



RECU EN PREFECTURE

Le 06 octobre 2023

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20230925-D00729310-DE

Publié le : 10/10/2023

EXTRAIT DU REGISTRE

des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 25 septembre 2023

Le Conseil Municipal, convoqué le 18 septembre 2023, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents à l'hôtel de Ville : Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 3), Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 4), M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 4), M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLIOLO (à compter de la question n° 4), Mme Sadia GHARET (à compter de la question n° 31), M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 4), M. Damien HUGUET (à compter de la question n° 5), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI, Mme Carine MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Yannick POUJET (à compter de la question n° 3), M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE (à compter de la question n° 3), Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n° 4), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF

Secrétaire : Mme Elise AEBISCHER,

Étaient absents : Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, **Procurations de vote :**
Mme Julie CHETTOUH à Mme Marie ZEHAF (jusqu'à la question n° 3 incluse),
M. Sébastien COUDRY à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n° 3 incluse),
Mme Lorine GAGLIOLO à Mme Claudine CAULET (jusqu'à la question n° 3 incluse),
Mme Sadia GHARET à M. Hasni ALEM (jusqu'à la question n° 30 incluse), M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 3 incluse),
M. Damien HUGUET à Mme Annaïck CHAUVET (jusqu'à la question n° 4 incluse),
Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Anthony POULIN, M. Yannick POUJET à Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question n° 2 incluse), Mme Françoise PRESSE à M. Nathan SOURISSEAU (jusqu'à la question n° 2 incluse), Mme Juliette SORLIN à Mme Frédérique BAEHR (jusqu'à la question n° 3 incluse)

OBJET : 59 - Quartier durable Viotte - Concession d'aménagement - Compte Rendu Annuel à la Collectivité
- Bilan révisé au 31 décembre 2022

Délibération n° 2023/007293

Quartier durable Viotte - Concession d'aménagement - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan révisé au 31 décembre 2022

Rapporteur : M. Anthony POULIN, Adjoint

	Date	Avis
Commission n° 2	08/09/2023	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, du logement, des commerces et services de proximité. 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.

Le présent rapport présente l'état d'avancement de l'opération au 31 décembre 2022.

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

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 ainsi engagé la phase opérationnelle du projet Viotte.

I. Evolutions du projet

L'année 2022 a été marquée notamment par la poursuite de la construction du bâtiment B pour une livraison à la Région Bourgogne Franche Comté en 2023, la poursuite des travaux de constructions des îlots C, D et E par SMCI, pour une livraison prévue en 2024, l'installation d'éléments paysagers le long du mail Gisèle Halimi. Concernant le secteur Nord, des nouvelles études d'aménagement et de programmation ont été réalisées pour adapter l'urbanisation et la densification aux contraintes physiques du site, ainsi qu'une étude de circulation et de stationnement. Ces études ont permis de calibrer et de proposer un programme d'aménagement à valider en 2023, programme comprenant la construction d'une crèche publique de 60 berceaux.

II. Etat d'avancement au 31 décembre 2022 et programmation prévisionnelle

A. Etudes

Des études d'urbanisme et de programmation ont été engagées et finalisées pour le secteur Nord (phase 2 de l'aménagement) précédées d'une étude de circulation et de stationnement pour à la fois confirmer l'absence d'impact significatif de l'installation des services de l'Etat sur le secteur Sud et pour calibrer les besoins du secteur Nord.

En 2023 aura lieu une consultation de maîtrise d'œuvre urbaine pour engager les études opérationnelles et un engagement des travaux du secteur Nord en 2024.

B. Travaux d'aménagement

Territoire 25 a poursuivi les travaux d'aménagements du mail Gisèle Halimi, notamment paysagers avec l'installation de bacs plantés. Ces travaux se poursuivent en 2023 avec notamment la pose de revêtements de sol définitifs sur le mail Halimi et en entrée de site.

III. 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 2022 indique une augmentation des charges à hauteur de 87 K €, hausse compensée par une augmentation de 87 € des recettes.

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.

IV. Echéancier

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, 300 K € en 2021 et 400 K € en 2022, les participations de la Ville de Besançon suivront l'échéancier de trésorerie proposé ci-après :

	2023	2024	2025	Total
Versements en K€ HT	375	200	200	775

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 2022 pour l'aménagement de l'éco-quartier Viotte.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 54

Contre : 0

Abstention*: 0

Conseiller intéressé : 0

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

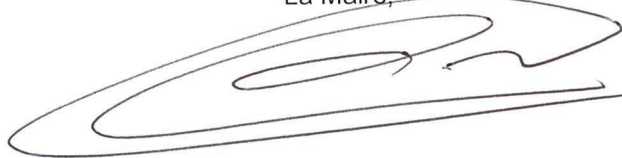
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

La Secrétaire de séance,



Mme Elise AEBISCHER,
Adjointe

Pour extrait conforme,
La Maire,



Anne VIGNOT

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 2022

Conseil Municipal – 25 septembre 2023

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 8
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	

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 2023 sur la base de l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2022. 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 2022 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 2022

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 12-2022	25 septembre 2023

DONNEES PHYSIQUES EN M²	Nouvelle Prévision CRAC 2020	Nouvelle Prévision CRAC 2021	Ecart	Réalisé Au 31.12.2022	
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	13 156	
Surface Plancher (SP) maximale	47 017	47 317	+300	36 187	

PROGRAMMATION GENERALE

La programmation générale a légèrement augmenté de 300 m², soit au total 47 317 m² de plancher compte tenu de la programmation actualisée de l'ilot F (600 m² de logements au lieu de 300 m²), comprenant :

- 27 458 m² de plancher de tertiaire,
- 16 150 m² de logement, soit environ 225 à 230 logements,
- 3 409 m² de plancher de commerces et de services de proximité.

La programmation du secteur Sud a été portée à 36 787 m² de plancher (+300 m²) comprenant :

- 24 198 m² de plancher de tertiaire
- 9 190 m² de plancher de logement, soit 152 logements (dont 60 en résidence seniors)
- 3 409 m² de plancher de commerces et de services de proximité.

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

- 3 260 m² de plancher de tertiaire,
- 7 270 m² de plancher de logement, soit environ 100 logements.

La programmation du secteur Nord sera réexaminée en 2023 par la Ville de Besançon compte tenu des orientations de l'étude de définition établie par le cabinet FCML (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.

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 2022 à 9 456 K € HT au lieu de 9 417 K € HT au précédent CRAC ce qui représente une augmentation de 39 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 2022, 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 752 k € HT au lieu de 762 K € HT au titre du précédent CRAC, soit une légère baisse de -10 k € HT.

Cette baisse correspond à la suppression de la provision pour l'étude environnementale pour le secteur Viotte Nord (les données programmatiques étant en dessous des seuils).

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 645 K € HT d'études générales.

Durant l'exercice 2022, l'étude de définition et l'étude de circulation et de stationnement du secteur Viotte Nord ont été finalisées.

A REALISER EN 2023

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 2023. Les études opérationnelles seront établies en vue d'un engagement opérationnel du secteur Viotte Nord début 2024.

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 929 K € HT au lieu de 900 K € HT au précédent CRAC soit une augmentation de 29 K € HT.

Cette augmentation est due :

- aux besoins complémentaires de location des modulaires (prorogation de +7 mois) suite au décalage de la 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), effective au 1^{er} septembre 2022. Cette augmentation est entièrement compensée par la relocation des modulaires par Territoire 25 à la SNCF (Cf. § 1.2 « Autres produits »).
- aux nouvelles provisions pour la déconstruction de l'ancien hangar ferroviaire sur le secteur Viotte Nord qui doit être anticipé pour des raisons de sécurité.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Les dépenses constatées au 31 décembre 2022 au titre des travaux de remise en état des sols s'élèvent à environ 858 K € HT.

Durant l'exercice 2022, 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 2023

Territoires 25 procédera à la démolition de l'ancien hangar ferroviaire du secteur Viotte Nord.

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 4 018 K € HT au lieu de 3 957 K € HT au précédent CRAC, soit une augmentation de 61 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 3 757 K € HT au lieu de 3 697 K € HT au précédent CRAC, soit une augmentation de 60 K € HT.

Cette augmentation correspond à :

- 44 k € HT complémentaires à la fois pour les travaux de réalisation du réseau de gaz le long du mail Halimi et pour des travaux paysagers complémentaires sous forme de bacs de plantation le long des halles tertiaires de l'ilot A (pôle Etat) suite aux résultats de la consultation d'entreprises,
- 16 K € HT de provision de travaux d'aménagement divers (poteau d'incendie complémentaire, éclairage provisoire supplémentaire en entrée du mail...).

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

Ces prestations ont été réévalués à 155 K € HT au lieu de 154 K € HT au précédent CRAC, soit une augmentation de 1 K € HT.

Cette augmentation correspond à des prestations complémentaires de raccordement au réseau de fibre publique en entrée du mail Halimi.

– Frais d'actualisation des travaux d'aménagement

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

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Les dépenses cumulées constatées au 31 décembre 2022 au titre des travaux d'aménagement s'élèvent à environ 2 417 K € HT.

Durant l'exercice 2022, Territoire 25 a poursuivi les travaux d'aménagements paysagers (bacs) du mail Gisèle Halimi entre les halles tertiaires A3 et A5.

A REALISER EN 2023

Durant l'exercice 2023, Territoire 25 poursuivra les travaux de revêtements de sol et d'aménagements paysages à l'entrée du mail Gisèle Halimi entre les halles tertiaires A1/A2 et B1/B2.

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 463 K € HT au lieu de 475 K € HT au précédent CRAC, soit une baisse de -12 K € HT.

Cette baisse correspond à la suppression des prestations de maîtrise d'œuvre des bacs paysagers du mail Halimi qui a été directement assurée par Territoire 25.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Les dépenses cumulées constatés au 31 décembre 2022 au titre des honoraires techniques s'élèvent à environ 356 K € HT, correspondant aux prestations de suivi des travaux de VRD.

A REALISER EN 2023

Le suivi des travaux de revêtements de sols et d'aménagement paysagers du secteur Viotte Sud se poursuivra sur l'exercice 2023.

FRAIS FINANCIERS

Le budget affecté aux frais financiers au titre des travaux d'aménagement a été actualisé à environ 229 K € au lieu de 260 k €.

Cette évolution tient compte de l'avancement de l'opération Viotte Sud et des frais bancaires à long et à court termes.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Environ 127 K € de frais financiers au titre des travaux d'aménagement ont été comptabilisés au 31 décembre 2022.

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 2022

Environ 1 159 K € HT de frais annexes et de rémunération aménageur ont été comptabilisés au 31 décembre 2022 dont :

- 288 K € HT de frais divers mobilisés principalement au titre des actions de communication, notamment des panneaux d'information, frais de gardiennage en entrée du mail Halimi dans l'attente de l'achèvement du bâtiment B1/B2 et de l'engagement des travaux de finition du mail Halimi.
- 871 K € HT de rémunération de l'aménageur conformément aux dispositions du traité de concession.

A REALISER EN 2023

Au cours de l'exercice 2023, 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 au printemps 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 2023 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 8 744 K € HT au lieu de 8 705 K € HT au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 39 K € HT.

Cette augmentation est due essentiellement à l'augmentation de la base de programmation de l'ilot F de 300 m² à 600 m² de plancher (R+2) et à l'augmentation du complément de location des modulaires de la bibliothèque du CER de la SNCF.

CESSIONS D'ILOTS A BATIR / CESSION DE CHARGES FONCIERES

La programmation du quartier est valorisée à hauteur de 47 317 m² de plancher (+300 m²) selon la ventilation suivante :

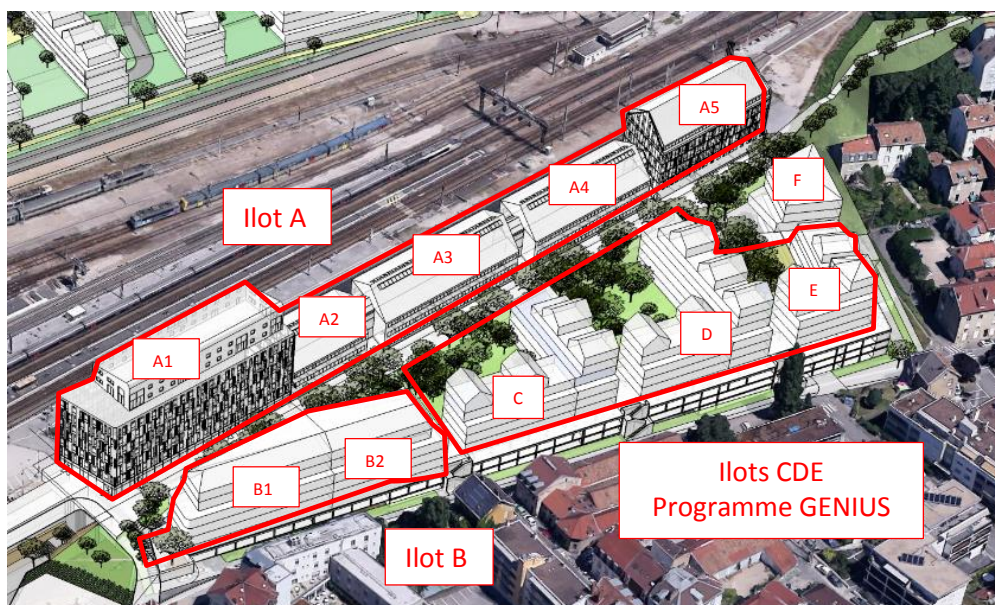
- la programmation du secteur Sud est de 36 487 m² de plancher (+300 m²) comprenant :
 - 24 198 m² de plancher tertiaire,
 - 9 180 m² de plancher de logements (+300 m²), soit environ 152 logements,
 - 3 409 m² de plancher de commerces et de services de proximité,
- la programmation du secteur Nord reste provisoirement inchangée à 10 530 m² 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 2022 à environ 7 771 K € HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Environ 5 716 K € HT de cessions de charges foncières ont été constatés au 31 décembre 2022.

Au cours de l'exercice 2022 aucune cession de charges foncières n'a été réalisée.



Territoire 25 a engagé fin 2022 des négociations avec le promoteur SMCI pour la cession de l'îlot F pour y développer pour un potentiel de 600 m² de logements en accession (de l'ordre de 8 à 10 logements) dans un objectif de continuité architecturale des îlots CDE du programme immobilier de la résidence GENIUS.

A REALISER EN 2023

Il est rappelé que les travaux de construction du programme GENIUS ont démarré fin février 2022 pour une livraison de l'ensemble du programme immobilier fin 2024.

Le bâtiment tertiaire B sera livré en 2023 et permettra d'accueillir plus de 200 agents de la Région Bourgogne Franche Comté.



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

En 2023, l'îlot F a fait l'objet d'un permis de construire déposé par le promoteur SMCI pour un programme de 8 logements et un local tertiaire.

Les études de définition du secteur Viotte Nord seront remises à la Ville de Besançon en vue de valider un des deux scénarios étudiés par le cabinet FCML pour une adaptation du programme au site et pour une renaturation partielle du site Viotte Nord pour répondre à un objectif qualitatif de « vivre autrement » comme il est précisé au paragraphe « 4 – Analyse et perspectives ».

AUTRES PRODUITS

Au sein du présent CRAC, le budget affecté aux autres produits a été actualisé à environ 935K € HT au lieu de 929 K € HT mentionnés au précédent CRAC, soit une augmentation de 6 K € HT.

Cette augmentation correspond au remboursement par SNCF de la prolongation de la location des modulaires provisoires destinés à son CER compte tenu de la réception effective des locaux définitifs de la bibliothèque dans la halle A4 au 1^{er} septembre 2022 (Cf. § 1.1 « Travaux de remise en état des sols »),

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Environ 356 K € HT de produits divers ont été constatés au 31 décembre 2022.

A REALISER EN 2023

Sedia remboursera les frais d'aménagement privatifs engagés par Territoire 25 au titre des bâtiments A et B, conformément aux dispositions de la convention inter MOA signée entre SEDIA et Territoire 25.

PRODUITS FINANCIERS

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Les produits financiers s'élèvent à 5 K € HT au 31 décembre 2022.

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 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 2022 ont été portées à 9 238 K € HT au lieu de 9 192 K € HT au titre du précédent CRAC soit une augmentation de 48 K € HT.

ETUDES GENERALES

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

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, Territoire 25 a constaté une dépense cumulée de 82 K € HT d'études.

Les études générales au titre du parking mutualisé sont achevées.

TRAVAUX

Globalement le montant des travaux de construction du parking a été actualisé à 7 555 K € HT au lieu de 7 483 K € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 72 K € HT.

Cette augmentation correspond :

- à la réalisation de travaux d'interfaces techniques entre le parking et l'espace public,

- au résultat de la consultation des travaux de reprise des eaux pluviales des gaines de ventilation haute du parking avec les bâtiments CDE et F (Ces frais complémentaires sont compensés par l'augmentation de la participation des promoteurs des ilots CDE et F).
- à la prise en charge de la clôture de chantier des ilots CDE résidence GENIUS posé par SMCI en limite du mail Halimi conformément aux dispositions de la convention inter MOA signé entre SMCI et Territoire 25.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, Territoire 25 a constaté une dépense cumulée de 7021 K € HT de travaux.

Les travaux de construction du parking mutualisé sont achevés et le certificat de conformité a été délivré par la Ville de Besançon.

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 demeurent estimées à 685 K € HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, les dépenses au titre des honoraires techniques s'élèvent à 558 K € HT.

A REALISER EN 2023

Le décompte général de la mission de maîtrise d'œuvre sera établi.

FRAIS FINANCIERS

Au sein du présent CRAC, le budget affecté aux frais financiers du parking mutualisé a été actualisé à hauteur de 104 k € au lieu de 128 K € mentionné au précédent CRAC.

Cette baisse tient compte de l'achèvement du parking mutualisé.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, 75 K € 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 2022, le budget affecté à ce poste demeure fixé à 813 K € HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, 364 K € HT de frais annexes ont été constatés.

A REALISER EN 2023

Au cours de l'exercice 2023, 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 7 430 K € HT au lieu de 7 382 K € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une légère augmentation de 48 K € HT.

CESSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT

Au titre du présent CRAC au 31 décembre 2022, la cession des 320 places a été réévaluée 6 424 K € HT au lieu de 6 436 K € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une légère baisse de -12 K € HT.

Cette baisse correspond à la baisse prévisionnelle des 6 dernières places restant à commercialiser notamment liées à la cession de l'îlot F du secteur Viotte Sud dans le cadre des négociations en cours avec SMCI (Cf. § 1.2 « Cession charges foncières »).

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, 6.298 K € HT d'appels de fonds et de produits de cessions de places sont constatés correspondant :

- à la VEFA de 162 places signée le 6 mars 2018 avec la SAS VIOTTE (pour les services ETAT – îlot A),
- à la VEFA de 15 places signée le 15 février 2019 avec la SCCV VIOTTE 1 (pour les logements de l'îlot A1),
- à la VEFA de 25 places signée le 11 avril 2019 avec la Région Bourgogne Franche-Comté (îlot B),
- à la VEFA de 5 places signée le 20 décembre 2019 avec la SAS VIOTTE (pour les services INSEE – îlot A),
- à la VEFA de 15 places complémentaires signée le 24 août 2020 avec la Région Bourgogne Franche-Comté (îlot B),
- à la VEFA de 2 places signée le 9 mars 2021 avec la société STYL DECOR (Consorts RAMAGE),
- à la cession de 5 places complémentaires signée le 8 juillet 2022 avec la Région Bourgogne Franche-Comté (îlot B),
- à la cession de 85 places pour la résidence GENIUS (îlots CDE) signée le 1^{er} septembre 2022 avec SMCI.

A REALISER EN 2023

Il restera 6 places à commercialiser :

- 5 places dédiées au nouveau programme de logements de l'îlot F (Cf. paragraphe 1.2) pour une cession sur l'exercice 2024,
- 1 place restante réservée par Sedia pour la commercialisation des commerces et services des bâtiments A et du secteur Viotte Sud courant 2023/2024.

PRODUITS DIVERS

Au titre du présent CRAC au 31 décembre 2022, les produits divers ont été révisés à hauteur de 2 K € HT au lieu de 4 K € HT, soit une baisse de -2 k € HT.

Cette baisse de recettes est consécutive au fait que la franchise de l'assurance couvrant le parking mutualisé, suite à accident de la circulation survenu début 2021, est supérieure au montant des travaux de réparation.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, environ 2 k € HT de produits divers ont été constatés.

PARTICIPATION DES PROMOTEURS AUX SURFONDATIONS

Au titre du présent CRAC au 31/12/2022, les participations des promoteurs des îlots B, CDE et F aux surfondations du parking mutualisé demeurent fixées à environ 415 K € HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, environ 396 K € HT de participation ont été versés au titre de îlot B (sedia) et des îlots CDE résidence GENIUS (SMCI).

A REALISER EN 2023

Aucune participation ne sera perçue sur les exercices 2022 et 2023, mais plutôt sur l'exercice 2024 ou 2025 (îlot F) en fonction de la commercialisation de cet îlot.

PARTICIPATIONS DES PROMOTEURS AUX OUVRAGES SPECIFIQUES

Au titre du présent CRAC au 31 décembre 2022, les remboursements des promoteurs au titre des ouvrages spécifiques des îlots B, CDE et F ont été réévalués à hauteur de 588 K € HT au lieu de 526 K € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 62 K € HT.

Cette augmentation est due aux frais de remboursement des travaux de gestion des eaux pluviales des gaines de ventilations hautes des bâtiments CDE de la résidence GENIUS conformément aux dispositions de la convention inter MOA signée entre SMCI et Territoire 25.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Environ 223 K € HT de participations ont été constatés en 2022.

A REALISER EN 2023

D'autres participations seront progressivement perçues à partir de l'exercice 2023 notamment en application de la convention interMOA signée entre Sedia et Territoire 25 au titre du bâtiment B, et, de la convention inter MOA signée entre SMCI et Territoire 25 au titre des îlots CDE résidence GENIUS

3. BILAN CONSOLIDE « AMENAGEMENT ET PARKING MUTUALISE »

DEPENSES CONSOLIDEES

Globalement les dépenses consolidées s'élèvent à 18 695 K€ HT au présent CRAC au lieu de 18 609 K € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 87 K € HT dont :

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

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, environ 15 334 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 16 174 K € HT au présent CRAC, au lieu de 16 087 K € HT, soit une augmentation de 87 K € HT dont :

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

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, environ 14 213 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 2022

Au 31 décembre 2022, 316 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 2022 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 € (versé),
- 2021 : 300 K € (versé),
- 2022 : 400 K € (versé),
- **2023 : 375 K €,**
- 2024 : 200 K €,
- 2025 : 200 K €.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, 900 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 2022

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 2022

Au 31 décembre 2022, la trésorerie de l'opération fait apparaître un solde positif d'environ +475 K €.

Territoire 25 a procédé au remboursement du capital emprunté à hauteur de 2 473 k € HT (sur 5 000 k €).

A REALISER EN 2023

Sur les exercices 2023 à 2025, Territoire 25 continuera à procéder au remboursement du solde du capital emprunté (2 527 k €) ainsi qu'au remboursement d'un débours prévisionnel de TVA annuel de -464 K € pour l'exercice 2023.

La trésorerie continue ainsi à présenter un solde positif cumulé sur l'exercice 2023 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 2022 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 2023 sera marquée la livraison du pôle tertiaire de l'îlot B qui accueillera plus de 200 agents des services de la Région Bourgogne Franche-Comté, par l'achèvement des finitions (revêtements de sols) de l'entrée du mail Gisèle Halimi avec la mise en place de bornes rétractables et par la poursuite des travaux de construction des îlots CDE programme GENIUS, ainsi que par l'aboutissement des négociations pour la cession de l'îlot F du secteur Viotte Sud en vue de la construction d'un programme de logements.

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 établie par le cabinet FCML a été remise à Territoire 25 début 2023 et présentée aux élus de la Ville de Besançon pour le choix d'un des deux scénarii d'aménagement étudiés. Le programme de construction sera ramené à environ 4 500 à 5 500 m² de plancher selon plusieurs hypothèses de travail en cours au lieu de 10 500 m² initialement envisagés lors des études AREP, **dans une optique d'adaptation de la densité au site et de renaturation partielle du site Viotte Nord pour répondre à un objectif qualitatif de « vivre autrement »**. Les orientations consistent en une programmation potentielle majoritairement dédiée à de l'habitat de grande taille, de l'ordre de 30 à 40 logements (bâtiments collectifs, intermédiaires et maisons de ville) au lieu de la centaine de logements initialement envisagée uniquement en collectif, avec quelques éléments de programmation tertiaire et services locaux d'appoint. Ce site permet également d'accueillir sur le plateau bas une **crèche publique de 60 berceaux** à construire. Cette nouvelle dimension urbaine nécessitera alors de mobiliser **un complément conséquent de participation, de l'ordre de 2 millions d'euros**, de la Ville de Besançon avec l'appui de nouvelles subventions à rechercher.

Ces éléments seront actualisés et précisés dans le cadre du prochain CRAC au 31 décembre 2023 qui sera établi en 2024. Une consultation de maîtrise d'œuvre urbaine dédiée à ce secteur sera engagée en 2023 avec pour objectif un engagement opérationnel à partir de 2024, **ce qui nécessitera une prolongation de la durée de la concession d'aménagement par voie d'avenant au traité de concession.**

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 Seniors du promoteur SMCI. Une brasserie déjà ouverte 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 2022 présentant des dépenses et des recettes équilibrées pour l'opération d'aménagement du quartier durable Viotte de l'ordre de 18 695 611 € HT, avec une stabilisation de la participation de la Ville de Besançon à hauteur de 1 675 000 €.

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

