



*Étaient présents :*

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO (jusqu'à la question n°44 incluse), M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Claudine CAULET (à compter de la question n°3), Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n°3), M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Nadia GARNIER, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n°22 incluse), M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n°3), M. Nathan SOURISSEAU (à compter de la question n°10), M. Gilles SPICHER (à compter de la question n°3), M. André TERZO, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n°7 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE

*Secrétaire :*

M. Jean-Emmanuel LAFARGE

*Étaient absents :*

Mme Fabienne BRAUCHLI, M. Sébastien COUDRY, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, M. Yannick POUJET, Mme Karima ROCHDI, Mme Marie ZEHAF

*Procurations de vote :*

Mme Anne BENEDETTO à M. Hasni ALEM (à compter de la question n°45), Mme Fabienne BRAUCHLI à Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Claudine CAULET à M. Anthony POULIN (jusqu'à la question n°2 incluse), Mme Julie CHETTOUH à Mme Frédérique BAEHR (jusqu'à la question n°2 incluse), M. Sébastien COUDRY à M. Jean-Hugues ROUX, Mme Karine DENIS-LAMIT à Mme Laurence MULOT, M. Olivier GRIMAITRE à Mme Pascale BILLEREY, Mme Valérie HALLER à M. Damien HUGUET, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE, Mme Marie LAMBERT à M. Saïd MECHAI (à compter de la question n°23), M. Jamal-Eddine LOUHKIAR à Mme Anne VIGNOT, M. Yannick POUJET à M. Aurélien LAROPPE, Mme Karima ROCHDI à Mme Agnès MARTIN, Mme Juliette SORLIN à Mme Sylvie WANLIN (jusqu'à la question n°2 incluse), M. Nathan SOURISSEAU à Mme Lorine GAGLIOLO (jusqu'à la question n°9 incluse), M. Gilles SPICHER à Mme Aline CHASSAGNE (jusqu'à la question n°2 incluse), Mme Claude VARET à Mme Myriam LEMERCIER (à compter de la question n°8), Mme Marie ZEHAF à M. Abdel GHEZALI.

**OBJET :** 43 - Concession d'aménagement Viotte - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan révisé au 31 décembre 2023 - Avenant n°4 à la concession d'aménagement

Délibération n° 007596

**EXTRAIT DU REGISTRE**  
**des Délibérations du Conseil Municipal**

Publié le : 03/07/2024

Séance du 20 juin 2024

**Concession d'aménagement Viotte - Compte Rendu Annuel à la Collectivité -  
Bilan révisé au 31 décembre 2023 - Avenant n°4 à la concession  
d'aménagement**

**Rapporteur : M. Aurélien LAROPPE, Conseiller Municipal Délégué**

	Date	Avis
Commission n° 2	04/06/2024	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 la requalification des friches ferroviaires jouxtant la gare Viotte, en un nouveau quartier mixte à dominante tertiaire, accueillant notamment les 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 bénéficie des nouvelles infrastructures du pôle d'échanges multimodal de la gare Viotte.

Territoire 25, le concessionnaire, a obligation de faire le compte-rendu de son activité pour l'année écoulée. La présente délibération prend acte de ce compte-rendu et approuve le bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2023 et autorise la signature de l'avenant n° 4 à la concession d'aménagement.

Le bilan actualisé au 31 décembre 2023 indique une augmentation des charges à hauteur de 7 419 K€, hausse partiellement compensée par une augmentation de 4 010 K€ des recettes.

La participation financière de la ville de Besançon est portée à 5 200 K€ au lieu de 1 675 K€, soit une hausse de 3 525 K€.

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 » aujourd'hui achevée qui a permis la présentation du dossier de fin d'études soumis à l'approbation du conseil municipal pour engager la phase « opérationnelle »,
- la phase 2 « phase opérationnelle » d'une durée estimée initialement à 8 ans et 6 mois pour 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, 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 comptait 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 engagé la phase opérationnelle du projet Viotte.

## **I. Evolutions du projet :**

L'année 2023 a notamment été marquée par la livraison à la Région Bourgogne Franche Comté de l'ensemble du bâtiment B du secteur Viotte Sud, la poursuite des travaux de constructions des ilots C, D et E par SMCI, pour une livraison prévue en 2024, là aussi secteur Viotte Sud.

L'ilot F est l'objet d'études pour un dépôt de permis de construire en 2024 pour un bâtiment d'activités tertiaires.

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 validé en 2023, programme comprenant la construction d'une crèche publique de 60 berceaux, environ 50 logements le long de la rue Nicolas Bruand sous forme de petits collectifs, immeubles intermédiaires et maisons de ville, et environ 2 500 m<sup>2</sup> de plancher pour de l'activité tertiaire. En termes de mobilité, le plan d'aménagement intègre la construction d'une rampe mode doux en lieu et place de voies dédiées sur voirie, favorisant les circulations piétonnes et cycles en contrebas de la rue Bruand en un espace apaisé, permettant également la desserte de la crèche publique.

## **II. Etat d'avancement au 31 décembre 2023 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 2024 après consultation, le choix d'une maîtrise d'œuvre urbaine sera entériné pour engager les études opérationnelles et un engagement des travaux du secteur Nord en 2025.

### **B. Travaux d'aménagement**

Territoire 25 a poursuivi les travaux d'aménagements du mail Gisèle Halimi, notamment en entrée de site avec la pose d'éléments paysagers, de revêtements de sol définitifs. Ces travaux se poursuivent en 2024, 2025 avec les aménagements définitifs de la rue de la Viotte notamment.

### 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 2023 indique une augmentation des charges à hauteur de 7 419 K€, hausse partiellement compensée par une augmentation de 4 010 K€ des recettes.

La hausse des charges est principalement due à l'aménagement du secteur Nord, avec plus d'espaces publics à aménager et moins de recettes de charges foncières dû à la baisse de la programmation logement.

En ce sens, la participation financière de la ville de Besançon mérite d'être portée à 5 200 K€ au lieu de 1 675 K€, soit une hausse de 3 525 K€.

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

Un avenant n° 4 à la concession d'aménagement matérialisera l'évolution de la participation financière de la Ville de Besançon.

### 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, 400 K€ en 2022 et 375 K€ en 2023, les participations de la Ville de Besançon suivront l'échéancier de trésorerie proposé ci-après :

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
Versements en K€ HT	500	500	500	500	500	500	500	425	3 925

### V. Avenant n°4 à la concession d'aménagement

L'avenant prend en compte dans un nouvel article 20.4 que le montant prévisionnel global de la participation du concédant au coût de l'opération d'aménagement est porté à 5.200.000 € HT et le nouvel échéancier de versement de la participation (sus décrit).

L'avenant actualise également les modalités de rémunération de l'aménageur mentionnées à l'article 23.2.2 du traité de concession, compte tenu de la nouvelle configuration du projet Viotte validée par avenant n°3 (périmètre étendu de la concession, prolongation de la concession, nouvelles missions de construction d'un bâtiment de 2.100 m<sup>2</sup> de plancher) et compte tenu des éléments présentés au compte rendu financier annuel à la collectivité actualisée au 31 décembre 2023 approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2024.

Aussi, l'aménageur Territoire 25 aura une rémunération établie sur les bases suivantes :

- rémunération proportionnelle correspondant à 5,25 % HT (taux inchangé) de l'ensemble des dépenses HT de l'opération d'aménagement (hors acquisitions, études pré-opérationnelles, rémunération de l'Aménageur, frais financiers) et de construction du bâtiment de 2 100 m<sup>2</sup> de plancher environ sur le secteur Viotte Nord destiné à accueillir une crèche publique de 60 berceaux et des plateaux tertiaires bruts,
- rémunération forfaitaire de 309 000,00 € HT (au lieu de 187 000,00 € HT) hors révisions au titre des différentes missions d'animation et de gestion à mener sur la durée de la concession,

- rémunération forfaitaire fixe de 83 250,00 € au titre de la communication sur le projet,
- rémunération forfaitaire fixe de 83 250,00 € au titre de la gestion des mesures compensatoires et environnementales,
- rémunération proportionnelle correspondant à 3,70 % HT (taux inchangé) de l'ensemble des recettes HT de cessions (charges foncières, places de stationnement aérien, plateaux du bâtiment de 2 100 m<sup>2</sup> de plancher,
- rémunération forfaitaire globale de 98 375,00 € HT (au lieu de 59 500,00 € HT) avant révision au titre des différentes missions d'animation et promotion à mener sur la durée de l. concession

*Mmes Marie-Thérèse MICHEL (2) et Anne VIGNOT (2) et M. Nicolas BODIN (1) et M. Anthony POULIN (1), conseillers intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.*

**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 2023 pour l'aménagement de l'éco quartier Viotte,**
- **se prononce favorablement sur l'augmentation de la participation financière de la Ville de Besançon à hauteur de 5 200 K€,**
- **et autorise Mme la Maire à signer l'avenant n°4 modifiant la participation financière de la Ville de Besançon et les modalités de rémunération de l'aménageur.**

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 49

Contre : 0

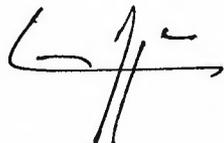
Abstention\*: 0

Conseillers intéressés : 6

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

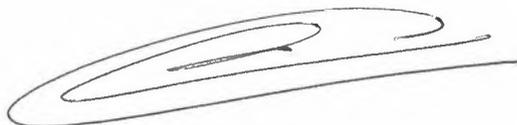
*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.*

Le Secrétaire de séance,



M. Jean-Emmanuel LAFARGE,  
Conseiller Municipal Délégué

Pour extrait conforme,  
La Maire,



Anne VIGNOT

**OPERATION D'AMENAGEMENT DU QUARTIER VIOTTE  
Avenant n°4 à la concession d'aménagement**

**Evolution du montant et de l'échéancier de  
versement de la participation de la Collectivité concédante  
suite approbation du CRAC au 31-12-2023 et modalités de  
rémunération de l'aménageur Territoire 25**

Transmis au représentant de l'Etat par la Ville de Besançon le.....

Notifié par la Ville de Besançon à Territoire 25 le.....

**ENTRE D'UNE PART :**

---

Convention de concession d'aménagement du quartier Viotte à Besançon - Avenant n°4

**La Ville de BESANCON**, sise au 2 rue Mégevand à Besançon, représentée par Madame Anne VIGNOT, son Maire, habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2020.

Ci-après dénommée « la Ville » ou la « Collectivité concédante ».

**ET D'AUTRE PART :**

**La Société Publique Locale Territoire 25**, société anonyme au capital de 2 027 600€ dont le siège social est 6 rue Louis Garnier à Besançon (25), représentée par Denis LEROUX, Président Directeur Général, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 21 septembre 2021.

Ci-après dénommée « Territoire 25 » ou « la SPL » ou « la Société » ou « l'aménageur ».

## **IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

Aux termes d'une concession d'aménagement signée en date du 10 février 2015, reçue en Préfecture du Doubs le 10 février 2015, la Ville de Besançon a chargé Territoire 25 de réaliser l'opération d'aménagement du quartier Viotte sur une superficie d'environ 3, 1 hectares et pour une durée fixée à 10 ans à compter de sa prise d'effet.

Un avenant n°1 à la convention de concession, signé le 18 avril 2017 et reçu en préfecture du Doubs le 23 mai 2017 a eu pour objet de contractualiser :

- la décision du concédant d'engager la phase opérationnelle d'aménagement de la concession d'aménagement du quartier durable Viotte,
- les nouveaux objectifs du bilan prévisionnel de l'opération,
- le montant et l'échéancier prévisionnel de versement de la participation de la collectivité à la concession fixée à 1.200.000 € HT,
- les modalités de rémunération de l'aménageur.

Un 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 € HT et a défini son nouvel échéancier de versement.

Un avenant n°3 du traité de concession signé le 11 octobre 2023, afin de permettre l'ouverture opérationnelle du secteur Viotte Nord selon une nouvelle configuration décidée par la nouvelle municipalité,

- étend le périmètre du secteur Nord d'environ +1800 m<sup>2</sup>, intégrant, d'une part, une partie du parvis du pôle d'échange multimodal Nord à déclasser en vue d'étendre la constructibilité le long de la rue Bruand, et d'autre part, le délaissé foncier appartenant à la Ville de Besançon composé des parcelles BH 195, BH 420 et BH 421 pour y aménager un parking aérien paysager,
- confie à la SPL Territoire 25 dans le cadre de sa mission d'aménageur la construction du bâtiment d'environ 2100 m<sup>2</sup> de plancher comprenant un plateau brut en RDC dédié à l'accueil d'une crèche publique de 60 berceaux (680 m<sup>2</sup> SU) et deux niveaux de plateaux tertiaires bruts aux étages,
- prolonge la durée de la concession de 8 ans à compter du 9 février 2025 pour mener à bien la mission de concessionnaire de la SPL Territoire 25 nécessaire au redéploiement du secteur Viotte Nord.

En vertu de l'article 22.1 de la convention de concession d'aménagement, le compte rendu financier annuel à la collectivité actualisé au 31 décembre 2023 a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2024. Le bilan prévisionnel actualisé (annexé au présent avenant) fait apparaître une augmentation de 3.525.000 € du déficit brut porté à 5.200.000 € HT au lieu de 1.675.000 € HT.

Par conséquent, le montant prévisionnel global de la participation du concédant au coût de l'opération d'aménagement est porté à 5.200.000 € HT avec un nouvel échéancier de versement de la participation.

Par ailleurs, il convient d'actualiser les modalités de rémunération de l'aménageur mentionnées à l'article 20 du traité de concession, compte tenu de la nouvelle configuration

du projet Viotte validée par avenant n°3 (périmètre étendu de la concession, prolongation de la concession, nouvelles missions de construction d'un bâtiment de 2.100 m<sup>2</sup> de plancher) et compte tenu des éléments présentés au compte rendu financier annuel à la collectivité actualisée au 31 décembre 2023 approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2024.

Le présent avenant n°4 a pour objet de contractualiser le nouveau montant et l'échéancier prévisionnel actualisé du versement de la participation de la collectivité à la concession et de modifier les modalités de rémunération de l'aménageur.

## **IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT**

### **ARTICLE 1 – NOUVEAU MONTANT DE LA PARTICIPATION ET ACTUALISATION DE L'ECHANCIER DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE AU COUT DE L'OPERATION**

Les dispositions de l'article 20.4 de la convention de concession sont annulées et modifiées comme suit :

*« Le compte rendu financier annuel à la collectivité actualisé au 31 décembre 2023 approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2024 fait apparaître un déficit brut de **5.200.000 € HT** au lieu de 1.675.000 € HT mentionné au précédent bilan prévisionnel .*

*Cette évolution est en particulier consécutive à l'allègement de la programmation du secteur Viotte Nord pour adapter la densification au site (-4 050 m<sup>2</sup> de plancher) et à des investissements importants (rampe modes doux, renaturation du site, parking paysager...) nécessaires à l'engagement opérationnel du secteur Viotte Nord tels que mentionnés dans le compte rendu financier annuel à la collectivité actualisé au 31 décembre 2023. Cette évolution de la participation tient compte de la prolongation de la concession de 8 années complémentaires à compter de l'exercice 2025 décidée par avenant n°3 du traité de concession.*

*Le montant prévisionnel global de la participation du concédant au coût de l'opération d'aménagement est porté de 1.675.000 € HT à **5.200.000 € HT**, soit une augmentation de +3.525.000 € HT.*

*Ce montant qui s'entend hors taxes, pourra être assujetti à la TVA, en fonction de la réglementation en vigueur au moment de leur éligibilité.*

*Il est néanmoins rappelé que le montant de cette participation pourra être optimisé lors des prochains comptes rendu financiers annuels pour tenir compte :*

- *d'une optimisation du montant des dépenses et des recettes opérationnelles,*
- *de la perception de nouvelles subventions.*

*A ce titre, Territoire 25 mènera les missions qui lui sont dévolues dans l'article 2 du contrat de concession avec l'objectif de minimiser le montant de la participation de la collectivité.*

### **Modalités de versement de cette participation**

L'augmentation de la participation a été répartie sur les exercices 2024 et les exercices supplémentaires de prolongation de la concession, avec une légère augmentation de la contribution annuelle à 500 k € HT maximum au lieu d'un versement annuel de 300 k € HT à 400 k € HT au cours des précédentes années.

Au 31/12/2023, 1275 € HT de participation ont été versées.

L'aménageur sollicitera le versement de la participation de la Collectivité concédante dans la limite du montant des tranches annuelles ainsi qu'il est dit ci-dessous :

Années	Montants € HT	
2020 :	200 K € (versé),	
2021 :	300 K € (versé),	
2022 :	400 K € (versé),	
2023 :	375 K € (versé),	
<b>2024 :</b>	<b>500 K €,</b>	
2025 :	500 K €	
2026 :	500 K €,	} 8 années de prolongation de la concession de 2026 à 2033
2027 :	500 K €,	
2028 :	500 K €,	
2029 :	500 K €,	
2030 :	500 K €,	
2031 :	425 K €.	
2032 :	0 K €.	
2033 :	0 K € (fin de la concession)	

L'échéancier prévisionnel des versements de cette participation pourra être adapté en tant que de besoin selon l'état d'avancement de l'opération et les besoins en trésorerie identifiés et justifiés par le concessionnaire. »

### **ARTICLE 2 – ACTUALISATION DES MODALITE DE REMUNERATION DE L'AMENAGEUR**

Les dispositions de l'article 23.2.2 : a-2 à a-5 de la convention de concession sont annulées et modifiées comme suit :

« Le compte rendu financier annuel à la collectivité actualisé au 31 décembre 2023 approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2024 fait apparaître un déficit brut de 5.200.000 € HT au lieu de 1.675.000 € HT mentionné au précédent bilan prévisionnel. L'augmentation de la rémunération s'inscrit dans le cadre de la prolongation de 8 années complémentaires à compter de l'exercice 2025 décidée par avenant n°3 de la concession.

#### **« 23.2-2 En phase opérationnelle**

L'aménageur aura droit à une rémunération établie sur les bases suivantes :

**a) Au titre de l'aménagement :**

**a-2 : Suivi Technique :**

- rémunération proportionnelle correspondant à **5,25 % HT (taux inchangé) de l'ensemble des dépenses HT de l'opération d'aménagement** (hors acquisitions, études pré-opérationnelles, rémunération de l'Aménageur, frais financiers) **et de construction du bâtiment de 2.100 m<sup>2</sup> de plancher environ sur le secteur Viotte Nord destiné à accueillir une crèche publique de 60 berceaux et des plateaux tertiaires bruts**, facturée trimestriellement à compter de l'entrée en vigueur de la phase opérationnelle sur la base des dépenses constatées au cours du trimestre considéré ;
- rémunération **forfaitaire de 309.000,00 € HT (au lieu de 187.000,00 € HT) hors révisions au titre des différentes missions d'animation et de gestion à mener sur la durée de la concession comportant :**
  - une part fixe de **222.000,00 € HT (au lieu de 136.000,00 € HT)** avant révision facturée trimestriellement à compter de l'entrée en vigueur de la phase opérationnelle, soit :
    - une rémunération annuelle de base de **16.000 € HT / an** (forfait inchangé) jusqu'en 2028 (achèvement du secteur Sud),
    - une rémunération annuelle de base de **8.000 € HT / an** (forfait diminué) jusqu'en 2028 (achèvement du secteur Nord).

Exercice	Montant annuel HT	Nbre de trimestres par an
2017	12 946,24 €	3+1 mois
2018	16 000,00 €	4
2019	16 000,00 €	4
2020	16 000,00 €	4
2021	16 000,00 €	4
2022	16 000,00 €	4
2023	16 000,00 €	4
2024	16 000,00 €	4
2025	16 000,00 €	4
2026	16 000,00 €	4
2027	16 000,00 €	4
2028	16 000,00 €	4
2029	8 000,00 €	4
2030	8 000,00 €	4
2031	8 000,00 €	4
2032	8 000,00 €	4
2033	1 053,76 €	1 mois
<b>Total</b>	<b>222 000,00 €</b>	

8 années de prolongation de la concession de 2026 à 2033

Initialement le forfait était de 136.000,00 € HT (16.000 €/an x 8,5 ans).

- une part variable de **87.000,00 € HT** (au lieu de 51.000,00 €HT) avant révision à compter de l'entrée en vigueur de la phase opérationnelle facturable annuellement dans la limite de :
  - 6.000 € HT/an (forfait inchangé) en fin d'exercice jusqu'en 2028 (achèvement du secteur Sud),
  - 3.000 € HT/an (forfait diminué) en fin d'exercice jusqu'en 2033 (achèvement du secteur Nord),
 après que le concédant et le concessionnaire aient conjointement constaté que les objectifs fixés pour l'exercice en cours auront été atteints.

Exercice	Montant annuel maximum HT
2017	6 000,00 €
2018	6 000,00 €
2019	6 000,00 €
2020	6 000,00 €
2021	6 000,00 €
2022	6 000,00 €
2023	6 000,00 €
2024	6 000,00 €
2025	6 000,00 €
2026	6 000,00 €
2027	6 000,00 €
2028	6 000,00 €
2029	3 000,00 €
2030	3 000,00 €
2031	3 000,00 €
2032	3 000,00 €
2033	3 000,00 €
<b>Total</b>	<b>87 000,00 €</b>

} 8 années de prolongation de la concession de 2026 à 2033

Initialement le forfait était de 51.000,00 € HT (6.000 €/an x 8,5 ans).

a-3 : Communication sur le projet :

- rémunération **forfaitaire fixe de 83.250,00 €** (au lieu de 51.000,00 €) avant révision facturée trimestriellement à compter de l'entrée en vigueur de la phase opérationnelle, soit :
  - une rémunération annuelle de base de 6.000 € HT / an (forfait inchangé) jusqu'en 2028 (achèvement du secteur Sud),
  - une rémunération annuelle de base de 3.000 € HT / an (forfait diminué) jusqu'en 2028 (achèvement du secteur Nord).

Exercice	Montant annuel HT	Nbre de trimestres par an
2017	4 854,84 €	3+1 mois
2018	6 000,00 €	4
2019	6 000,00 €	4
2020	6 000,00 €	4
2021	6 000,00 €	4
2022	6 000,00 €	4
2023	6 000,00 €	4
2024	6 000,00 €	4
2025	6 000,00 €	4
2026	6 000,00 €	4
2027	6 000,00 €	4
2028	6 000,00 €	4
2029	3 000,00 €	4
2030	3 000,00 €	4
2031	3 000,00 €	4
2032	3 000,00 €	4
2033	395,16 €	1 mois
<b>Total</b>	<b>83 250,00 €</b>	

8 années de prolongation de la concession de 2026 à 2033

Initialement le forfait était de 51.000,00 € HT (6.000 €/an x 8,5 ans).

a-4 : Gestion des mesures compensatoires et environnementales :

- rémunération **forfaitaire fixe de 83.250,00 €** (au lieu de 48.000,00 €) avant révision facturée trimestriellement à compter de l'entrée en vigueur de la phase opérationnelle, soit :
  - une rémunération annuelle de base de 6.000 € HT / an (forfait inchangé) jusqu'en 2028 (achèvement du secteur Sud),
  - une rémunération annuelle de base de 3.000 € HT / an (forfait diminué) jusqu'en 2028 (achèvement du secteur Nord).

Exercice	Montant annuel HT	Nbre de trimestres par an
2017	4 854,84 €	3+1 mois
2018	6 000,00 €	4
2019	6 000,00 €	4
2020	6 000,00 €	4
2021	6 000,00 €	4
2022	6 000,00 €	4
2023	6 000,00 €	4
2024	6 000,00 €	4
2025	6 000,00 €	4
2026	6 000,00 €	4
2027	6 000,00 €	4
2028	6 000,00 €	4
2029	3 000,00 €	4
2030	3 000,00 €	4
2031	3 000,00 €	4
2032	3 000,00 €	4
2033	395,16 €	1 mois
<b>Total</b>	<b>83 250,00 €</b>	

8 années de prolongation de la concession de 2026 à 2033

Initialement le forfait était de 48.000,00 € HT (6.000 €/an x 8 ans)

a-5 : Promotion et Commercialisation de l'opération d'aménagement :

- rémunération proportionnelle correspondant à **3,70 % HT (taux inchangé) de l'ensemble des recettes HT de cessions (charges foncières, places de stationnement aérien, plateaux du bâtiment de 2.100 m<sup>2</sup> de plancher) enregistrées dans l'opération d'aménagement** facturée dans les conditions suivantes :
  - . 50 % de la rémunération prévisionnelle à la signature du compromis de vente ;
  - . le solde à la régularisation de l'acte authentique.

Etant précisé que toute rémunération appelée est conservée par l'aménageur dans la mesure où elle est couverte par l'indemnité versée par l'acquéreur défaillant.

- **rémunération forfaitaire globale de 98.375,00 € HT (au lieu de 59.500,00 € HT) avant révision au titre des différentes missions d'animation et promotion à mener sur la durée de la concession**
  - une part fixe de **69.375,00 €** (au lieu de 42.500 € HT) avant révision facturée trimestriellement à compter de l'entrée en vigueur de la phase opérationnelle,
    - une rémunération annuelle de base de **5.000,00 € HT / an** (forfait inchangé) jusqu'en 2028 (achèvement du secteur Sud),

- une rémunération annuelle de base de **2.500,00 € HT / an** (forfait diminué) jusqu'en 2028 (achèvement du secteur Nord).

Exercice	Montant annuel HT	Nbre de trimestres par an
2017	4 045,70 €	3+1 mois
2018	5 000,00 €	4
2019	5 000,00 €	4
2020	5 000,00 €	4
2021	5 000,00 €	4
2022	5 000,00 €	4
2023	5 000,00 €	4
2024	5 000,00 €	4
2025	5 000,00 €	4
2026	5 000,00 €	4
2027	5 000,00 €	4
2028	5 000,00 €	4
2029	2 500,00 €	4
2030	2 500,00 €	4
2031	2 500,00 €	4
2032	2 500,00 €	4
2033	329,30 €	1 mois
<b>Total</b>	<b>69 375,00 €</b>	

8 années de prolongation de la concession de 2026 à 2033

Initialement le forfait était de 42.500,00 € HT (5.000 €/an x 8,5 ans).

- une part variable de **29.000,00 € HT** (au lieu de 17.000,00 €) avant révision à compter de l'entrée en vigueur de la phase opérationnelle facturable annuellement dans la limite de :
  - 2.000 € HT/an (forfait inchangé) en fin d'exercice jusqu'en 2028 (achèvement du secteur Sud),
  - 1.000 € HT/an (forfait diminué) en fin d'exercice jusqu'en 2033 (achèvement du secteur Nord),
 après que le concédant et le concessionnaire aient conjointement constaté que les objectifs fixés pour l'exercice en cours auront été atteints.

Exercice	Montant annuel maximum HT
2017	2 000,00 €
2018	2 000,00 €
2019	2 000,00 €
2020	2 000,00 €
2021	2 000,00 €
2022	2 000,00 €
2023	2 000,00 €
2024	2 000,00 €
2025	2 000,00 €
2026	2 000,00 €
2027	2 000,00 €
2028	2 000,00 €
2029	1 000,00 €
2030	1 000,00 €
2031	1 000,00 €
2032	1 000,00 €
2033	1 000,00 €
<b>Total</b>	<b>29 000,00 €</b>

} 8 années de prolongation de la concession de 2026 à 2033

*Initialement le forfait était de 17.000,00 € HT (2.000 €/an x 8,5 ans). »*

### ARTICLE 3 - AUTRES DISPOSITIONS

Les clauses de la convention de concession non modifiées par le présent avenant et ses avenants 1, 2 et 3 sont inchangées.

A Besançon, le.....

**Pour le concessionnaire**  
**Le Directeur Général Délégué**  
**de la SPL Territoire 25,**  
**Bernard BLETTON**

**Pour la Collectivité concédante**  
**Le maire de Besançon**  
  
**Anne VIGNOT**

Annexe : compte rendu financier annuel à la collectivité actualisée au 31 décembre 2023

# QUARTIER DURABLE VIOTTE A BESANÇON



Perspective d'insertion du quartier Durable Viotte  
Image non contractuelle

Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

Arrêté comptable au 31 décembre 2023

Conseil Municipal – 20 juin 2024

# 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 15
3 - BILAN CONSOLIDE « AMENAGEMENT ET PARKING MUTUALISE ».....	P 17
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 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 échancier 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 échancier de versement.

**L'avenant n°3 du traité de concession signé le 11 octobre 2023**, afin de permettre l'ouverture opérationnelle du secteur Viotte Nord selon une nouvelle configuration décidée par la nouvelle municipalité,

- **étend le périmètre du secteur Nord d'environ +1800 m<sup>2</sup>**, intégrant, d'une part, une partie du parvis du pôle d'échange multimodal Nord à déclasser en vue d'étendre la constructibilité le long de la rue de la Bruand, et d'autre part, le délaissé foncier appartenant à la Ville de Besançon composé des parcelles BH 195, BH 420 et BH 421 pour y aménager un parking aérien paysager,
- **confie à la SPL Territoire 25 dans le cadre de sa mission d'aménageur la construction du bâtiment d'environ 2100 m<sup>2</sup> de plancher** comprenant un plateau brut en RDC dédié à l'accueil d'une crèche publique de 60 berceaux (680 m<sup>2</sup> SU) et deux niveaux de plateaux tertiaires bruts aux étages,
- **prolonge la durée de la concession de 8 ans** à compter du 9 février 2025 pour mener à bien la mission de concessionnaire de la SPL Territoire 25 nécessaire au redéploiement du secteur Viotte Nord.

**Le présent CRAC est établi au 15 mai 2024 sur la base de l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2023.** 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 2023 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 2023**

<b>DONNEES CONTRACTUELLES INITIALES DU TRAITE DE CONCESSION</b>	
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	9 février 2033

<b>PROCEDURES ADMINISTRATIVES</b>	
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 l'avenant 3 ouvrant la phase opérationnelle du secteur Viotte Nord	25 septembre 2023
Délibération du CM approuvant le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 12-2023	20 juin 2024

<b>DONNEES PHYSIQUES EN M<sup>2</sup></b>	<b>Nouvelle Prévision CRAC 2022</b>	<b>Nouvelle Prévision CRAC 2023</b>	<b>Ecart</b>	<b>Réalisé Au 31.12.2023</b>
Surface du projet	31 422	33 222	+1 800	0
Surface à acquérir (m <sup>2</sup> )	30 313	32 113	+1 800	30 313
Surface cessible (m <sup>2</sup> )	21 109	(en cours de définition)	(en cours de définition)	13 848
Surface Plancher (SP) maximale	47 317	43 287	-4 030	36 187

## **PROGRAMMATION GENERALE**

La programmation générale a diminué de 4 030 m<sup>2</sup>, soit un total de 43 287 m<sup>2</sup> de plancher compte tenu de de la nouvelle programmation du secteur Viotte Nord, suite à la décision de la Ville d'engager la phase opérationnelle par avenant n°3 à la concession après achèvement des études de définition établies par le cabinet FCML en 2023 :

- La programmation du secteur Nord a été portée à environ 6 500 m<sup>2</sup> de plancher au lieu de 10 530 m<sup>2</sup> de plancher (soit une réduction de - 4 030 m<sup>2</sup> de plancher) pour une meilleure adaptation de la densification au site, dont :
  - 3 250 m<sup>2</sup> de plancher de logements au lieu de 7 270 m<sup>2</sup> de plancher de logements, soit environ 50 logements au lieu de 100 logements,
  - 700 m<sup>2</sup> de plancher d'équipement public (crèche publique de 60 places),
  - 2 550 m<sup>2</sup> de plancher d'activités au lieu 3 260 m<sup>2</sup> de plancher.
- La programmation du secteur Sud reste à 36 787 m<sup>2</sup> de plancher dont :
  - 24 798 m<sup>2</sup> de plancher tertiaire,
  - 8 580 m<sup>2</sup> de plancher de logements, soit 144 logements (dont 60 logements en résidence séniors),
  - 3 409 m<sup>2</sup> de plancher de commerces et de services de proximité.

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.

Il est à noter que le sous-bilan d'aménagement du secteur Nord comprend également un bilan de construction du bâtiment d'environ 2 100 m<sup>2</sup> qui accueillera la crèche publique en RDC et deux étages de plateaux tertiaires. Ce dernier bilan de construction est équilibré en dépenses (4 652 k € HT de travaux et de maîtrise d'œuvre) et en recettes (4 652 € HT de cession de plateaux bruts) sans générer de participation de la Ville de Besançon.

# 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 2023 à 16 877 k € HT au lieu de 9 456 k € HT au précédent CRAC ce qui représente une augmentation de 7 421 K € HT dont :

- 510 k € HT au titre de l'aménagement du secteur Viotte Sud,
- 2 259 k € HT au titre de l'aménagement du secteur Viotte Nord,
- 4 652 k € HT au titre de la construction du bâtiment de 2 100 m<sup>2</sup> de plancher.

### 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.

#### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2023***

**Au 31 décembre 2023, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 1 672 k € HT au titre du poste « Foncier ».**

#### ***A REALISER EN 2024***

Durant l'exercice 2024, Territoire 25 acquerra environ 1 800 m<sup>2</sup> de terrain auprès de la Ville de Besançon pour les besoins d'aménagement du secteur Viotte Nord (partie du parvis du PEM Nord pour la structuration du front bâti et délaissé en contre bas de la rue Nicolas Bruand pour la réalisation d'un parking paysager). La libération du site sera poursuivie (dernière occupation précaire de la SNCF).

### 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 994 k € HT au lieu de 752 k € HT au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de +242 k € HT.**

Cette augmentation correspond aux études complémentaires pour le développement du secteur Viotte Nord (maitrise d'œuvre urbaine, test de réceptivité géotechnique, études hydrogéotechniques...).

#### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2023***

**Au 31 décembre 2023, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 675 k € HT d'études générales.**

Durant l'exercice 2023, l'étude de définition du secteur Viotte Nord et le diagnostic faune-flore quatre saisons ont été finalisées.

## ***A REALISER EN 2024***

Les études opérationnelles du secteur Nord seront engagées après consultation d'opérateurs : esquisse d'urbanisme, étude hydrogéotechnique, test de réceptivité géothermique, relevé géomètre, recherche de radon...

## **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 950 k € HT au lieu de 929 € HT au précédent CRAC soit une augmentation de +21 k € HT.**

Cette augmentation correspond à des travaux de débroussaillage du secteur Viotte Nord.

## ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2023***

**Les dépenses constatées au 31 décembre 2023 au titre des travaux de remise en état des sols s'élèvent à environ 889 k € HT.**

Durant l'exercice 2023, Territoire 25 a procédé à la démolition du dernier hangar ferroviaire présent sur le secteur Viotte Nord.

## **TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE ET DE CONSTRUCTION**

Ce poste regroupe l'ensemble des travaux et des prestations techniques nécessaires à l'aménagement des secteurs Nord et Sud, ainsi qu'à la construction du bâtiment de 2 100 m<sup>2</sup> de plancher du secteur Viotte Nord qui accueillera la crèche de 60 places et les plateaux tertiaires.

**Globalement les dépenses associées à ce poste sont réévaluées à 9 272 k € HT au lieu de 4 018 k € HT au précédent CRAC, soit une augmentation de +5 254 k € HT.**

### **– Travaux d'aménagement et de construction**

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, parking paysager de 25 places, rampe mode doux) du secteur Nord,
- les travaux de construction du bâtiment de 2 100 m<sup>2</sup> de plancher du secteur Viotte Nord.

**Les travaux d'aménagement et de construction ont été réévalués à 8 787 K € HT au lieu de 3 757 K € HT au précédent CRAC, soit une augmentation de 5 029 K € HT.**

Cette augmentation correspond à :

- 3 234 k € HT de travaux de construction du bâtiment de 2 100 m<sup>2</sup> de plancher qui comprendra des plateaux bruts destinés à accueillir en RDC la crèche publique de 60 places et des activités tertiaires aux deux étages. Ce bâtiment présentera une architecture de qualité pour constituer le signal du plateau ferroviaire en interface à la renaturation des falaises secteur Nord. Il comprendra également des cours paysagères qualitatives et pédagogiques pour l'accueil des enfants de la crèche. Il est à noter que la Ville se chargera des travaux de finition des locaux de la future crèche.
- 1 716 k € HT de travaux d'aménagement du secteur Viotte Nord : aménagement du trottoir de la rue Nicolas Bruand, nouvelle promenade paysagère le long du plateau ferroviaire qui desservira la crèche publique, renaturation des falaises en vue du développement de la biodiversité, aménagement du parking paysager d'une vingtaine de places aériennes en contrebas de la rue Bruand qui intégrera une dépose-minute pour la crèche, et, construction d'une nouvelle rampe PMR piétons-vélos sous forme d'un ouvrage d'art intégré passagèrement aux falaises et qui connectera de manière apaisée le plateau ferroviaire au parvis du pôle multimodal Nord de la gare Viotte. Il est à noter que la Ville se chargera de reprendre les revêtements de la rue Nicolas Bruand et du parvis du PEM Nord.
- 79 k € HT de travaux d'aménagement divers du secteur Viotte Sud.

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

**Ces prestations ont été réévalués à 182 k € HT au lieu de 155 k € HT au précédent CRAC, soit une augmentation de +27 k € HT.**

Cette augmentation correspond aux prestations de desserte électrique du secteur Viotte Nord.

– Frais de révision des travaux d'aménagement et de construction

**Les frais d'actualisation ont été réévalués à environ 304 k € HT au lieu de 105 k € HT soit une augmentation de +199 k € HT proportionnelle à l'augmentation des travaux d'aménagement et de construction du secteur Viotte Nord.**

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2023***

**Les dépenses cumulées constatées au 31 décembre 2023 au titre des travaux d'aménagement et de construction s'élèvent à environ 3 059 k € HT.**

Durant l'exercice 2023, Territoire 25 a poursuivi les travaux d'aménagement de l'entrée de l'allée Gisèle Halimi (Viotte Sud).

### ***A REALISER EN 2024***

Durant l'exercice 2024, Territoire 25 engagera les travaux d'aménagement des bassins paysagers de l'allée Gisèle Halimi après livraison de la résidence GENIUS (ilots CDE) et engagera une nouvelle consultation de travaux pour l'aménagement du trottoir de la Rue Viotte et de la placette Jeanneney sur les exercices 2025 à 2027 en lien avec les services de la Ville qui se chargeront de reprendre le revêtement de la rue de la Viotte.

## **HONORAIRES TECHNIQUES**

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

**Globalement les dépenses associées à ce poste sont réévaluées à environ 945 k € HT au lieu de 463 k € HT au précédent CRAC, soit une augmentation de +482 k € HT.**

Cette augmentation correspond aux missions de maîtrise d'œuvre urbaine des travaux d'aménagement du secteur Viotte Nord (VRD, renaturation et rampe PMR piétons-vélos) et de maîtrise d'œuvre des travaux de construction du bâtiment de 2 100 m<sup>2</sup> de plancher du secteur Viotte Nord.

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2023***

**Les dépenses cumulées constatés au 31 décembre 2023 au titre des honoraires techniques s'élèvent à environ 359 k € HT, correspondant aux prestations de suivi des travaux de VRD.**

### ***A REALISER EN 2024***

Au cours de l'exercice 2024, Territoire 25 engagera les études d'esquisse et d'avant-projet du bâtiment de 2 100 m<sup>2</sup> de plancher en vue d'un dépôt de permis de construire en fin d'année. Territoire 25 engagera également les études d'esquisse et d'avant-projet des espaces publics du secteur Viotte Nord.

## **FRAIS FINANCIERS**

**Le budget affecté aux frais financiers au titre des travaux d'aménagement a été actualisé à environ 463 k € au lieu de 229 k €, soit une augmentation de +234 k €.**

Cette évolution correspond aux frais complémentaires de portage des études et des travaux du secteur Viotte Nord (travaux d'aménagement des espaces publics et travaux de construction du bâtiment de 2 100 m<sup>2</sup> de plancher).

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2023***

**Environ 140 k € de frais financiers au titre des travaux d'aménagement ont été comptabilisés au 31 décembre 2023.**

## **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 ont été réestimés à environ 2 581 k € HT au lieu de 1 393 k € HT, soit une augmentation de +1 188 k € HT dont :**

- **348 k € au titre des frais annexes divers des deux secteurs Sud et Nord,**
- **177 k € au titre de la taxe d'aménagement du bâtiment de 2 100 m<sup>2</sup> de plancher,**
- **663 k € au titre de la rémunération complémentaire de l'aménageur au titre de l'aménagement des espaces publics et de la construction du bâtiment de 2 100 m<sup>2</sup> de plancher, et, compte tenu de la prorogation de la concession.**

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2023***

**Environ 1 371 k € HT de frais annexes et de rémunération aménageur ont été comptabilisés au 31 décembre 2023 dont :**

- 407 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.
- 964 k € HT de rémunération de l'aménageur conformément aux dispositions du traité de concession.

### ***A REALISER EN 2024***

Au cours de l'exercice 2024, 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...).

Les modalités de poursuite de la rémunération de l'aménageur feront l'objet d'un avenant. La rémunération sera appelée conformément aux modalités du traité de concession d'aménagement.

## **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 12 756 k € HT au lieu de 8 744 k € HT au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de +4 012 k € HT.

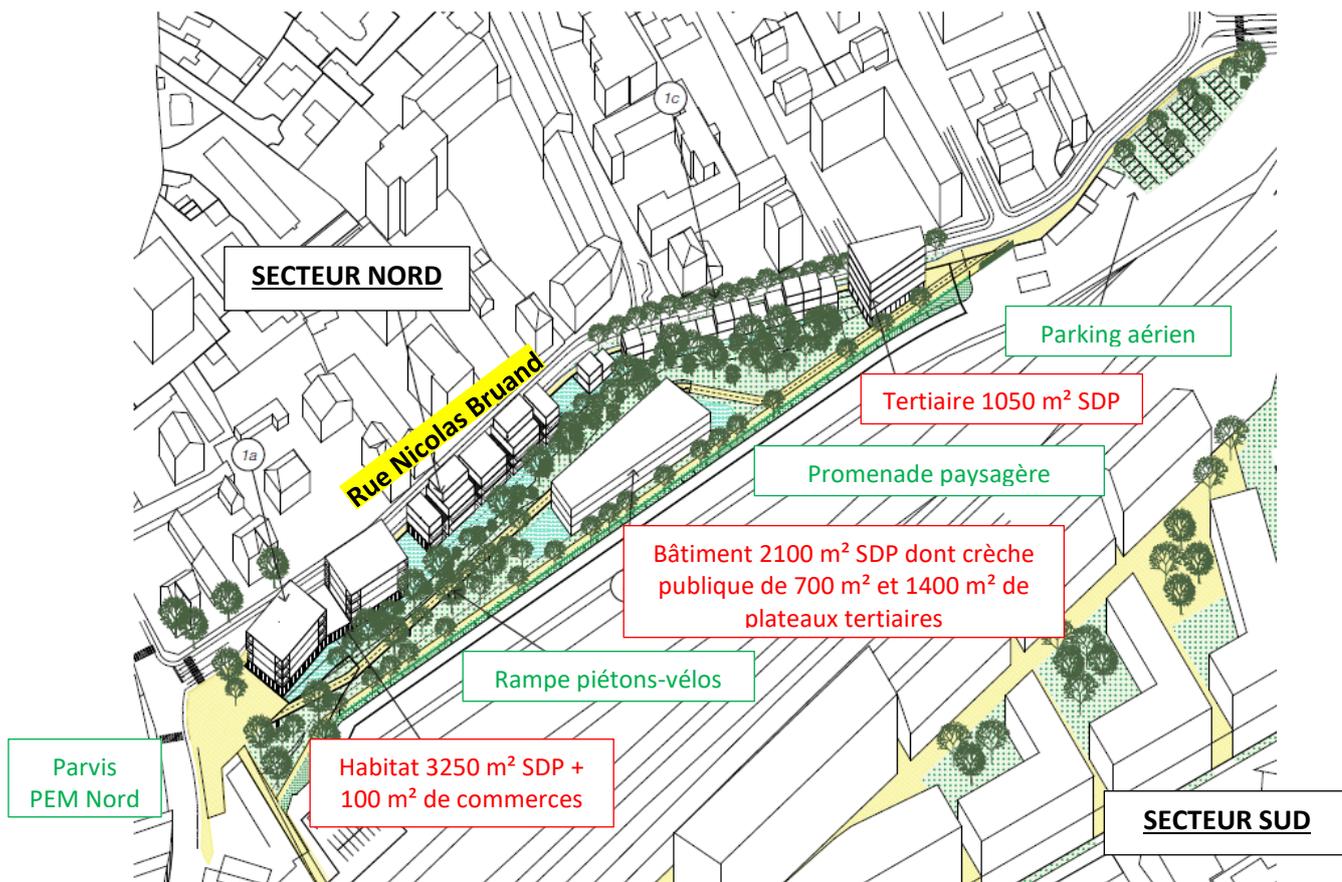
Cette évolution des recettes correspond :

- à une baisse de -878 k € HT des charges foncières au titre de la nouvelle programmation du secteur Viotte Nord,
- compensée par la cession des plateaux bruts en VEFA du bâtiment de 2 100 m<sup>2</sup> de plancher du secteur Viotte Nord à hauteur de + 4 652 k € HT,
- compensée par une augmentation de +238 k € HT des recettes diverses du secteur Viotte Sud.

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

La programmation du quartier compte 43 287 m<sup>2</sup> de plancher au lieu de 47 317 m<sup>2</sup> de plancher initialement (-4 030 m<sup>2</sup>) selon la ventilation suivante :

- la programmation du secteur Sud reste inchangée à environ 36 787 m<sup>2</sup> de plancher dont :
  - 24 798 m<sup>2</sup> de plancher tertiaire,
  - 8 580 m<sup>2</sup> de plancher de logements, soit environ 144 logements,
  - 3 409 m<sup>2</sup> de plancher de commerces et de services de proximité.
- La programmation du secteur Nord a été réévaluée et a été portée à environ 6 500 m<sup>2</sup> de plancher au lieu de 10 530 m<sup>2</sup> de plancher (- 4 030 m<sup>2</sup>) suite aux conclusions des études de définition du cabinet FCML (Cf. § 1.1 « Etudes générales »), dont :
  - 3 250 m<sup>2</sup> de plancher de logements le long de la rue Nicolas Bruand (collectifs R+3, intermédiaires et individuels groupés) au lieu de 7 270 m<sup>2</sup>, soit environ 50 logements au lieu de 100 logements,
  - 700 m<sup>2</sup> de plancher d'équipement public (crèche publique de 60 places),
  - 2 550 m<sup>2</sup> de plancher d'activités au lieu 3 260 m<sup>2</sup> de plancher.



FCML – Définition du secteur Viotte Nord

Les recettes de cessions ont été réévaluées 11 685 k € HT au lieu de 7 804 k € HT , soit une augmentation de +3 881 k € HT dont :

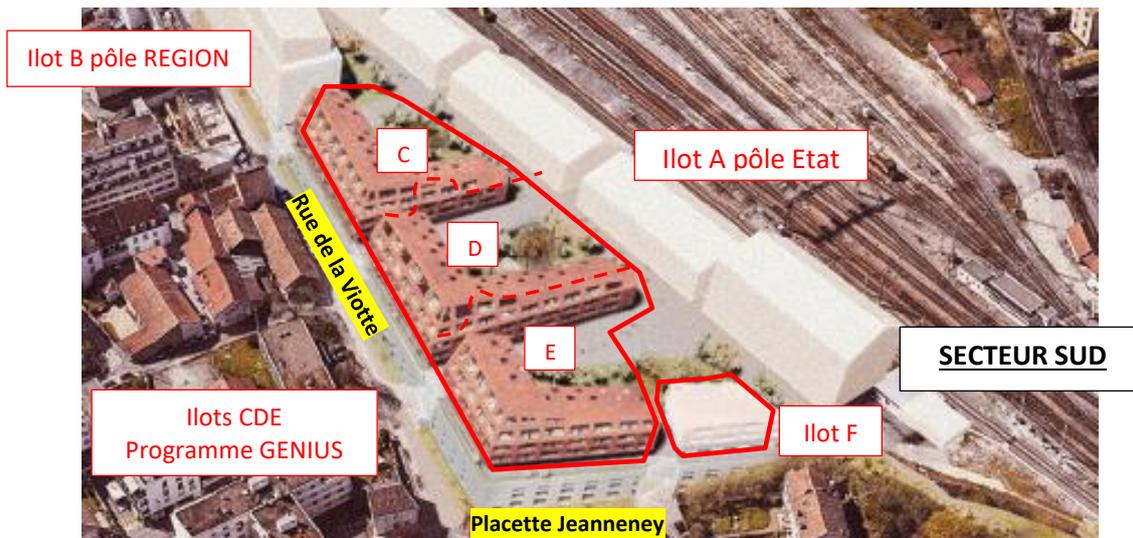
- une baisse de -878 k € HT des charges foncières au titre de la nouvelle programmation du secteur Viotte Nord,
- compensée par la cession des plateaux bruts en VEFA du bâtiment de 2 100 m<sup>2</sup> de plancher du secteur Viotte Nord à hauteur de + 4 652 k € HT dont :
  - 3 023 k € HT (intégrant une valorisation de la charge foncière à hauteur de 165 €/m<sup>2</sup>) pour les plateaux bruts tertiaires
  - 1 630 k € HT pour le plateau brut crèche publique à céder à la Ville de Besançon.
- compensée par une augmentation de +107 k € HT d'optimisation des cessions des charges foncières du secteur Viotte Sud.

### **REALISE AU 31 DECEMBRE 2023**

Environ 5 716 k € HT de cessions de charges foncières ont été constatés au 31 décembre 2023.

Au cours de l'exercice 2023 aucune cession de charges foncières n'a été réalisée.

Le bâtiment tertiaire B a été livré en mai 2023 à la Région Bourgogne Franche Comté et accueille plus de 200 agents.



AREP / Silvio D'ascia – Localisation des ilots A, B et des ilots CDE  
Secteur Viotte Sud

Territoire 25 a engagé fin 2023 des négociations avec le promoteur SMCI pour la cession de l'ilot F pour y développer pour un potentiel de 600 m<sup>2</sup> de logements (de l'ordre de 8 logements) dans un objectif de continuité architecturale des ilots CDE du programme immobilier de la résidence GENIUS. Il a été décidé de faire évoluer ce programme pour accueillir des activités tertiaires.

### ***A REALISER EN 2024***

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.

Les négociations se poursuivront avec SMCI pour signer un compromis de vente pour l'ilot F.

### **AUTRES PRODUITS**

**Au sein du présent CRAC, le budget affecté aux autres produits a été actualisé à environ 1 065 k € HT au lieu de 935 k € HT mentionnés au précédent CRAC, soit une augmentation de +130 k € HT.**

Cette augmentation correspond aux frais réels de travaux d'aménagement à rembourser par Sedia à Territoires 25 pour les aménagements des abords des ilots A et B ainsi qu'une quote-part de participation aux frais de gardiennage durant les travaux de l'allée Gisèle Halimi.

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2023***

Environ 356 k € HT de produits divers ont été constatés au 31 décembre 2023.

### ***A REALISER EN 2024***

Sedia remboursera les frais d'aménagement privés 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 2023***

Les produits financiers s'élèvent à 5 k € HT au 31 décembre 2023.

## 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 2023 ont été portées à 9 237 k € HT au lieu de 9 239 k € HT au titre du précédent CRAC soit une baisse de -2 k € HT compte tenu de l'achèvement et de la réception du parking.

### ETUDES GENERALES

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

#### **REALISE AU 31 DECEMBRE 2023**

Au 31 décembre 2023, 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 7 560 k € HT au lieu de 7 555 k € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de +5 k € HT.

Cette augmentation correspond à des travaux de reprise d'étanchéité de la dalle haute du parking.

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2023***

**Au 31 décembre 2023, Territoire 25 a constaté une dépense cumulée de 7 032 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 2023***

**Au 31 décembre 2023, les dépenses au titre des honoraires techniques s'élèvent à 563 k € HT.**

### ***A REALISER EN 2024***

Le décompte général de la mission de maitrise 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 96 k € au lieu de 104 k € mentionné au précédent CRAC, soit une baisse de 8 k €.**

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

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2023***

**Au 31 décembre 2023, 81 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 2023, le budget affecté à ce poste demeure fixé à 813 k € HT.**

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2023***

**Au 31 décembre 2023, 365 k € HT de frais annexes ont été constatés.**

### ***A REALISER EN 2024***

Au cours de l'exercice 2024, 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.

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

Globalement, les recettes sont fixées à 7 428 k € HT au lieu de 7 430 k € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une baisse de -2 k € HT.

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

Au titre du présent CRAC au 31 décembre 2023, la cession des 320 places a été réévaluée 6 422 k € HT au lieu de 6 424 k € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une baisse de -2 k € HT.

Cette baisse correspond à l'actualisation du prix de cession des 6 places dédiées à l'îlot F.

#### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2023***

Au 31 décembre 2023, 6 311 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<sup>er</sup> septembre 2022 avec SMCI.

#### ***A REALISER EN 2024***

Il restera 6 places à commercialisées dédiées au nouveau programme de l'îlot F (Cf. paragraphe 1.2) avec la signature d'un compromis de vente sur l'exercice 2024,

### **PRODUITS DIVERS**

Au titre du présent CRAC au 31 décembre 2023, les produits divers restent stables à hauteur de 2 k € HT.

#### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2023***

Au 31 décembre 2023, environ 2 k € HT de produits divers ont été constatés.

### **PARTICIPATION DES PROMOTEURS AUX SURFONDATIONS**

Au titre du présent CRAC au 31 décembre 2023, les participations des promoteurs des îlots B, CDE et F aux surfondations du parking mutualisé demeurent fixée à environ 415 k € HT.

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2023***

Au 31 décembre 2023, environ 396 k € HT de participation ont été versés au titre de ilot B (sedia) et des ilots CDE résidence GENIUS (SMCI).

### ***A REALISER EN 2024***

Aucune participation n'a été perçue sur les exercices 2022 et 2023, mais plutôt sur l'exercice 2024 (ilot CDE) et 2027 (ilot F) en fonction de la commercialisation de cet ilot.

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

Au titre du présent CRAC au 31 décembre 2023, les remboursements des promoteurs au titre des ouvrages spécifiques des îlots B, CDE et F restent stables à hauteur de 588 k € HT.

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2023***

Environ 223 k € HT de participations ont été constatés au 31 décembre 2023.

### ***A REALISER EN 2024***

D'autres participations seront progressivement perçues à partir de l'exercice 2024 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 ilots CDE résidence GENIUS

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

#### **DEPENSES CONSOLIDEES**

Globalement les dépenses consolidées s'élèvent à 26 114 k € HT au présent CRAC au lieu de 18 695 k € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de +7 419 k € HT dont :

- +7 421 k € HT au titre de l'aménagement des secteurs Sud et Nord dont :
  - +2 259 k € HT au titre de l'aménagement du secteur Nord,
  - +4 652 k € HT au titre de la construction du bâtiment de 2100 m<sup>2</sup> de plancher du secteur Nord,
  - +510 k € HT au titre de l'aménagement du secteur Sud,
- -2 k € HT au titre du parking mutualisé du secteur Sud.

#### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2023***

Au 31 décembre 2023, environ 16 300 k € HT de dépenses ont été constatés globalement.

#### **RECETTES CONSOLIDEES**

Les recettes consolidées (hors versement des subventions et de la participation de la Ville de Besançon) s'élèvent à 20 184 k € HT au présent CRAC, au lieu de 16 174 k € HT, soit une augmentation de +4 010 k € HT dont :

- + 4 012 k € HT au titre de l'aménagement du secteur Sud et Nord dont :
  - -878 k € HT au titre de l'aménagement du secteur Nord,
  - +4 652 k € HT au titre de la construction du bâtiment de 2100 m<sup>2</sup> de plancher du secteur Nord,
  - +238 k € HT au titre de l'aménagement du secteur Sud,
- -2 k € HT au titre du parking mutualisé du secteur Sud.

#### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2023***

Au 31 décembre 2023, environ 14 600 k € HT de recettes ont été constatés (hors versement des subventions et de la participation de la Ville de Besançon).

#### **SUBVENTIONS**

Un montant de subventions a été estimé à hauteur de 732 k € au lieu de 847 k € par rapport au précédent CRAC, soit une baisse de -115 k € qui correspond à une réfaction de la subvention FEDER compte tenu du dépassement de la date butoir des justificatifs de travaux des espaces publics pour terminer les bassins de l'allée Gisèle Halimi, la rue de la Viotte et de la placette Jeanneney compte tenu du décalage de livraison du programme immobilier Genius (SMCI).

Le volant de subvention comprend :

- 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 486 k € au lieu 601 K € (-115 k €)

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2023***

**Au 31 décembre 2023, 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 2023 fait ressortir que l'augmentation des charges est partiellement compensée par l'augmentation des recettes et fait ressortir une augmentation de la participation de +3 525 k €.

**La participation de la Ville est ainsi portée de 1.675 k € à 5 200 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 € (versé),
- **2024 : 500 K €,**
- 2025 : 500 K €,
- 2026 : 500 K €,
- 2027 : 500 K €,
- 2028 : 500 K €,
- 2029 : 500 K €,
- 2030 : 500 K €,
- 2031 : 425 K €,

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2023***

**Au 31 décembre 2023, 1 275 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 2023***

**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 2023***

**Au 31 décembre 2023, la trésorerie de l'opération fait apparaître un solde d'environ -17 k €.**

Territoire 25 a procédé au remboursement du capital emprunté à hauteur de 3 310 k € HT (sur 5 000 k €).

### ***A REALISER EN 2024***

Sur l'exercice 2024, Territoire 25 continuera à procéder au remboursement du solde du capital emprunté (1 690 k €) ainsi qu'au remboursement d'un débours prévisionnel de TVA annuel de -8 K € pour l'exercice 2024.

La trésorerie continue ainsi à présenter un solde négatif cumulé sur l'exercice 2024 et suivants nécessitant la mise en place de moyen de portage complémentaire (ouverture de crédit à hauteur de 1,8 M €) pour financer le développement du secteur Viotte Nord.

Une optimisation du bilan prévisionnel en dépenses et en recettes sera effectuée ainsi qu'une recherche de subventions complémentaires pour réduire la participation de la collectivité.

## 4. ANALYSE ET PERSPECTIVES

Le présent CRAC est conforme aux objectifs généraux de la convention de concession modifiée par avenant n°3, tant sur les volets urbanistiques, techniques, environnementaux que financiers.

Le présent CRAC au 31 décembre 2023 fait ressortir une augmentation de la participation de la Ville de Besançon de + 3 525 k € pour la porter à 5 200 k €, 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 2024 sera marquée :

- La livraison du programme GENIUS (SMCI) sur le secteur Viotte Sud,
- l'engagement opérationnel du secteur Viotte Nord suite à la validation de l'étude de définition du secteur Viotte Nord établi par le cabinet FCML avec un objectif de production de 50 logements (bâtiments collectifs, intermédiaires et maisons de ville).

A l'horizon 2024-2025, le quartier Viotte Sud accueillera, en plus de mille agents de l'Etat et de la Région, 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. Le secteur Viotte Sud s'achèvera à l'horizon 2027 avec la livraison du programme immobilier de l'ilot F et la finition des derniers espaces publics (placette Jeanneney).

Le secteur Viotte Nord accueillera une crèche publique de 60 berceaux dont l'ouverture est programmée pour la rentrée de septembre 2026. La livraison des premiers logements du secteur Viotte Nord pourra intervenir à partir de 2027/2028. La commercialisation du secteur Viotte nord se poursuivra avec la livraison du second bâtiment tertiaire, pour s'achever à l'horizon 2033.

Cette nouvelle dimension urbaine nécessite de mobiliser un complément conséquent de participation de la Ville de Besançon à hauteur de +3.525 K € pour porter la participation de la Ville de Besançon à 5 200 k €, avec l'appui de nouvelles subventions à rechercher.

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.

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

ANNEXE 1 : BILAN CONSOLIDE AMENAGEMENT + PARKING MUTUALISE

HYPOTHESE : OPTIMISATION PROGRAMMATION SECTEUR NORD

	CRAC 31-12-2022	BILAN ACTUALISE	Réalisé au						EVOLUTION
	(1)	CRAC 31-12-2023	31-12-2023	2024	2025	2026	2027	2028+	
	TOTAL € HT	TOTAL € HT							
<b>CHARGES</b>									
<b>CHARGES AMENAGEMENT SECTEURS NORD ET SUD</b>									
Acquisitions foncières	1 671 906 €	1 671 906 €	1 671 906 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Etudes générales	752 793 €	994 060 €	675 470 €	94 590 €	73 500 €	43 500 €	36 000 €	71 000 €	241 267 €
Remise en état des sols	928 553 €	950 487 €	898 471 €	32 016 €	10 000 €	10 000 €	0 €	0 €	21 934 €
Travaux	4 018 401 €	9 272 360 €	3 059 597 €	327 017 €	1 189 500 €	3 205 000 €	990 026 €	501 220 €	5 253 959 €
Honoraires techniques	463 130 €	945 207 €	359 022 €	84 700 €	157 929 €	193 500 €	67 693 €	82 363 €	482 077 €
Frais financiers (LT/CT)	229 207 €	462 562 €	140 236 €	55 916 €	54 705 €	45 000 €	45 000 €	121 704 €	233 355 €
Frais annexes	1 392 409 €	2 580 752 €	1 370 699 €	120 789 €	273 606 €	376 100 €	157 884 €	281 674 €	1 188 343 €
<b>Total charges aménagement secteurs Nord et Sud</b>	<b>9 456 400 €</b>	<b>16 877 335 €</b>	<b>8 175 403 €</b>	<b>715 029 €</b>	<b>1 759 240 €</b>	<b>3 873 100 €</b>	<b>1 296 603 €</b>	<b>1 057 961 €</b>	<b>7 420 935 €</b>
<b>CHARGES PARKING MUTUALISE SECTEUR SUD</b>									
Etudes générales	82 063 €	82 063 €	80 763 €	1 300 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Travaux de construction	7 555 253 €	7 560 135 €	7 032 900 €	122 123 €	405 112 €	0 €	0 €	0 €	4 882 €
Honoraires techniques	685 423 €	685 423 €	563 860 €	121 563 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais financiers (GFA + LT/CT)	103 607 €	96 825 €	81 931 €	6 516 €	8 377 €	0 €	0 €	0 €	-6 782 €
Frais annexes	812 867 €	812 867 €	365 140 €	437 576 €	10 151 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Total charges parking mutualisé secteur Sud</b>	<b>9 239 212 €</b>	<b>9 237 312 €</b>	<b>8 124 593 €</b>	<b>689 078 €</b>	<b>423 641 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-1 900 €</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>18 695 611 €</b>	<b>26 114 647 €</b>	<b>16 299 996 €</b>	<b>1 404 107 €</b>	<b>2 182 880 €</b>	<b>3 873 100 €</b>	<b>1 296 603 €</b>	<b>1 057 961 €</b>	<b>7 419 035 €</b>
<b>PRODUITS</b>									
<b>PRODUITS AMENAGEMENT SECTEURS NORD ET SUD</b>									
Cession (terrains + plateaux + parking aérien Nord)	7 890 064 €	11 685 142 €	5 716 802 €	-130 000 €	2 425 170 €	2 459 170 €	298 688 €	915 312 €	3 795 078 €
Risque commercialisation / révision cession	-86 040 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	86 040 €
Autres produits (location modulaires SNCF, remboursement SMCI/SEDIA)	935 420 €	1 065 817 €	356 390 €	618 905 €	90 522 €	0 €	0 €	0 €	130 397 €
Produits financiers et divers	4 693 €	4 693 €	4 693 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Participation Ville	59 561 €	3 584 561 €	0 €	300 000 €	359 561 €	500 000 €	500 000 €	1 925 000 €	3 525 000 €
Subventions	846 730 €	731 150 €	316 437 €	414 713 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-115 580 €
Remise parking agents 50 pl à SNCF	PM	PM							0 €
<b>Total produits aménagement secteurs Nord et Sud</b>	<b>9 650 427 €</b>	<b>17 071 363 €</b>	<b>6 394 322 €</b>	<b>1 203 617 €</b>	<b>2 875 253 €</b>	<b>2 959 170 €</b>	<b>798 688 €</b>	<b>2 840 312 €</b>	<b>7 420 935 €</b>
<b>PRODUITS PARKING MUTUALISE SECTEUR SUD</b>									
Cession places	6 424 204 €	6 422 304 €	6 310 704 €	0 €	111 600 €	0 €	0 €	0 €	-1 900 €
Participation promoteurs aux surfondations du parking mutualisé (ilots B-C-D-E-F)	415 195 €	415 195 €	395 595 €	0 €	19 600 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Produits divers	1 910 €	1 910 €	1 910 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Participation Ville	1 615 439 €	1 615 439 €	1 275 000 €	200 000 €	140 439 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Participation promoteurs aux ouvrages spécifiques du parking mutualisé	588 437 €	588 437 €	223 269 €	292 994 €	72 174 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Subventions	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Total produits parking mutualisé secteur Sud</b>	<b>9 045 184 €</b>	<b>9 043 284 €</b>	<b>8 206 477 €</b>	<b>492 994 €</b>	<b>343 813 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-1 900 €</b>
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>18 695 611 €</b>	<b>26 114 647 €</b>	<b>14 600 799 €</b>	<b>1 696 612 €</b>	<b>3 219 066 €</b>	<b>2 959 170 €</b>	<b>798 688 €</b>	<b>2 840 312 €</b>	<b>7 419 035 €</b>
<i>dont Participation Ville</i>	<i>1 675 000 €</i>	<i>5 200 000 €</i>	<i>1 275 000 €</i>	<i>500 000 €</i>	<i>500 000 €</i>	<i>500 000 €</i>	<i>500 000 €</i>	<i>1 975 000 €</i>	<i>3 525 000 €</i>
<b>RESULTAT NET D'OPERATION</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-1 699 197 €</b>	<b>292 505 €</b>	<b>1 036 186 €</b>	<b>-913 930 €</b>	<b>-497 915 €</b>	<b>1 782 351 €</b>	<b>0 €</b>
<i>Résultat cumulé HT</i>			<i>-1 699 197 €</i>	<i>-1 406 692 €</i>	<i>-370 506 €</i>	<i>-1 284 436 €</i>	<i>-1 782 351 €</i>	<i>0 €</i>	
<b>MOBILISATION</b>									
VERSEMENT EMPRUNT (Crédit Coopératif)			5 000 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
REMBOURSEMENT EMPRUNT (Crédit Coopératif)			-3 310 028 €	-842 000 €	-847 972 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL MOBILISATION</b>			<b>1 689 972 €</b>	<b>-842 000 €</b>	<b>-847 972 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>REMBOURSEMENT TVA</b>			<b>-8 322 €</b>	<b>8 322 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>TOTAL TRESORERIE</b>			<b>-17 547 €</b>	<b>-541 173 €</b>	<b>188 213 €</b>	<b>-913 930 €</b>	<b>-497 915 €</b>	<b>1 782 351 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CUMULEE</b>			<b>-17 547 €</b>	<b>-558 720 €</b>	<b>-370 506 €</b>	<b>-1 284 436 €</b>	<b>-1 782 351 €</b>	<b>0 €</b>	