

Après validation du scénario d'aménagement de référence par la Ville de Besançon, Territoire 25 engagera une consultation de maîtrise d'œuvre urbaine pour un choix de prestataires fin 2022. Les études opérationnelles seront établies en vue d'un engagement opérationnel du secteur Viotte Nord fin 2023.

## **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 900 K € HT au lieu de 889 € HT au précédent CRAC soit une augmentation de 11 K € HT.**

Cette augmentation est essentiellement due aux besoins complémentaires de location de modulaires (prorogation de 9 mois) suite au décalage de livraison du local définitif destiné à accueillir la bibliothèque du Comité d'Entreprise Régional de la SNCF dans la halle tertiaire A4 (promoteur Sedia/SCCV Viotte 1) à partir de mai 2022. 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 2021***

**Les dépenses constatées au 31 décembre 2021 au titre des travaux de remise en état des sols s'élèvent à environ 858 K € HT.**

Durant l'exercice 2021, Territoire 25 a poursuivi la location des modulaires pour les besoins du CER de la SNCF (bibliothèque) auprès de l'entreprise EIFFAGE Construction.

### ***A REALISER EN 2022***

La location des modulaires à la SNCF se poursuivra prévisionnellement jusqu'en avril 2022.

## **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 3 957 K € HT au lieu de 3 482 K € HT au précédent CRAC, soit une augmentation de 475 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 ilots 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 3 697 K € HT au lieu de 3 243 K € HT au précédent CRAC, soit une augmentation de 454 K € HT.**

Cette augmentation correspond à :

- 150 k € HT de provisions pour des travaux paysagers complémentaires sous forme de bacs de plantation le long des halles tertiaires de l'îlot A (pôle Etat) à engager fin 2022, en renforcement des bassins paysagers du mail Gisèle Halimi (ces derniers seront livrés en 2025 à l'issue de l'achèvement du programme GENIUS des îlots CDE), sachant que ces travaux seront pris en charge par la subvention FEDER octroyée fin 2021,
- 158 K € HT de provision de travaux d'aménagement d'espace public sur l'ensemble du secteur Viotte, sachant que ces travaux seront pris en charge par la subvention FEDER octroyée fin 2021,
- 85 K € HT au complément de travaux de revêtements des espaces privatifs extérieurs des halles tertiaires de l'îlot A à rembourser par Sedia, conformément à la convention interMOA Territoire 25-Sedia,
- 42 K € HT de travaux de VRD divers complémentaires du secteur Viotte Sud,
- 19 k € HT de travaux complémentaires de terrassement des îlots CDE programme GENIUS à rembourser par SMCI, conformément à la convention interMOA Territoire 25-SMCI.

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

**Ces prestations ont été réévalués à 154 K € HT au lieu de 134 K € HT au précédent CRAC, soit une augmentation de 20 K € HT.**

Cette augmentation correspond à des prestations complémentaires d'alimentation BT en vue de la commercialisation de l'îlot F du secteur Sud.

– Frais d'actualisation des travaux d'aménagement

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

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2021***

**Les dépenses cumulées constatées au 31 décembre 2021 au titre des travaux d'aménagement s'élèvent à environ 2 296 K € HT.**

Durant l'exercice 2021, Territoire 25 a engagé les travaux de revêtements de sol et d'aménagements paysagers du mail Gisèle Halimi.

### ***A REALISER EN 2022***

Durant l'exercice 2022, Territoire 25 poursuivra les travaux de revêtements de sol et d'aménagements paysagers (bacs) le long du mail Gisèle Halimi.

## **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 demeurent inchangées à environ 475 K € HT.**

### **REALISE AU 31 DECEMBRE 2021**

Les dépenses cumulées constatés au 31 décembre 2021 au titre des honoraires techniques s'élèvent à environ 352 K € HT, correspondant aux prestations de suivi des travaux de VRD et d'OPCI interchantiers.

### **A REALISER EN 2022**

Le suivi des travaux de revêtements de sols et d'aménagement paysagers du secteur Viotte Sud se poursuivra sur l'exercice 2022.

## **FRAIS FINANCIERS**

Le budget affecté aux frais financiers au titre des travaux d'aménagement reste inchangé à environ 260 K €.

### **REALISE AU 31 DECEMBRE 2021**

Environ 111 K € de frais financiers au titre des travaux d'aménagement ont été comptabilisés au 31 décembre 2021.

## **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 demeurent fixé à environ 1 393 K € HT.

### **REALISE AU 31 DECEMBRE 2021**

Environ 994 K € HT de frais annexes et de rémunération aménageur ont été comptabilisés au 31 décembre 2021 dont :

- 194 K € HT de frais divers mobilisés principalement au titre des actions de communication, notamment des panneaux d'information, l'organisation de manifestations culturelles avec la pose d'une palissade bois le long du mail Halimi peinte par un artiste lors de la BLOCK PARTY de septembre 2021, la mise en place d'un référé préventif, ...
- 800 K € HT de rémunération de l'aménageur conformément aux dispositions du traité de concession.

### **A REALISER EN 2022**

Au cours de l'exercice 2022, Territoire 25 poursuivra en liaison avec les services de la Ville les prestations de communication ainsi que la démarche d'information du public (gestion des travaux...). Le gardiennage en entrée du mail Gisèle Halimi sera maintenu compte tenu des travaux engagés à proximité par plusieurs promoteurs et compte tenu de la présence des agents de l'Etat, jusqu'à la mise en place des deux bornes amovibles en entrée du site début 2023. A ce titre, Territoire 25 a mis en place en liaison avec la Ville de Besançon un groupe de travail intermairises d'ouvrage (Territoire 25, Sedia, SMCI, Etat, Région Styl'Decor...) pour l'information des travaux et la sécurisation du site.

La rémunération de l'aménageur au cours de l'exercice 2022 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 8 705 K € HT au lieu de 8 573 K € HT au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 132 K € HT.

Cette augmentation est due essentiellement aux travaux complémentaires à rembourser par les promoteurs visés au paragraphe 1.1 « Travaux d'aménagement » (incluant les frais attenants de MOA, MOE et de portage financier).

### **CESSIONS D'ILOTS A BATIR / CESSION DE CHARGES FONCIERES**

La programmation du quartier est valorisée à hauteur de 47 017 m<sup>2</sup> de plancher (+482 m<sup>2</sup>) selon la ventilation suivante :

- la programmation du secteur Sud est de 36 487 m<sup>2</sup> de plancher (+482 m<sup>2</sup>) comprenant :
  - 24 198 m<sup>2</sup> de plancher tertiaire,
  - 8 880 m<sup>2</sup> de plancher de logements, soit environ 149 logements,
  - 3 409 m<sup>2</sup> de plancher de commerces et de services de proximité,
- la programmation du secteur Nord reste provisoirement inchangée à 10 530 m<sup>2</sup> de plancher dans l'attente de la validation des études de définition du cabinet FCML (Cf. § 1.1 « Etudes générales »).

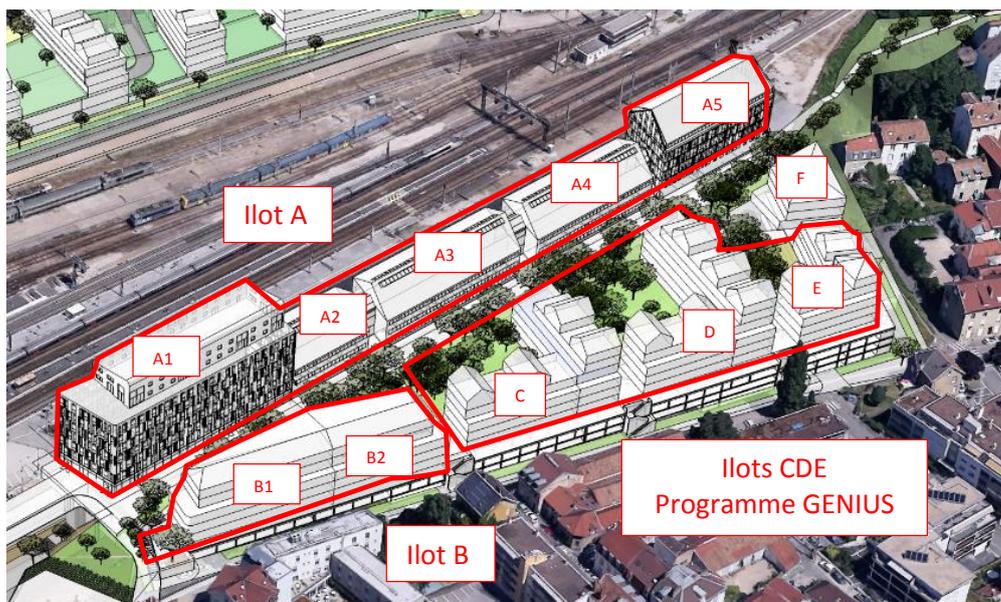
Les recettes de cessions de charges foncières demeurent inchangées au titre du CRAC au 31 décembre 2021 à environ 7 771 K € HT.

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2021***

Environ 5 617 K € HT de cessions de charges foncières ont été constatés au 31 décembre 2021.

Au cours de l'exercice 2021 :

- les halles tertiaires de l'ilot A ont été livrées en juillet 2021 aux services de l'Etat, permettant d'accueillir environ 850 agents,
- les premiers habitants des logements livrés au-dessus de la halle A1 ont emménagés à partir de septembre 2021,
- Territoire 25 a procédé à la cession des ilots CDE à SMCI pour la construction du programme GENIUS (acte du 5 novembre 2021) pour un montant de 1 751 K € HT (hors participation aux surfondations et à l'allège au titre du « parking mutualisé » et hors cession des 85 places de stationnement dédiées aux ilots CDE tel que mentionné au § 2.2 « Cession parking mutualisé »).



AREP – Localisation des ilots A et B et des ilots CDE secteur Sud

## ***A REALISER EN 2022***

Il est rappelé que le permis de construire des ilots CDE programme GENIUS, établi par le cabinet d'architecture Silvio D'ASCIA, a été délivré par la Ville de Besançon le 12 mars 2020 pour une programmation initiale de 9 076 m<sup>2</sup> de plancher.

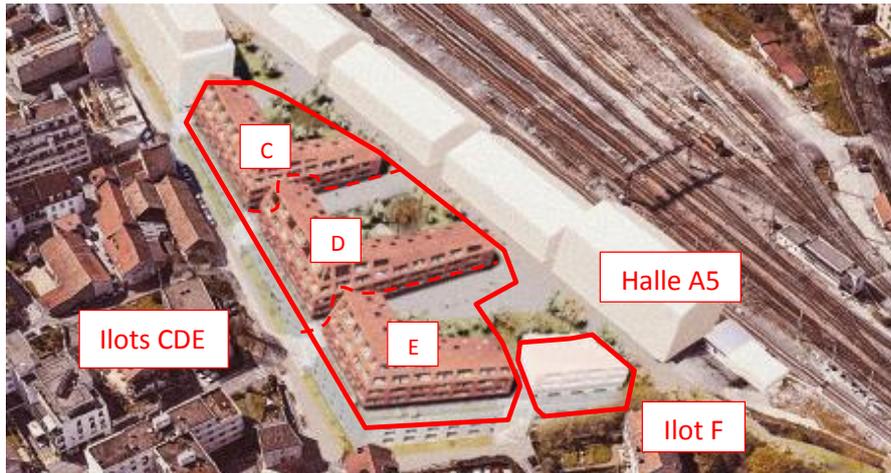
Un PC modificatif du programme GENIUS a été délivré le 18 février 2022 par la Ville de Besançon pour une programmation portée à 9 558 m<sup>2</sup> de plancher, soit une augmentation de 482 m<sup>2</sup>, selon la répartition suivante :

- un pôle bien être d'environ 2 132 m<sup>2</sup> de plancher incluant des services et des commerces de proximité,
- une résidence intergénérationnelle de 2 887 m<sup>2</sup> développant 60 appartements pour partie gérée par l'ADMR et pour partie par SMCI,
- un ensemble résidentiel de 4 539 m<sup>2</sup> développant 70 logements dont 14 logements sociaux et 10 logements abordables.

Les travaux de construction du programme GENIUS ont démarré fin février 2022 pour une livraison de l'ensemble du programme immobilier fin 2024.

A noter que la brasserie développée par la société STYL DECOR en rez-de-chaussée de l'ilot B ouvrira courant 2022.

Le bâtiment tertiaire B sera livré à partir de la fin 2022 et permettra d'accueillir plus de 200 agents de la Région Bourgogne Franche Comté.



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

A l'horizon 2024, la commercialisation du secteur Sud s'achèvera avec la livraison de l'îlot F.

## **AUTRES PRODUITS**

**Au sein du présent CRAC, le budget affecté aux autres produits a été actualisé à environ 929 K € HT au lieu de 799 K € HT mentionnés au précédent CRAC, soit une augmentation de 131 K € HT.**

Cette augmentation correspond :

- au remboursement par SNCF de la prolongation de la location de 9 mois des modulaires provisoires destinés à son CER en attendant la réception des locaux définitifs de la bibliothèque dans la halle A4 pour mai 2022 (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 (Cf. § 1.1 « travaux d'infrastructure »),
- à l'actualisation du remboursement par SEDIA des travaux de revêtement de sols des ilots A engagé par Territoire 25 (Cf. § 1.1 « travaux d'infrastructure »).

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2021***

Environ 104 K € HT de produits divers ont été constatés au 31 décembre 2021.

### ***A REALISER EN 2022***

La location des modulaires de la bibliothèque du CER de la SNCF se poursuivra jusqu'en avril 2022.

## **PRODUITS FINANCIERS**

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2021***

Les produits financiers s'élèvent à 5 K € HT au 31 décembre 2021.

## 2. PARKING MUTUALISE DU SECTEUR SUD

### 2.1. DEPENSES « PARKING MUTUALISE DU SECTEUR SUD »

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



AREP – Perspective depuis la rue de la Viotte secteur Sud

Globalement les dépenses au titre du CRAC au 31 décembre 2021 ont été portées à 9 192 K € HT au lieu de 8 979 K € HT au titre du précédent CRAC soit une augmentation de 213 K € HT.

### ETUDES GENERALES

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

#### **REALISE AU 31 DECEMBRE 2021**

Au 31 décembre 2021, Territoire 25 a constaté une dépense cumulée de 78 K € HT d'études.

#### **A REALISER EN 2022**

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 programme GENIUS notamment pour les vues lointaines.

## **TRAVAUX**

**Globalement le montant des travaux de construction du parking a été actualisé à 7 483 K € HT au lieu de 7 454 K € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 29 K € HT.**

Cette augmentation correspond :

- à la réalisation de travaux complémentaires de finition pour environ 65 K € HT en vue de la mise en service du parking en juillet 2021,
- à un complément de prestations à rembourser pour environ 2 K € HT à SMCI au titre de la compensation des encoffrements coupe-feu des alimentations BT des îlots CDE conformément à la convention interMOA Territoire 25-SMCI,
- à la réduction à hauteur de -39 K € HT des frais d'actualisation prévisionnelle compte tenu de l'achèvement des travaux de finition du parking en 2022.

Ces frais complémentaires sont en partie compensés par l'obtention de la subvention FEDER obtenue fin 2021.

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2021***

**Au 31 décembre 2021, Territoire 25 a constaté une dépense cumulée de 6 993 K € HT de travaux.**

Les travaux de pose des câbles inox en façades et les plantations de la bande paysagère au pied des façades ont été réalisés. Le parking est mis en service depuis juillet 2021 suite à la livraison des halles tertiaires de l'îlot A (pôle Etat).

### ***A REALISER EN 2022***

Au cours de l'exercice 2022, les derniers travaux de finition seront achevés.

## **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 réestimées à 685 K € HT au lieu de 649 K € HT mentionnés au précédent CRAC, soit une augmentation de 36 K € HT.**

Cette augmentation correspond essentiellement à des frais de mission de synthèse et d'OPC à rembourser à Sedia au titre de la convention interMOA Territoire 25-Sedia. Ces frais complémentaires sont en partie compensés par l'obtention de la subvention FEDER obtenue fin 2021.

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2021***

**Au 31 décembre 2021, les dépenses au titre des honoraires techniques s'élèvent à 538 K € HT.**

## ***A REALISER EN 2022***

Une demande de permis de construire modificatif final du parking mutualisé a été déposée fin 2021 par Territoire 25 pour réintégrer toutes les adaptations mineures effectuées durant le chantier de construction (notamment abandon de la classification ERP en accord avec les services du SDIS). Le PC modificatif sera délivré mi 2022.

## **FRAIS FINANCIERS**

**Au sein du présent CRAC, le budget affecté aux frais financiers du parking demeure inchangé à hauteur de 128 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 2021***

Au 31 décembre 2021, 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 titre du présent CRAC au 31 décembre 2021, le budget affecté à ce poste a été actualisé à 813 K € HT au lieu de 666 K € HT soit une augmentation de 147 K € HT, dont :**

- 29 K € HT de frais complémentaires d'assurances travaux à rembourser à Sedia au titre de la convention interMOA Territoire 25-Sedia,
- 23 K € de taxe d'aménagement à rembourser à Sedia au titre de la convention interMOA Territoire 25-Sedia,
- 95 K€ HT de prestations liées à la mise en service du parking : nettoyage préalable, contrat d'alimentation électrique, contrat de gestion des installations diverses, provisions à devoir au nouveau syndic de la copropriété du parking (cabinet BENOIT désigné en septembre 2021) au titre des places non encore cédées, actes rectificatifs d'EDD de copropriété du parking...

## ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2021***

**Au 31 décembre 2021, 327 K € HT de frais annexes ont été constatés.**

## ***A REALISER EN 2022***

Au cours de l'exercice 2022, la taxe d'aménagement et les frais d'assurances construction du parking mutualisé seront remboursés à Sedia, 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.

## **2.2 RECETTES « PARKING MUTUALISE DU SECTEUR SUD »**

Globalement, les recettes sont fixées à 7 382 K € HT au lieu de 7 363 K € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une légère augmentation de 19 K € HT.

### **CESSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT**

Au titre du présent CRAC au 31 décembre 2021, la cession des 320 places a été réévaluée 6 436 K € HT au lieu de 6 413 K € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 23 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 2021***

**Au 31 décembre 2021, 4 610 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),
- à la VEFA de 2 places signée le 9 mars 2021 avec la société STYL DECOR (Consorts RAMAGE) .

#### ***A REALISER EN 2022***

Les 85 places dédiées aux ilots CDE programme GENIUS seront cédées à SMCI mi 2022 pour un montant de 1 445 K € HT.

Les 11 places de stationnement restantes ont été attribuées comme suit :

- 5 places complémentaires dédiées à la Région Bourgogne Franche-Comté (ilot B) pour une cession sur l'exercice 2022,
- 5 places dédiées au nouveau programme de logements de l'ilot F (Cf. paragraphe 1.2) pour une cession sur l'exercice 2024.

Il restera au final à procéder à la cession de la dernière place restante réservée par Sedia courant 2023/2024.

### **PRODUITS DIVERS**

**Au titre du présent CRAC au 31 décembre 2021, les produits divers ont été révisés à hauteur de 4 K € HT au lieu de 24 K € HT, soit une baisse de -20 k € HT.**

Cette baisse de recettes est consécutive au fait que le bénéfice de la location transitoire (bail précaire modifié par avenant) de 16 places à la Région Bourgogne Franche-Comté à partir de janvier 2023

(concomitamment à livraison des locaux tertiaire de l'îlot B) jusque fin 2023 sera transféré à SMCI à qui ces places seront cédées en mai 2022 (dans le cadre de la cession des 85 places susvisées).

### **REALISE AU 31 DECEMBRE 2021**

Au 31 décembre 2021, aucun produit divers n'a été constaté.

### **A REALISER EN 2022**

Il sera attendu le remboursement des frais de réparation d'un escalier du parking suite à un accident de la circulation survenue début 2021.

## **PARTICIPATION DES PROMOTEURS AUX SURFONDATIONS**

Au titre du présent CRAC au 31/12/2021, les participations des promoteurs des îlots B, CDE et F aux surfondations du parking mutualisé ont été révisés à hauteur de 415 K € HT au lieu de 404 K € HT, soit une augmentation de 11 K € HT.

Cette augmentation est due à l'actualisation de la participation aux surfondations du parking mutualisé au titre de l'îlot F.

### **REALISE AU 31 DECEMBRE 2021**

Au 31 décembre 2021, environ 396 K € HT de participation ont été versés (au titre de îlot B Sedia).

### **A REALISER EN 2022**

Aucune participation ne sera perçue sur les exercices 2022 et 2023, mais plutôt sur l'exercice 2024 (îlot F) en fonction de la commercialisation de cet îlot.

## **PARTICIPATIONS DES PROMOTEURS AUX OUVRAGES SPECIFIQUES**

Au titre du présent CRAC au 31 décembre 2021, les remboursements des promoteurs au titre des ouvrages spécifiques des îlots B, CDE et F ont été réévalués à hauteur de 526 K € HT au lieu de 522 K € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 4 K € HT.

Cette augmentation est due au remboursement des deux bornes complémentaires de recharge pour véhicule électrique demandées par la Région Bourgogne Franche-Comté.

### **REALISE AU 31 DECEMBRE 2021**

Environ 223 K € HT de participations ont été constatés en 2021.

### **A REALISER EN 2022**

D'autres participations seront progressivement perçues à partir de l'exercice 2022 notamment en application de la convention interMOA Territoire 25-Sedia.

### **3. BILAN CONSOLIDE « AMENAGEMENT ET PARKING MUTUALISE »**

#### **DEPENSES CONSOLIDEES**

Globalement les dépenses consolidées s'élèvent à 18 609 K€ HT au présent CRAC au lieu de 17 857 K€ HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 752 K€ HT dont :

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

#### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2021***

Au 31 décembre 2021, environ 14 816 K€ HT de dépenses ont été constatés globalement.

#### **RECETTES CONSOLIDEES**

Globalement, les recettes consolidées (hors versement des subventions et de la participation de la Ville de Besançon) s'élèvent à 16 087 K€ HT au présent CRAC, au lieu de 15 936 K€ HT, soit une augmentation de 151 K€ HT dont :

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

#### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2021***

Au 31 décembre 2021, environ 11 054 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 847 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€,
- une subvention accordée par les instances européennes au titre du FEDER pour la valorisation des espaces publics du secteur Viotte Sud à hauteur de 601 K€,

#### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2021***

Au 31 décembre 2021, 136 k€ HT de versements de subventions ont été constatés.

## **PARTICIPATIONS**

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

Le CRAC au 31 décembre 2021 fait ressortir que l'augmentation des charges est entièrement compensée par l'augmentation des recettes, en particulier par le versement de la subvention du FEDER.

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 2021***

Au 31 décembre 2021, 500 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 2021***

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 2021***

Au 31 décembre 2021, la trésorerie de l'opération fait apparaître un solde positif d'environ +706 K €.

Territoire 25 a procédé au remboursement du capital emprunté à hauteur de 1 643 k € HT (sur 5 000 k €). A noter que l'administration fiscale a procédé sur l'exercice 2021 au remboursement d'un débours de TVA de +475 k €.

### ***A REALISER EN 2022***

Sur les exercices 2022 à 2025, Territoire 25 continuera à procéder au remboursement du solde du capital emprunté (3 357 k €) ainsi qu'au remboursement d'un débours prévisionnel de TVA annuel de -475 K € pour l'exercice 2022.

La trésorerie continue ainsi à présenter un solde positif cumulé sur l'exercice 2022 et suivants.

## 4. ANALYSE ET PERSPECTIVES

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

**Le présent CRAC au 31 décembre 2021 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 urbain 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.

L'exercice 2022 sera marquée par l'achèvement des finitions du parking mutualisé et la poursuite des travaux de construction des ilots CDE programme GENIUS. Territoire 25 apportera également son assistance pour la mise en œuvre d'un programme de logements durablement abordables sur l'îlot F du secteur Viotte Sud.

Territoire 25 en liaison avec la Ville de Besançon poursuivra également la démarche d'information auprès du public et des usagers (gestion des travaux, commercialisation...) ainsi que la recherche de nouvelles subventions potentielles.

L'étude de définition du secteur Viotte Nord sera présentée mi 2022 à la Ville de Besançon, en vue de lancer une consultation de maîtrise d'œuvre urbaine dédiée à ce secteur pour un choix de prestataire fin 2022, avec pour objectif un engagement opérationnel fin 2023.

Le pôle tertiaire de l'lot B qui accueillera des services de la Région Bourgogne Franche-Comté, sera livré à partir de la fin 2022, point de redémarrage par Territoire 25 des travaux de revêtements de sol à l'entrée du mail Halimi côté « gare » avec la mise en place de deux bornes amovibles commandées afin de garantir parfaitement les liaisons partagées sécurisées.

**A l'horizon 2023 / 2024, le quartier Viotte Sud accueillera plus de mille agents de l'Etat et de la Région ainsi que les résidents des programmes de logements et de la résidence Senior. Une brasserie et d'autres commerces compléteront ce nouveau morceau de ville, labélisé Ecoquartier en 2018 par le Ministère de la Transition Ecologique.**

## 5. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE

**Il est proposé à la collectivité d'approuver le présent CRAC et son bilan prévisionnel actualisé au 31 décembre 2021 présentant des dépenses et des recettes équilibrées pour l'opération d'aménagement du quartier durable Viotte de l'ordre de 18 608 898 € HT, avec une stabilisation de la participation de la Ville de Besançon à hauteur de 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 31-12-2020	BILAN ACTUALISE	Réalisé au					EVOLUTION	
	(1)	CRAC 31-12-2021	31-12-2021	2022	2023	2024	2025		2026+
	TOTAL € HT	TOTAL € HT							
<b>CHARGES</b>									
<b>CHARGES AMENAGEMENT SECTEURS NORD ET SUD</b>									
Acquisitions foncières	1 672 423 €	1 672 423 €	1 672 423 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Etudes générales	707 955 €	761 943 €	626 455 €	60 700 €	46 000 €	23 110 €	5 678 €	0 €	53 988 €
Remise en état des sols	889 261 €	899 769 €	858 109 €	41 660 €	0 €	0 €	0 €	0 €	10 508 €
Travaux aménagement	3 481 997 €	3 956 794 €	2 296 283 €	476 722 €	316 122 €	272 136 €	595 531 €	0 €	474 797 €
Honoraires techniques	474 641 €	474 641 €	352 408 €	44 120 €	29 929 €	28 000 €	20 184 €	0 €	0 €
Frais financiers (LT/CT)	259 429 €	259 429 €	110 558 €	38 068 €	38 068 €	38 068 €	34 667 €	0 €	0 €
Frais annexes	1 392 408 €	1 392 409 €	994 610 €	110 556 €	98 051 €	107 628 €	81 564 €	0 €	0 €
<b>Total charges aménagement secteurs Nord et Sud</b>	<b>8 878 114 €</b>	<b>9 417 407 €</b>	<b>6 910 847 €</b>	<b>771 825 €</b>	<b>528 169 €</b>	<b>468 942 €</b>	<b>737 624 €</b>	<b>0 €</b>	<b>539 293 €</b>
<b>CHARGES PARKING MUTUALISE SECTEUR SUD</b>									
Etudes générales	82 063 €	82 063 €	77 838 €	4 225 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Travaux de construction	7 454 081 €	7 483 042 €	6 892 957 €	178 934 €	119 000 €	0 €	292 150 €	0 €	28 961 €
Honoraires techniques	649 009 €	685 423 €	538 393 €	25 100 €	118 130 €	0 €	3 800 €	0 €	36 414 €
Frais financiers (GFA + LT/CT)	128 096 €	128 096 €	68 648 €	15 200 €	15 200 €	15 200 €	13 848 €	0 €	0 €
Frais annexes	665 330 €	812 867 €	327 449 €	39 991 €	429 098 €	9 965 €	6 363 €	0 €	147 537 €
<b>Total charges parking mutualisé secteur Sud</b>	<b>8 978 578 €</b>	<b>9 191 490 €</b>	<b>7 905 285 €</b>	<b>263 450 €</b>	<b>681 428 €</b>	<b>25 165 €</b>	<b>316 162 €</b>	<b>0 €</b>	<b>212 912 €</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>17 856 692 €</b>	<b>18 608 898 €</b>	<b>14 816 132 €</b>	<b>1 035 275 €</b>	<b>1 209 598 €</b>	<b>494 107 €</b>	<b>1 053 786 €</b>	<b>0 €</b>	<b>752 206 €</b>
<b>PRODUITS</b>									
<b>PRODUITS AMENAGEMENT SECTEURS NORD ET SUD</b>									
Cession terrains (charges foncières)	7 857 064 €	7 857 064 €	5 716 802 €	0 €	-130 000 €	570 900 €	1 699 363 €	0 €	0 €
Risque commercialisation	-86 040 €	-86 040 €	0 €	0 €	0 €	-66 613 €	-19 427 €	0 €	0 €
Autres produits (location modulaires SNCF, remboursement SMCI/SEDIA)	798 697 €	929 440 €	103 506 €	246 904 €	542 230 €	36 800 €	0 €	0 €	130 743 €
Produits financiers et divers	2 832 €	4 681 €	4 681 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 849 €
Participation Ville	59 561 €	59 561 €	0 €	0 €	0 €	0 €	59 561 €	0 €	0 €
Subventions	246 000 €	846 730 €	136 354 €	180 083 €	530 292 €	0 €	0 €	0 €	600 730 €
Remise parking agents 50 pl à SNCF	PM	PM							0 €
<b>Total produits aménagement secteurs Nord et Sud</b>	<b>8 878 113 €</b>	<b>9 611 435 €</b>	<b>5 961 343 €</b>	<b>426 987 €</b>	<b>942 522 €</b>	<b>541 087 €</b>	<b>1 739 496 €</b>	<b>0 €</b>	<b>733 322 €</b>
<b>PRODUITS PARKING MUTUALISE SECTEUR SUD</b>									
Cession places	6 413 094 €	6 436 542 €	4 609 891 €	1 703 651 €	0 €	123 000 €	0 €	0 €	23 448 €
Participation promoteurs aux surfondations du parking mutualisé (ilots B-C-D-E-F)	403 995 €	415 195 €	395 595 €	0 €	0 €	19 600 €	0 €	0 €	11 200 €
Produits divers (bail précaire 16 places REGION, remboursement accident 2021)	24 000 €	3 715 €	0 €	3 715 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-20 285 €
Participation Ville	1 615 439 €	1 615 439 €	500 000 €	400 000 €	375 000 €	200 000 €	140 439 €	0 €	0 €
Participation promoteurs aux ouvrages spécifiques du parking mutualisé	522 051 €	526 573 €	223 269 €	7 994 €	285 000 €	10 309 €	0 €	0 €	4 522 €
Subventions	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Total produits parking mutualisé secteur Sud</b>	<b>8 978 579 €</b>	<b>8 997 463 €</b>	<b>5 728 754 €</b>	<b>2 115 360 €</b>	<b>660 000 €</b>	<b>352 909 €</b>	<b>140 439 €</b>	<b>0 €</b>	<b>18 885 €</b>
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>17 856 692 €</b>	<b>18 608 898 €</b>	<b>11 690 097 €</b>	<b>2 542 348 €</b>	<b>1 602 522 €</b>	<b>893 996 €</b>	<b>1 879 935 €</b>	<b>0 €</b>	<b>752 206 €</b>
<i>dont Participation Ville</i>	<i>1 675 000 €</i>	<i>1 675 000 €</i>	<i>500 000 €</i>	<i>400 000 €</i>	<i>375 000 €</i>	<i>200 000 €</i>	<i>200 000 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>
<b>RESULTAT NET D'OPERATION</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-3 126 035 €</b>	<b>1 507 072 €</b>	<b>392 924 €</b>	<b>399 889 €</b>	<b>826 150 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<i>Résultat cumulé HT</i>			<i>-3 126 035 €</i>	<i>-1 618 963 €</i>	<i>-1 226 039 €</i>	<i>-826 150 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	

<b>MOBILISATION</b>									
VERSEMENT LIGNE CREDIT CEBFC			800 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
REMBOURSEMENT LIGNE CREDIT CEBFC			-800 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
VERSEMENT LIGNE CREDIT			3 415 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
REMBOURSEMENT LIGNE CREDIT			-3 415 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
VERSEMENT EMPRUNT (Crédit Coopératif)			5 000 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
REMBOURSEMENT EMPRUNT (Crédit Coopératif)			-1 643 000 €	-830 000 €	-836 000 €	-842 000 €	-849 000 €	0 €	0 €
<b>TOTAL MOBILISATION</b>			<b>3 357 000 €</b>	<b>-830 000 €</b>	<b>-836 000 €</b>	<b>-842 000 €</b>	<b>-849 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>REMBOURSEMENT TVA</b>									
			475 000 €	-475 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL TRESORERIE</b>			<b>705 965 €</b>	<b>202 072 €</b>	<b>-443 076 €</b>	<b>-442 111 €</b>	<b>-22 850 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
		<b>CUMULEE</b>	<b>705 965 €</b>	<b>908 037 €</b>	<b>464 961 €</b>	<b>22 850 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	