REÇU EN PREFECTURE
Le 03 juillet 2024
VIA DOTELEC TÉLÉTRANSMISSION
025-212500565-20240620-D007598I0-DE

MAIRIE
DE
BESANÇON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – DÉPARTEMENT DU DOUBS

EXTRAIT DU REGISTRE
des Délibérations du Conseil Municipal

Publié le : 03/07/2024

Séance du 20 juin 2024

Le Conseil Municipal, convoqué le 13 juin 2024, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55
Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents : Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, 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

Etaient 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 : 45 - Saint-Jacques Arsenal - Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) - Bilan au 31 décembre 2023

Délibération n° 007598

45

Saint-Jacques Arsenal - Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) - Bilan au 31 décembre 2023

Rapporteur : M. Aurélien LAROPPE, Conseiller Municipal Délégué

	Date	Avis
Commission n° 2	04/06/2024	Favorable (1 abstention)

Résumé :
Le projet urbain Saint-Jacques Arsenal a fait l'objet d'une concession d'aménagement le 12 janvier 2023.
T25, 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.
Le bilan prévisionnel actualisé est de 53 218 K€ HT, il est marqué par une augmentation de 996 K€ HT par rapport au bilan prévisionnel passé lors de la mise en concession et par un allongement de la durée de la concession de 10 à 13 ans.
L'effort de la Ville de Besançon, d'un montant initial de 15 322 k€HT, s'élève à hauteur de 18 095 K€ HT au titre de la participation annuelle. Le rachat des espaces publics par la Ville est maintenu à 3 000 k €HT. Le nouveau bilan prévisionnel prévoit également le rachat des travaux de clos couvert du bâtiment St Joseph à hauteur de 1 250 k€HT, destiné à l'accueil d'un programme public restant à définir.

La Ville de Besançon accompagne le CHU dans la cession programmée du site Saint-Jacques Arsenal depuis l'initiation du déménagement de son activité vers le site Jean Minjoz en 2012. Elle a mené pour cela les études urbaines nécessaires à l'organisation d'une opération d'aménagement de centre-ville, a tiré en juin 2019 le bilan de la concertation qu'elle a menée, en a traduit les principes et prescriptions dans les conditions accompagnant la consultation d'opérateurs menée par le CHU, les a intégrés dans le PSMV du Centre Ancien par voie de modification en mars 2020 pour ajuster le droit des sols et s'est rendue propriétaire du foncier dévolu aux espaces publics dont elle assure désormais l'aménagement.

La caducité de la promesse de vente consentie à l'opérateur lauréat de sa consultation sur le périmètre de Saint-Jacques constatée par le CHU, la Ville a saisi l'opportunité de mener une véritable opération d'aménagement publique de centre-ville, en intervenant sur un périmètre étendu à l'Arsenal, en maitrisant la programmation ainsi que le calendrier de réalisation et en l'inscrivant résolument dans la transition écologique et sociétale. Elle a confié à cette fin une concession d'aménagement à la Société Publique Locale Territoire 25, en décembre 2022, pour assurer l'acquisition du site au CHU, conduire les expertises nécessaires et assumer la mise en œuvre du projet urbain Saint-Jacques Arsenal.
La présente délibération présente, pour l'exercice 2023, le premier CRAC induit par la mise en œuvre de l'opération dont il décrit les principales actions.

I. Données synthétiques au 31 décembre 2023

Données physiques en m² (SDP)	Bilan Concession	Nouvelle programmation	Ecart	Réalisé CRAC *31.12.2023*
Surface totale à acquérir	62 000	62 000	0	0
Surface à démolir	19 625	19 625	0	740
Surface cessible totale	50 871	51 104	+ 233	0
Surface cessible réhab logements MH	13 315	10 664	- 2 652	0
Surface cessible réhab logements	0	6 000	+ 6 000	0
Surface cessible réhab hôtellerie	4 500	4 500	0	0
Surface cessible réhab prog « public »	3 000	2 300	- 700	0
Surface cessible réhab « activités »	3 956	7 780	+ 3 824	0
Surface cessible logements neufs	19 600	12 860	- 7 740	0
Surface cessible résidences	6 500	5 000	- 500	0

L'année 2023 a permis de poursuivre les études de programmation générale. Ces études de programmation ont été définies en cohérence avec le plan guide et l'esquisse des espaces publics dont la réalisation est confiée par la Ville de Besançon à l'agence TER.

Ainsi la surface cessible totale en m² de SDP de l'opération St Jacques Arsenal présente une légère augmentation de 233 m² entre les surfaces du bilan initial de la concession d'aménagement et la programmation à fin 2023 permettant d'établir le nouveau bilan de l'opération.

La répartition des logements comprendra à minima 20 % de logements sociaux après modification du PSMV initiée courant 2024.

Les études de programmation détaillée par bâtiment se poursuivront sur l'année 2024, notamment suite aux journées de participation citoyenne dont les conclusions viennent enrichir la réflexion des études d'AVP sur les espaces publics mais également les études de programmation. Les ajustements programmatiques seront réexaminés par la Ville de Besançon.

II. État d'avancement physique de l'opération

1. Dépenses

Globalement le nouveau bilan recalé présente une augmentation d'un montant de 996 K€ HT au titre du CRAC au 31 décembre 2023 de 52 222 K€ à 53 218 K€ HT

Etudes

Le montant des études est réévalué de 300 K€ à 1 580 K€, soit une augmentation de 1 280 K€ qui s'explique par :

- l'intégration du rachat des études antérieures relatives aux diagnostics réalisées par Vinci pour un montant de 730 K€
- l'intégration de nouvelles études nécessaires (géomètre, constats d'huissiers, étude spécifique portage/exploitation du stationnement, géotechniques, diagnostic complémentaires...) pour un montant de 550 k€

L'année 2024 sera principalement consacrée à la poursuite d'études pré opérationnelles.

Acquisitions

Au global les dépenses au titre du poste « Maitrise Foncière » sont corrigées à 14 280 K€ HT au lieu de 14 150 K€ HT au titre du bilan initial, soit une augmentation de 130 K€ HT. Cette augmentation s'explique par une erreur matérielle du bilan initial sur les frais de notaire de 2 % alors que le calcul des frais de notaire était réalisé sur la base de 1 %.

La signature de l'acte de vente entre le CHU et Territoire 25 pour l'acquisition de la totalité du site est programmée au 7 mars 2024 pour un montant, hors frais de notaire de 14 000 K€ HT. Un premier paiement de 4 000 K€ HT est prévu pour le mois de juin 2024.

Bâtiments patrimoniaux

Au titre du bilan initial de la concession, le poste « Bâtiments Patrimoniaux » comprend la réfection du clos couvert du bâtiment Saint-Joseph, et la quote-part qui devra être réglée à l'ASL pour la réfection des bâtiments Saint-Denis et Sainte-Marie.

Il convient d'ajouter à ce poste « Bâtiments Patrimoniaux des existants conservés », l'ensemble des frais et coûts de travaux permettant :

- la protection des bâtiments contre les intrusions,
- la mise en œuvre de mesures permettant la tenue de journées participation citoyenne,
- la gestion du site dont Territoire 25 à la responsabilité depuis le 1er juillet 2023,
- le lancement d'un diagnostic patrimonial et architectural permettant l'autonomisation des espaces patrimoniaux dont la Ville de Besançon est désormais propriétaire : Apothicairerie, salle du Conseil, salle des Commissions, Chapelle du Carrefour, Chapelle du Refuge.

Au global les dépenses au titre du poste « Bâtiments Patrimoniaux » sont estimées à 2 505 K€ HT au lieu de 1 657 K€ HT au titre du bilan initial, soit une augmentation de 848 K€ HT permettant de répondre aux problématiques de gestion de site et de protection des bâtiments.

L'année 2024 sera principalement consacrée à la poursuite de la protection des bâtiments des intrusions et dégradations, par le lancement d'une consultation pour la réalisation du diagnostic sur les espaces patrimoniaux propriétés Ville de Besançon en vue de leur autonomisation et ouverture au public.

Mise en état des sols

Ce poste regroupe l'ensemble des frais de maitrise d'œuvre, des travaux et prestations nécessaires à :

- la démolition, le curage et le désamiantage des bâtiments Ledoux, mère et enfant, Ste Lucienne, bâtiments des cours intérieurs, bâtiment O et garages,
- le curage et le désamiantage du bâtiment Bersot,
- les aléas correspondants aux travaux de désamiantage et démolition,
- la réalisation des diagnostics et fouilles archéologiques sur les emprises cessibles : îlots « 8 mai », mère et enfant, Ledoux, Ste Lucienne, cour Montmartin, cour St Anne, cour St Elisabeth, cour de l'Arsenal,
- La réalisation du diagnostic et fouilles archéologiques au droit du tracé du collecteur,
- La mise en œuvre des mesures « espèces protégées »,
- La dépollution au titre des ICPE,
- ...

Au global, les dépenses au titre du poste « Mise en état des sols » sont estimées à 7 400 K€ HT au lieu de 8 958 K€ HT au titre du bilan initial, soit une diminution de 1 558 K€ HT.

L'année 2024 sera marquée par la fin des travaux de démolition du bâtiment de la mère et enfant et la fin du curage et désamiantage / déplombage des bâtiments Bersot et Ledoux.
Les diagnostics et fouilles archéologiques seront réalisés à partir de l'été 2024 sur les périmètres des bâtiments déconstruits ainsi que sur le tracé du réseau principal.

Travaux d'aménagement

Ce poste regroupe l'ensemble des travaux et des prestations techniques principalement nécessaires à la réalisation des réseaux primaires, et à la réalisation de la mission de maitrise d'œuvre urbaine (urbaniste conseil) et d'OPC.

Au global les dépenses au titre du poste « Travaux d'Aménagement » sont estimées à 4 770 K€ HT au lieu de 4 150 K€ HT au titre du bilan initial, soit une augmentation de 620 K€ HT.
Cette augmentation s'explique par :

- l'intégration dans l'opération pour 100 K€ HT du remplacement du poste transformateur de l'Arsenal,
- l'augmentation de 100 K€ HT de l'estimation de la maitrise d'œuvre urbaine au regard des offres obtenues,
- l'intégration dans l'opération pour 400 K€ HT des missions d'OPC inter chantier, de contrôleur technique et de coordonnateur sécurité et protection de l chantier.

L'année 2024 portera sur les études de maitrise d'œuvre des travaux du collecteur des réseaux primaires. Le marché de maitrise d'œuvre urbain sera attribué courant avril 2024.

Centrale de mobilité
Ce poste regroupe les honoraires techniques et les prestations assimilées nécessaires aux études et aux travaux de réalisation des besoins en stationnement de l'opération.

Globalement les dépenses associées à ce poste sont évaluées à 10 125 K€ HT.

L'année 2024 portera sur l'étude stationnement permettant de définir le montage juridique et technique pour la conception, la réalisation des travaux et l'exploitation des parkings afin d'affiner le montant affecté au bilan initial.

Réseau de Chaleur
Ce poste regroupe les honoraires techniques et les prestations assimilées nécessaires aux études et aux travaux de réalisation du réseau de chaleur.

Globalement les dépenses associées à ce poste sont réévaluées à 400 k€ HT au lieu de 4 000 k€ HT prévus au bilan initial. Cette baisse significative résulte de la réalisation du réseau de chaleur urbain par la collectivité dans l'opération St Jacques Arsenal à l'horizon 2027 compatible avec la livraison des premiers bâtiments.
Le prestataire du réseau de chaleur urbain réalise le réseau jusqu'aux sous-stations des bâtiments.
Un montant **de 400 k€HT** est maintenu dans le cas où la programmation de l'opération, prise en compte par le prestataire du réseau de chaleur urbain venait à être modifiée.

Durant l'exercice 2024, les études de raccordement au réseau de chaleur urbain vont se poursuivre après la désignation du prestataire chargé de sa réalisation par la collectivité.

Communication
Ce poste regroupe l'ensemble des prestations relatives à la communication de l'opération.

Globalement les dépenses associées à ce poste sont réévaluées à 600 K€ HT au lieu de 300 K€ HT prévus au bilan initial.
Cette augmentation de **300 K€ HT** est nécessaire afin de mettre en œuvre un marché de communication plus ambitieux qu'initialement provisionné au bilan.

Durant l'exercice 2024, Territoire 25 attribuera le marché de communication pour l'ensemble de l'opération pour une durée de 13 ans.

Urbanisme transitoire
Ce poste regroupe les honoraires techniques et les prestations assimilées nécessaires aux études et aux travaux de mise en œuvre de l'urbanisme transitoire.

Globalement les dépenses associées à ce poste sont évaluées à 700 K€ HT.

Durant l'exercice 2024, Territoire 25 poursuivra la réflexion sur l'urbanisme transitoire notamment sur l'opportunité de sa mise en œuvre dans le bâtiment Bersot ou dans les rez-de-chaussée des bâtiments Saint-Denis et Sainte-Marie.

Frais généraux
Ce poste regroupe entre autres les frais juridiques, frais de gestion (tirages, repro ...), frais d'occupations du site (consommation en fluides, déménagement, stockage et location ...), prime d'assurance, impôts fonciers,

Globalement les dépenses associées à ce poste sont réévaluées à 2 400 K€ HT au lieu de 850 K€ HT prévus au bilan initial. Cette augmentation significative de **1 550 K€ HT** est la conséquence de :

- la réévaluation de la prime d'assurance de 250 K€ HT à 1 500 K€ HT suite à l'attribution d'un contrat d'assurance : difficulté d'assurer le site par les assureurs conventionnels.
- l'ajout des frais d'occupations du site (consommations en fluides du site de l'Arsenal, le déménagement des collections du musée de l'anesthésie

Durant l'exercice 2024, Territoire 25 poursuivra l'approvisionnement en fluides du site de l'Arsenal et la location des boxs de stockages des biens mobiliers et objets déménagés.
La prime annuelle du contrat d'assurance sera payée début 2024 avant la mise en place d'un avenant actant de la baisse du périmètre à assurer suite aux différentes démolitions.

Frais financiers

Le budget affecté aux frais financiers au titre de l'opération a été actualisé à environ 3 749 K€ HT au lieu de 2 921 K€ HT.

Cette évolution tient compte de la modification des conditions d'emprunt des prêts bancaires envisagés, initialement prévus à 3 %, les taux du nouveau bilan présentés sont prévisionnellement fixés à 3,7 % et le profil de trésorerie réadapté à la durée de la concession et à la rentrée des recettes des charges foncières.

Rémunération du concessionnaire

Globalement les dépenses associées à la rémunération du concessionnaire sont réévaluées à 3 709 K€ HT au lieu de 2 955 K€ HT prévus au bilan initial.

Cette augmentation de 754 K€ HT est la conséquence de l'augmentation du forfait annuel de pilotage et coordination et de son paiement sur une durée passant de 10 à 13 ans, ainsi que la conséquence de l'actualisation des rémunérations proportionnelles liée aux montants de commercialisation et au coût des travaux modifiés dans le nouveau bilan de l'opération.

La moyenne annuelle initialement calculée à 295 K€ HT / an (2 955 k€HT sur 10 ans) et sensiblement équivalente à 285 K€ HT / an (3 709 k€HT sur 13 ans).

L'avenant n°1 proposé prend en compte les adaptations de la rémunération du concessionnaire pour les missions inhérentes à l'opération afin d'adapter la rémunération forfaitaire annuelle.

Aléas généraux
Les aléas généraux, calculés sur la base de 4 % des dépenses hors « maitrise foncière » - « frais généraux » - « frais financiers » et « honoraires du concessionnaires » **sont réévalués à 1 000 K€ HT au lieu de 1 156 K€ HT dans le bilan initial.**

2. **Recettes**

Les recettes au titre de l'opération sont augmentées à environ 53 218 K€ HT au lieu de 52 222 K€ HT au titre du bilan initial, soit une augmentation de 996 K€ HT.

1. *Vente de charges foncières*

La programmation des 51 104 m² de plancher (+ 233 m²) est valorisée à hauteur de 17 818 k€ HT selon la ventilation financière suivante :

- Logements Monuments Historiques : 9 131 m² pour une montant de 6 037 k€ HT,
- Logements Classiques : 15 088 m² pour un montant de 5 041 k€ HT,
- Logements sociaux : 5 305 m² pour un montant de 1 899 k€ HT,
- Commerces / activités / services / hôtellerie : 14 580 m² pour un montant de 3 818 k€ HT,
- Urbanisme transitoire (occupation de 2000 m²) : montant des fluides et des loyers de 75 k€ HT,
- Résidences : 5 000 m² pour un montant de 1 948 k€ HT,
- Provision pour risque de commercialisation : - 1 000 k€ HT.

Les recettes de cessions de charges foncières sont réduites à 17 818 K€ HT (pour 19 775 K€ HT au bilan initial) au titre du nouveau bilan soit – 1 280 K€ HT.

Cette réduction est le résultat de la prise en compte de la conjoncture actuelle du secteur immobilier.
A noter la signature le 2 octobre 2023 d'une promesse de vente avec la société Vinci sur le périmètre des Monuments Historiques suivants : Sainte-Marie, Saint-Denis, Saint-Charles et Saint-Roch pour une surface de 8 315 m² à 702 € / m² soit une vente estimée à 5 518 K€ HT dont le montant final sera recalculé en fonction de la surface SDP construite constatée dans les autorisations d'urbanisme (Permis de Construire et Autorisations de Travaux sur MH).

Courant de l'année 2024, Territoire 25 envisage la signature d'une promesse de vente sur une parcelle destinée à la construction d'une résidence étudiante de 5 000 m² SDP. Le montant de la vente est estimé à 1 948 K€ HT.

2. *Rachat des espaces publics et d'ouvrage par la ville*

Ce poste regroupe :

- l'ensemble des travaux de réalisation des espaces publics réalisés par Territoire 25 et qui seront rétrocédés à la collectivité en fin de concession (Interface du 8 mai, cour de l'Arsenal, cour Ste Elisabeth, cour Ste Anne, cour St Etienne, collecteur) pour un montant de 3 000 K€HT.
- l'ensemble des travaux de clos couvert réalisé sur le bâtiment St Joseph destiné à l'accueil d'un programme « public » restant à définir pour un montant de 1 250 K€HT

Territoire 25 n'envisage pas la réalisation des espaces publics ou des travaux de clos couvert du bâtiment St Joseph courant de l'année 2024.

3. *Subventions*

A hauteur de 2 530 K€ HT valorisé dans le présent bilan au titre de la subvention de l'Etat « Fond Vert » et de la subvention de la Région BFC « Territoire En Action », le bilan initial n'avait pas identifié ces subventions.

Courant de l'année 2024, il est envisagé le solde du versement des deux subventions « Fond Vert » et « Territoire En Action ».

4. *Centrale de mobilité*

Ce poste regroupe les recettes de la revente des places de stationnement construites.

Globalement les recettes associées à ce poste sont évaluées à 10 125 K€ HT.

Durant l'exercice 2024, l'étude stationnement permettra de définir le montage juridique et technique pour la conception, la réalisation des travaux et l'exploitation des parkings.

5. Réseau de chaleur

Le bilan initial prévoyait une recette équivalente au rachat de la construction de la chaufferie et l'amorce du réseau primaire ainsi qu'une subvention complémentaire permettant d'équilibrer les dépenses affectées à la réalisation du réseau de chaleur et production d'énergie.

Le prestataire du réseau de chaleur urbain réalisera le réseau jusqu'aux sous-stations des bâtiments. Le nouveau bilan prévoit une recette de 400 K€ HT, équivalente aux éventuelles dépenses inscrites au bilan. Ces travaux seraient alors intégrés à la vente aux opérateurs des programmes.

6. Participation de la ville de Besançon

Le bilan initial annexé à la concession de décembre 2022 fixait une participation de 15 322 K€ HT pour une période de 10 ans.

Le nouveau bilan au 31 décembre 2023 fait apparaître une augmentation de 2 773 K€ HT de la participation fixant la nouvelle participation d'équilibre de la Ville de Besançon à 18 095 K€ HT.

Il est proposé d'augmenter la durée de la concession de 10 à 13 ans, durée plus cohérente au regard de la dimension de l'opération Saint-Jacques Arsenal et du programme à mettre en œuvre. Les exercices comptables objet du versement de la participation de la Ville de Besançon s'échelonneraient de 2024 à 2035, Territoire 25 n'ayant pas appelé de participation pour l'exercice 2023.
L'avenant n° 1 prend en compte le nouveau montant de la participation de la Ville de Besançon.

7. Financement de l'opération

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

Le nouveau bilan et son plan de trésorerie prévoit la mobilisation de trois emprunts :

- premier emprunt de 5 000 K€ HT en 2023 sur une période de 10 ans
- deuxième emprunt de 6 000 K€ HT en 2024 sur une période de 10 ans
- troisième emprunt de 8 000 K€ HT en 2027/2028 sur une période de 8 ans

Territoire 25 a souscrit un premier emprunt de 5 000 K€ HT pour une durée de remboursement de 10 ans à un taux de 3,7 % auprès d'un opérateur bancaire.

Territoire 25 n'a pas encore mobilisé l'emprunt pour le règlement des dépenses.

Durant l'exercice 2024, un deuxième emprunt d'un montant de 6 000 K€ HT sera effectué afin de permettre le paiement des dépenses inscrites au budget prévisionnel, notamment la première échéance de l'achat du foncier au CHU, le solde des travaux de déconstruction de la phase 1 et les travaux d'archéologie.

8. Trésorerie de l'opération

Au 31 décembre 2023, la trésorerie de l'opération fait apparaître un solde positif.

Sur les exercices 2024 à 2025, Territoire 25 mobilisera ses deux premiers emprunts et commencera le remboursement du capital emprunté (11 000 K€).
La trésorerie continuera à présenter un solde positif cumulé sur l'exercice 2024 et suivants.

III. Analyse et perspectives

Dépenses (en K€ HT)			Recettes (en K€ HT)		
	Bilan concession 2022	Bilan CRAC 2024		Bilan concession 2022	Bilan CRAC 2024
ETUDES	300 K€	1 580 K€	CHARGES FONCIERES	19 775 K€	17 818 K€
MAITRISE FONCIERE	14 150 K€	14 280 K€		K€	K€
REHABILITATION BATIMENTS PATRIMONIAUX	1 657 K€	2 505 K€		K€	K€
MISE EN ETAT DES SOLS	8 958 K€	7 400 K€		K€	K€
TRAVAUX D'AMENAGEMENT	1 150 K€	1 770 K€		K€	K€
CENTRALE DE MOBILITE	10 125 K€	10 125 K€	CENTRALE DE MOBILITE	10 125 K€	10 125 K€
RESEAU DE CHALEUR ET SA PRODUCTION D'ENERGIE	4 000 K€	400 K€	RESEAU DE CHALEUR ET SA PRODUCTION D'ENERGIE	4 000 K€	400 K€
ESPACES PUBLICS	3 000 K€	3 000 K€	ESPACES PUBLICS	3 000 K€	3 000 K€
COMMUNICATION	300 K€	600 K€	RACHAT OUVRAGE ST JOSEPH	- K€	1 250 K€
URBANISME TRANSITOIRE	700 K€	700 K€	PARTICIPATION COLLECTIVITE	15 322 K€	18 095 K€
FRAIS GENERAUX	850 K€	2 400 K€		K€	K€
FRAIS FINANCIER	2 921 K€	3 749 K€	SUBVENTIONS	- K€	2 530 K€
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	2 955 K€	3 709 K€		K€	K€
ALEAS GENERAUX	1 156 K€	1 000 K€		K€	K€
Total Dépenses (en K€HT)	52 222 K€	53 218 K€	Total Dépenses (en K€HT)	52 222 K€	53 218 K€

La première phase du traité de concession a consisté courant de l'année 2023 au lancement et à la poursuite des études complémentaires permettant de vérifier les hypothèses prises en compte pour l'établissement du bilan financier.

Les études menées conduisent à l'augmentation des dépenses pour un montant global de 4,6 M€HT (hors réseau de chaleur).

Si le programme de construction reste constant en termes de surface avec 51 000 m² SDP environ, l'analyse de la conjoncture actuelle conduit à adopter une position prudentielle quant aux recettes associées à la vente de charges foncières. Ainsi, il est proposé de diminuer les recettes de charges foncières de 1,96 M€.

L'augmentation des dépenses de 4,6 M€ HT associée à la baisse de 2 M€ HT de recettes de charges foncières fait apparaître une compensation nécessaire à hauteur de 6,56 M€ HT.

Territoire 25 a signé deux conventions de subvention courant 2023, d'une part avec l'Etat dans le cadre du Fond Vert à hauteur de 2 M€ HT et d'autre part avec la Région Bourgogne Franche Comté dans le cadre de Territoires En Action (T EA) à hauteur de 0,53 M€ HT.

La réalisation des travaux du clos couvert du bâtiment St Joseph dont la programmation restera publique sera compensée par une recette liée à la remise de l'ouvrage à la collectivité pour un montant de 1,25 M€ HT.

En conséquence, le présent CRAC au 31 décembre 2023 fait ressortir une augmentation de 2,78 M€ HT portant la participation de la Ville de Besançon à hauteur de 18,1 M€ HT, hors rachats d'ouvrages
(4,25 M€ HT).

Il est proposé à la collectivité, dans l'avenant n°1, d'allonger la durée de la concession de 10 à 13 ans plus en adéquation avec le programme à mettre en œuvre et le ralentissement constaté sur les ventes immobilières.

Dans ce cadre, le versement par la Ville (participation et rachat) reste conforme au Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) sur la période 2024-2029 dont 1,8 M€ en 2024.

Au titre de 2024, la Ville procèdera donc au versement de 1 800 K€ sur appel de fonds de Territoire 25. La dépense sera prélevée sur la ligne budgétaire 204.515.20421.004805.30100.

L'exercice 2024 sera marquée par la signature de l'acte de vente avec le CHU pour l'acquisition du foncier de l'opération pour un montant de 14 M€ HT.

Une promesse de vente devrait également être signée pour la construction d'une résidence étudiante sur le secteur de l'Arsenal.

Les études engagées pour la réalisation du collecteur de réseaux primaires seront finalisées afin de permettre un démarrage des travaux courant du premier trimestre 2025.

Les études de programmation se poursuivront et seront présentées aux élus lors d'un comité de pilotage à la fin du premier semestre 2024 afin d'engager la phase opérationnelle du projet avec le lancement des premières consultations opérateurs fin 2024.

Trois nouveaux prestataires seront désignés courant du premier semestre 2024 :

- la maîtrise d'œuvre urbaine permettant la rédaction des cahiers de charges de prescriptions architecturales en vue de la consultation des opérateurs,
- la maîtrise d'œuvre des espaces patrimoniaux afin de permettre l'autonomisation de ces espaces et leur ouverture au public,
- l'OPC interchantier chargé de stabiliser le calendrier général de l'opération et son évolution dans le temps.

S'agissant des missions de maitrise d'œuvre, il est proposé de compléter par l'avenant n° 1, l'article 3 de la concession d'aménagement « engagements du concédant », la réalisation des missions de maitrise d'œuvre de tous les réseaux primaires de l'opération.

Côté travaux, la déconstruction du bâtiment de la « mère et l'enfant » sera terminée à la fin août 2024, le démarrage des travaux d'archéologie est prévu pour l'été 2024 et Territoire 25 poursuivra la sécurisation des bâtiments afin d'en limiter les intrusions.

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

A la majorité des suffrages exprimés, 10 contre - 1 abstention, le Conseil Municipal :

- **se prononce favorablement sur le bilan actualisé au 31 décembre 2023, pour un montant porté à 53 218 K€ HT ;**
- **se prononce favorablement sur l'engagement de la collectivité pour prendre en compte :**
    - **l'augmentation de 2 773 K€HT portée à 18 095 K€ HT sur la nouvelle durée de la concession d'une durée de 13 ans dans l'attente de la validation des études de stationnement sur la centrale de mobilité.**
    - **l'intégration du rachat d'ouvrage (clos couvert du bâtiment St Joseph) à hauteur de 1 250 K€HT.**
    - **le maintien du rachat des espaces publics à hauteur de 3 000 K€HT**

- **autorise, Mme la Maire, ou son représentant, à signer l'avenant n° 1 à la concession d'aménagement de Saint Jacques Arsenal.**

Rapport adopté à la majorité des suffrages exprimés :
Pour : 35 Contre : 10 Abstention*: 1 Conseillers intéressés : 9

*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

CONCESSION D'AMENAGEMENT St JACQUES-ARSENAL

Avenant n°1

Suite approbation du CRAC au 31-12-2023

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 :

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 20 juin 2024,

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 12 janvier 2023, la Ville de Besançon a chargé Territoire 25 de réaliser l'opération d'aménagement du quartier St Jacques Arsenal sur une superficie d'environ 7 hectares et pour une durée fixée à 10 ans à compter de sa prise d'effet.

En vertu de l'article 19 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 fait apparaitre une augmentation de 996 000 € HT portant le nouveau montant prévisionnel à 53 218 000 € HT.

Compte tenu du programme à mettre en œuvre et du ralentissement constaté sur les ventes immobilières, il est proposé d'augmenter la durée de la concession de 10 à 13 ans.

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, il convient par ailleurs d'actualiser les modalités de rémunération de l'aménageur mentionnées à l'article 22 du traité de concession.

Le présent avenant n°1 a pour objet :

- **de modifier la durée de la concession de 10 à 13 ans,**
- **de contractualiser le nouveau montant et l'échéancier prévisionnel actualisé du versement de la participation de la collectivité,**
- **de compléter l'engagement du concédant en mentionnant sa mission de réalisation d'études de maitrise d'œuvre du concédant pour les réseaux primaires,**
- **de modifier les modalités de rémunération de l'aménageur.**

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 3 – Engagement du concédant

Les dispositions de l'article 3.2 de la convention de concession sont annulées et modifiées comme suit :

« 3.2 Accompagner l'Aménageur en vue de recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics, sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 16 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement,

- *Accompagner l'Aménageur en vue de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération,*

- *Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération et relevant de sa compétence ;*

- *Céder ou mettre à disposition de l'Aménageur les terrains dont il est propriétaire et qui sont utiles ou nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement,*

- *Réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération, dont la maîtrise l'ouvrage n'est pas confiée à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement ; L'Aménageur pourra demander au concédant d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels,*

- *En tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par !'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L.1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,*

- *Prononcer la clôture de l'opération et procéder à sa liquidation dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur,*

- *Réaliser l'ensemble des missions de maitrise d'œuvre nécessaires à la réalisation des travaux de réalisation de tous les réseaux primaires de l'opération. »*

ARTICLE 4 – Date d'effet et durée de la concession d'aménagement

Les dispositions de l'article 4 de la convention de concession sont annulées et modifiées comme suit :

« La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le concédant la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire.

Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à 13 (treize) années à compter de sa date de prise d'effet.

Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus, en raison notamment d'un rythme de commercialisation plus rapide et de l'épuisement de l'ensemble des missions de l'Aménageur. Un avenant constatera cet achèvement.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction. »

ARTICLE 18 – Financement des opérations

Les dispositions de l'article 18-2-1 de la convention de concession sont annulées et modifiées comme suit :

18-2-1 Montant et décomposition de cette participation

« En application de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 18 095 K€ Net sur 13 ans, à ce qu'il résulte du bilan prévisionnel, à la date de la signature du présent avenant n°1 à la concession d'aménagement.

Cette participation sera versée au titre de l'équilibre financier de l'opération selon le calendrier suivant :

Exercices budgétaires de 2024 à 2029 : annuité de 1 800 K€ Net
Exercices budgétaires 2030 et ultérieurs : une participation restante de 7 295 k€ Net

Cet échéancier pourra éventuellement être ajusté, par voie d'avenant, en fonction du rythme des rachats d'ouvrages pouvant intervenir avant 2029.

A défaut de versement par le concédant au calendrier reproduit ci-avant, l'Aménageur sollicitera le paiement de la participation du concédant par lettre recommandée avec accusé

de réception, le concédant devant alors procéder au versement dans un délai de trente (30) jours. »

ARTICLE 22 – Rémunération du concessionnaire

Les dispositions des articles 22-1 et 22-2 de la convention de concession sont annulées et modifiées comme suit :

*« **22-1 - Pour les missions inhérentes à l'aménagement de l'opération***

- *Maîtrise d'ouvrage du projet, coordination générale de l'opération, animation et suivi des différents acteurs : réunions de pilotage, relations avec le concédant,*
- *Conduite d'opération des travaux d'aménagement à la charge du concessionnaire : lien technique et contractuel avec les prestataires (prestations intellectuelles et travaux), passation des marchés, gestion des interfaces, suivi de l'exécution, réceptions, gestion des plans de recollements, etc.,*
- *Gestion administrative et financière de l'opération : élaboration et suivi des bilans prévisionnels, comptes rendus au concédant, clôture de la concession,*
- *Suivi juridique des procédures, des contrats, des recours et des contentieux éventuels,*
- *Gestion des aléas.*

La Société, à ce titre, aura droit à :

- *Une rémunération forfaitaire de **65 k€ HT** pour la mission d'acquisition du foncier du CHU*
- *Une rémunération forfaitaire annuelle sur la durée de la convention soit un montant prévisionnel total de **1 625 K€ HT.***
- *Une rémunération proportionnelle de 5 % assise sur les **dépenses HT** de l'opération (hors acquisitions, centrale de mobilité, réseau de chaleur, rémunération de l'aménageur et aléas généraux) soit un montant prévisionnel de **948 K€ HT** conformément au bilan prévisionnel annexé.*

22-2 - Pour les tâches de commercialisation et de suivi des ventes

*Outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, l'Aménageur percevra une rémunération ferme assise sur un taux de 3 % sur les montants HT fixés dans les actes de cessions, concession d'usage aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail soit un montant prévisionnel de **564 K€ HT** conformément au bilan prévisionnel annexé.*

Cette rémunération pour suivi des prospects et administration des ventes sera facturée :
- *à hauteur de 50 % au moment de la signature du compromis de vente*
- *à hauteur de 50 % (solde) à l'acte de vente.*

Etant précisé que, dans le cas où la régularisation de la vente ne pourrait pas être réalisée pour quelle que raison que ce soit, excepté celle qui lui serait imputable, l'Aménageur aura droit à une indemnisation de 50% de la rémunération prévisionnelle à laquelle il pouvait prétendre si la régularisation de la vente avait été réalisée.

Cette rémunération ferme au taux de 3% sera accompagnée d'une rémunération à la performance assise sur la commercialisation. Elle reposera sur un taux de 2% et sur des critères d'évaluations précisés à la signature de l'avenant. »

Les clauses de la convention de concession non modifiées par le présent avenant sont inchangées.

A Besançon, le……

Pour le concessionnaire	**Pour la Collectivité concédante**
Le Directeur Général Délégué	**Le maire de Besançon**
de la SPL Territoire 25,	
Denis LEROUX	**Anne VIGNOT**

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

Ville de Besançon

Territoire 25

CONCESSION D'AMENAGEMENT

ST JACQUES ARSENAL

Photo de l'entrée de la Cour Paulette Guinchard « Cour d'Honneur) - octobre 2023 - @Nicolas Waltefaugle

Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

Arrêté comptable au 31 décembre 2023

Conseil Municipal – 20 juin 2024

SOMMAIRE

CONTEXTE …… P 3

1 – OPERATION ST JACQUES ARSENAL …… P 6

1.1 - DEPENSES …… P 6

1.2 - RECETTES …… P 15

2 – ANALYSE ET PERSPECTIVES …… P 19

3 – PROPOSITION A LA COLLECTIVITE …… P 20

CONTEXTE

Par délibération en date du 08 décembre 2023, **la Ville de Besançon** a confié à la SPL Territoire 25 la réalisation de l'opération St Jacques Arsenal **dans le cadre d'une concession signée le 12 janvier 2024 pour une durée de 10 ans.**

Le traité de concession distingue deux phases :

- **dans un premier temps, la partie I « modalités préalables de la concession d'aménagement »** permettant le lancement et la poursuite des études complémentaires indispensables à l'affermissement des hypothèses ayant conduit à l'établissement du bilan prévisionnel, notamment la construction d'un ouvrage de superstructure affecté au stationnement et la mise en place d'un réseau de chaleur permettant d'assurer la desserte énergétique collective par énergie renouvelable.

- **dans un second temps, la partie II « modalités opérationnelles de la concession d'aménagement »** permettant après analyse du résultat des études menées, pour apprécier leur impact sur la programmation globale, les équipements à réaliser par l'aménageur et les incidences sur les obligations respectives des parties.

Le présent CRAC est établi au 16 mars 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 19 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

DONNEES CONTRACTUELLES INITIALES DU TRAITE DE CONCESSION	
Engagement de la concession (notification du traité)	12 janvier 2023
PARTIE I : modalités préalables de la concession d'aménagement	12 janvier 2023
PARTIE II : modalités opérationnelles de la concession d'aménagement	sept 2023 (démarrage des démolitions)
Echéance de la concession	11 janvier 2034

PROCEDURES ADMINISTRATIVES	
Protocole tripartite CHU / T25 / VINCI	10 novembre 2022
Promesse Acquisition foncière CHU / T25	15 mai 2023
Promesse cession T25 / ADIM VINCI sur périmètre MH	02 octobre 2023
Passage en Commission Nationale Patrimoine et Architecture	07 décembre 2023
Dépôt Permis d'aménager sur cour d'Honneur	22 décembre 2023

DONNEES PHYSIQUES EN M² (SDP)	Bilan Concession	Nouvelle programmation	Ecart	Réalisé CRAC *31.12.2023*
Surface totale à acquérir	62 000	62 000	0	0
Surface à démolir	19 625	19 625	0	740
Surface cessible totale	50 871	51 104	+ 233	0
Surface cessible réhab logements MH	13 315	10 664	- 2 652	0
Surface cessible réhab logements	0	6 000	+ 6 000	0
Surface cessible réhab hôtellerie	4 500	4 500	0	0
Surface cessible réhab prog « public »	3 000	2 300	- 700	0
Surface cessible réhab « activités »	3 956	7 780	+ 3 824	0
Surface cessible logements neufs	19 600	12 860	- 7 740	0
Surface cessible résidences	6 500	5 000	- 500	0

PROGRAMMATION GENERALE

L'année 2023 a permis de poursuivre les études de la programmation générale dont le schéma directeur a été présenté lors du comité de pilotage de juin 2023. Ces études de programmation ont été définies en cohérence avec le plan guide et l'esquisse des espaces publics dont la réalisation est confiée par la Ville de Besançon à l'agence TER.

Ainsi la surface cessible totale en m² de SDP de l'opération St Jacques Arsenal présente une légère augmentation de 233 m² entre les surfaces du bilan initial de la concession d'aménagement et la programmation à fin 2023 permettant d'établir le nouveau bilan de l'opération.

Les écarts constatés par type de surface cessible s'expliquent notamment par un calcul plus fin et un réajustement des surfaces de SDP cessibles par bâtiment mais également par les éléments suivants :

- **Surface cessible réhab logements MH (écart de – 2 652 m²) :** le bilan initial avait intégré le bâtiment Ste Elisabeth pour 3 000 m² comme bâtiment MH, celui ne présentant pas de protection au titre des MH, il est réintégré dont les surfaces cessibles en réhabilitation de logements classiques pour 3 000 m².

- **Surface cessible réhab logements (écart de + 6 000 m²) :** outre la réintégration du bâtiment Ste Elisabeth pour 3 000 m², le bâtiment Bersot initialement prévu d'accueillir une résidence pour chercheurs / jeunes actifs, présentera dans la nouvelle programmation 3 000 m² de logements classiques.

- **Surface cessible réhab programme public (écart de – 700 m²)** : le bilan initial prévoyait une programmation de type urbanisme transitoire pour 3 000 m² dans le bâtiment Bersot, qui ne sera pas réalisé dans Bersot dont le calendrier de réalisation n'est pas compatible avec une installation transitoire suffisamment longue. A contrario, le bâtiment St Joseph fera l'objet d'une programmation de type hospitalité économique dont le contenu exact doit être précisé par la collectivité pour une surface de 2 300 m².

- **Surface cessible réhab « activités » (écart de + 3 824 m²)** : l'ajustement des surfaces des rdc St Marie et St Denis, ainsi que la surface destinée aux commerces dans le rdc du bâtiment Dumas engendre une baisse de 600 m² cessibles. Cette baisse est compensée par de nouvelles surfaces d'activités non détaillées dans le bilan initial :
    - 1 000 m² dans le rdc actif du bâtiment Bersot en lien avec l'animation du parc central,
    - 324 m² de surfaces commerciales dans les rdc sur l'ensemble des programmes neufs N1 et N2 à l'angle du 8 mai et programmes réhabilités St Denis, Ste Marie et Dumas,
    - 2 500 m² de surfaces d'activités dans le bâtiment L de l'Arsenal (prévu dans le bilan initial comme une résidence étudiante CROUS).

- **Surface cessible logements neufs (écart de – 7 740 m²)** : l'écart conséquent s'explique par :
    - La modification du programme du bâtiment O et garages pour 5 000 m² de logements neufs en résidence étudiante,
    - La baisse de la constructibilité des îlots N1 N2 et N3 de 15 600 m² dans le bilan initial à 12 860 m² dont 910 m² de rdc pour des activités commerciales

- **Surface cessible résidences (écart de – 500 m²)** : le bâtiment Bersot et le bâtiment L envisagés respectivement pour 3 000 et 2 500 m² de résidences chercheurs / jeunes actifs et CROUS sont remplacés dans la programmation générale par une résidence étudiante réalisée à l'emplacement du bâtiment O et garages de l'Arsenal pour une surface de 5 000 m².

La répartition des logements comprendra à minima 20 % de logements sociaux après modification du PSMV initiée courant 2024

Les études de programmation détaillée par bâtiment se poursuivront sur l'année 2024, notamment suite aux journées de participation citoyenne dont les conclusions viennent enrichir la réflexion des études d'AVP sur les espaces publics mais également les études de programmation (rdc actifs, soit de mixité, ouverture du site …). Les ajustements programmatiques seront réexaminés par la Ville de Besançon.

1. OPERATION ST JACQUES-ARSENAL

1.1. DEPENSES

Globalement le nouveau bilan recalé présente une augmentation d'un montant de 996 k€ HT au titre du CRAC au 31 décembre 2023 de 52 222 k€ à 53 218 k€ HT.

ETUDES

Dans le bilan initial, **ce poste d'un montant de 300 k€HT** comprenait les « études diverses pré-opérationnelles » :

- La programmation et les études liées à l'urbanisme transitoire,
- le diagnostic patrimonial,
- le relevé des réseaux existants,
- le diagnostic pollution,
- dossier loi sur l'eau et étude environnementale,
- les frais de géomètre et de constat d'huissier.

Dans le cadre du bilan 2024 présenté, il est proposé de déplacer dans ce poste « Etudes » le rachat des études antérieures relatives aux diagnostics amiantes et pollution réalisées par Vinci, ainsi que les diagnostics amiante et plomb complémentaires initialement prévus dans le bilan initial dans le poste « mise en état des sols » **pour un montant de 730 k€HT.**

Il est proposé une augmentation du poste « Etudes » **d'un montant de 550 k€HT** comprenant :

- une augmentation des frais des relevés et division en volumes des géomètres pour 300 k€HT
- une augmentation des frais de constat d'huissier pour 30 k€HT
- une étude préalable « stationnement » pour 60 k€HT
- une étude pour le remplacement du poste transformateur de l'Arsenal pour 20 k€HT
- les études géotechniques de la phase opérationnelle pour 60 k€HT
- une étude préalable sur la définition du logement pour 50 k€HT
- des diagnostics complémentaires divers pour 30 k€HT

Au global les dépenses au titre du poste « Etudes » sont estimées à 1 580 k€ HT au lieu de 300 k€ HT au titre du bilan initial, soit une augmentation de 1 280 k€ HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 363 k€HT du poste « Etudes » au titre notamment :

- des études de programmation et d'urbanisme transitoire,
- du relevé des réseaux enterrés,
- des relevés et division en volumes des géomètres,
- des constats d'huissier,
- des diagnostics et assistance à maitrise d'ouvrage liés aux compléments amiante et plomb,
- …

A REALISER EN 2024

L'année 2024 sera principalement consacrée à la poursuite des études pré-opérationnelles, notamment la programmation détaillée bâtiment par bâtiment, la poursuite des relevés géomètres, le lancement de l'étude logement et de l'étude stationnement. Les études d'impact et loi sur l'eau seront finalisées.

MAITRISE FONCIERE

La maitrise foncière de l'opération est réalisée par l'acquisition unique par Territoire 25 du site du CHU. Une promesse de vente a été signé le 15 mai 2023 et Territoire 25 est responsable de la garde des bâtiments depuis le 1er juillet 2023. Plusieurs conventions d'occupation avec les occupants du site ont été signée :

- L'association Hop Hop Hop pour sa présence dans les bâtiments QQ'Q'',
- La société Orange pour la présence, la maintenance et l'entretien d'une antenne relais sur le bâtiment Q'',
- Le CHU pour sa présence dans les bâtiments composant l'immeuble 2 : Ste Anne, Ste Elisabeth, Percy, Montmartin, Pasteur,
- Le CHU pour sa présence dans le bâtiment L,
- L'Université pour son occupation du bâtiment O et garages pour les besoins du chantier du bâtiment N : ressourcerie et base vie.

Au global les dépenses au titre du poste « Maitrise Foncière » sont corrigées à 14 280 k€ HT au lieu de 14 150 k€ HT au titre du bilan initial, soit une augmentation de 130 k€ HT. Cette augmentation s'explique par une erreur matérielle du bilan initial sur les frais de notaire de 2% alors que le calcul des frais de notaire était réalisé sur la base de 1%.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, Territoire 25 ne constate aucune dépense au titre du poste « Maitrise Foncière ».

A REALISER EN 2024

La signature de l'acte de vente entre le CHU et Territoire 25 pour l'acquisition de la totalité du site est programmée au 07 mars 2024 pour un montant, hors frais de notaire de 14 000 k€HT. Un premier paiement de 4 000 k€HT est prévu pour le mois de juin 2024.

La gestion des conventions d'occupation, notamment la signature d'une nouvelle convention pour la refacturation des fluides avec l'Université pour l'occupation du bâtiment L par l'école des kinés et la signature d'une nouvelle convention avec HopHopHop pour son occupation des bâtiments QQ'Q''.

BATIMENTS PATRIMONIAUX (EXISTANTS CONSERVES)

Au titre du bilan initial de la concession, le poste « Bâtiments Patrimoniaux » comprend la réfection du clos couvert du bâtiment St Joseph, et la quote-part qui devra être réglée à l'ASL pour la réfection des bâtiments St Denis et Ste Marie.

Il convient d'ajouter à ce poste « Bâtiments Patrimoniaux des existants conservés », l'ensemble des frais et coûts de travaux permettant :

- la protection des bâtiments contre les intrusions : condamnation des ouvertures, mise en place d'alarme, évacuation de stockages divers, vidange des caves, gardiennage temporaire …
- la mise en œuvre de mesures permettant la tenue de journées participation citoyenne : remise en fonction sanitaire, nettoyage …
- la gestion du site dont Territoire 25 à la responsabilité depuis le 1er juillet 2023 : mise en œuvre d'un contrat de gestion auprès d'un prestataire externe, réparation des infiltrations diverses en couvertures, mise en œuvre et gestion des accès au site (barrières levantes et badges), mise en place de bornes anti stationnement, modification de l'organigramme des clefs, mise en place d'un transformateur provisoire pour les besoins du site, maintien des conditions de conservation des espaces patrimoniaux (déshumidificateurs, alarmes, enregistreurs des niveaux d'hygrométrie), …
- le lancement d'un diagnostic patrimonial et architectural permettant l'autonomisation des espaces patrimoniaux dont la Ville de Besançon est désormais propriétaire et l'étude de scénarii d'intervention dont la programmation précise reste à définir par la Ville mais qui pourrait permettre l'ouverture au public de ces espaces : Apothicairerie, salle du Conseil, salle des Commissions, Chapelle du Carrefour, Chapelle du Refuge.

La validation d'un des scénarios du diagnostic patrimonial et architectural pourrait conduire à un avenant à la concession intégrant la réalisation des travaux correspondant au scénario retenu.

Au global les dépenses au titre du poste « Bâtiments Patrimoniaux » sont estimées à 2 505 k€ HT au lieu de 1 657 k€ HT au titre du bilan initial, soit une augmentation de 848 k€ HT permettant de répondre aux problématiques de gestion de site et de protection des bâtiments.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 21 k€HT du poste « Bâtiments Patrimoniaux » au titre notamment :

- la gestion du stationnement sur le site de l'Arsenal,
- le début des travaux de mise en protection des bâtiments contre les intrusions,
- la mise en œuvre de mesures pour la tenue des journées de participation citoyenne,
- …

A REALISER EN 2024

L'année 2024 sera principalement condamnée à la poursuite de la protection des bâtiments, la mise en place d'un nouvel organigramme de clefs, la réalisation d'un diagnostic visuel sur les toitures pour réparer les infiltrations afin d'empêcher la dégradation des bâtiments conservés et le lancement d'une consultation pour la réalisation du diagnostic sur les espaces patrimoniaux propriétés Ville de Besançon en vue de leur autonomisation et ouverture au public.

MISE EN ETAT DES SOLS

Ce poste regroupe l'ensemble des frais de maitrise d'œuvre, des travaux et prestations nécessaires à :

- la démolition, le curage et le désamiantage des bâtiments Ledoux, mère et enfant, Ste Lucienne, bâtiments des cours intérieurs, bâtiment O et garages,
- le curage et le désamiantage du bâtiment Bersot,
- les aléas correspondants aux travaux de désamiantage et démolition,
- la réalisation des diagnostics et fouilles archéologiques sur les emprises cessibles : îlots « 8 mai », mère et enfant, Ledoux, Ste Lucienne, cour Montmartin, cour St Anne, cour St Elisabeth, cour de l'Arsenal,
- La réalisation du diagnostic et fouilles archéologiques au droit du tracé du collecteur,
- La mise en œuvre des mesures « espèces protégées »,
- La dépollution au titre des ICPE.
- …

Au global les dépenses au titre du poste « Mise en état des sols » sont estimées à 7 400 k€ HT au lieu de 8 958 k€ HT au titre du bilan initial, soit une diminution de 1 558 k€ HT.

Cette diminution est due :

- **pour - 730 k€HT** conséquence du repositionnement des dépenses liées au rachat des études pour 400 k€HT et des diagnostics amiantes et plombs nécessaires complémentaires pour 330 k€HT dans le poste « Etudes »,
- **pour – 1 000 k€HT** conséquence des coûts réels de désamiantage et de démolitions de la phase 1 : St Lucienne / mère et enfant et curage Ledoux et Bersot,
- **pour + 168 k€HT** d'augmentation des frais de maitrise d'œuvre des travaux de désamiantage et de démolition sous-estimés pour la phase 2 : Ledoux / bâtiment O / bâtiments MH,
- **pour + 4 k€HT** d'ajustement du montant des fouilles archéologiques sur les emprises cessibles.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Les dépenses constatées au 31 décembre 2023 au titre du poste « mise en état des sols » s'élèvent à environ 237 k€ HT au titre des frais de maitrise d'œuvre, de protection des espèces protégées et des travaux de démolition du bâtiment Ste Lucienne et au curage et désamiantage / déplombage des bâtiments Ledoux, Bersot et mère et enfant.

A REALISER EN 2024

La fin des travaux de démolition du bâtiment de la mère et enfant et la fin du curage et désamiantage / déplombage des bâtiments Bersot et Ledoux seront effectives courant de l'année 2024.

Les diagnostics et fouilles archéologiques seront réalisées à partir de l'été 2024 sur les périmètres des bâtiments déconstruits ainsi que sur le tracé du collecteur principal.

TRAVAUX D'AMENAGEMENT

Ce poste regroupe l'ensemble des travaux et des prestations techniques nécessaires à la réalisation des réseaux primaires (y.c. maitrise d'œuvre) et au remplacement du poste transformateur de l'Arsenal, à la réalisation des espaces publics réalisés par Territoire 25 et qui seront rétrocédés à la collectivité en fin de concession (Interface du 8 mai, cour de l'Arsenal, cour Ste Elisabeth, cour Ste Anne, cour St Etienne, collecteur), et à la réalisation de la mission de maitrise d'œuvre urbaine (urbaniste conseil).

Au global les dépenses au titre du poste « Travaux d'Aménagement » sont estimées à 4 770 k€ HT au lieu de 4 150 k€ HT au titre du bilan initial, soit une augmentation de 620 k€ HT. Cette augmentation s'explique :

- par l'intégration dans l'opération **pour 100 k€HT** du remplacement du poste transformateur de l'Arsenal**,**
- par l'augmentation **de 100 k€HT** de l'estimation de la maitrise d'œuvre urbaine au regard des offres obtenues,
- par l'intégration dans l'opération pour 400 k€HT des missions d'OPC interchantier, de contrôleur technique et de coordonnateur sécurité et protection de la chantier.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, Territoire 25 ne constate aucune dépense au titre du poste « Travaux d'Aménagement ».

A REALISER EN 2024

Durant l'exercice 2024, Territoire 25 lancera les études de maitrise d'œuvre des travaux du collecteur des réseaux primaires. Le marché de maitrise d'œuvre urbain sera attribué courant avril 2024, les premières fiches de lots seront produites pour l'automne 2024.

CENTRALE DE MOBILITE

Ce poste regroupe les honoraires techniques et les prestations assimilées nécessaires aux études et aux travaux de réalisation des besoins en stationnement de l'opération.

Globalement les dépenses associées à ce poste sont évaluées à 10 125 k€HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, Territoire 25 ne constate aucune dépense au titre du poste « Centrale de la mobilité ».

A REALISER EN 2024

Durant l'exercice 2024, l'étude stationnement permettant de définir le montage juridique et technique pour la conception, la réalisation des travaux et l'exploitation des parkings sera lancée et permettra d'affiner le montant affecté au bilan initial.

RESEAU DE CHALEUR ET PRODUCTION D'ENERGIE

Ce poste regroupe les honoraires techniques et les prestations assimilées nécessaires aux études et aux travaux de réalisation du réseau de chaleur et production d'énergie.

Globalement les dépenses associées à ce poste sont réévaluées à 400 k€HT au lieu de 4 000 k€HT prévus au bilan initial. Cette baisse significative résulte de la réalisation du réseau de chaleur urbain par la collectivité dans l'opération St Jacques Arsenal à l'horizon 2027 compatible avec la livraison des premiers bâtiments.

Le prestataire du réseau de chaleur urbain réalise le réseau jusqu'aux sous-stations des bâtiments.

Un montant **de 400 k€HT** est maintenu dans le cas où la programmation de l'opération, prise en compte par le prestataire du réseau de chaleur urbain venait à être modifiée. Dans ce cas des coûts de réalisation complémentaires pour le raccordement de nouvelles sous-stations seraient nécessaires.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, Territoire 25 ne constate aucune dépense au titre du poste « Réseau de chaleur et production d'énergie ».

A REALISER EN 2024

Durant l'exercice 2024, les études de raccordement au réseau de chaleur urbain vont se poursuivre après la désignation du prestataire chargé de sa réalisation par la collectivité.

COMMUNICATION

Ce poste regroupe l'ensemble des prestations relative à la communication de l'opération.

Globalement les dépenses associées à ce poste sont réévaluées à 600 k€HT au lieu de 300 k€HT prévus au bilan initial. Cette augmentation de 300 k€HT est nécessaire afin de mettre en œuvre un marché de communication plus ambitieux qu'initialement provisionné au bilan avec la réalisation sur une durée de 13 ans :

- D'un film de présentation de l'opération et ses mises à jour,
- Des plaquettes de présentation de l'opération et ses mises à jour,
- D'un site internet dédié
- D'un accompagnement des actions de communication de l'opération,
- D'un accompagnement sur la réalisation et la gestion de la maison des projets.

En complément de ce marché de communication, toute action nécessaire à la communication du projet : flyers, Kakemono, buffets, aménagements provisoires, participation citoyenne, mobilisation régulière d'un photographe, mise en place de caméras sur site, réalisation de maquettes …

REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Les dépenses constatées au 31 décembre 2023 au titre du poste « Communication » s'élèvent à environ 15 k€ HT au titre du coût de réfection de la maquette, d'une campagne photographique « mémoire du site » et des frais de publication des appels d'offres.

A REALISER EN 2024

Durant l'exercice 2024, Territoire 25 attribuera le marché de communication pour l'ensemble de l'opération pour une durée de 13 ans.

URBANISME TRANSITOIRE

Ce poste regroupe les honoraires techniques et les prestations assimilées nécessaires aux études et aux travaux de mise en œuvre de l'urbanisme transitoire.

Globalement les dépenses associées à ce poste sont évaluées à 700 k€HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, Territoire 25 ne constate aucune dépense au titre de la mise en œuvre du poste « Urbanisme Transitoire ».

Une étude portant sur la mise en œuvre d'un urbanisme transitoire / d'une occupation transitoire a été lancée mais sans aboutir. Une réflexion sur la réorientation de l'étude sur l'animation et l'organisation programmatique des rez-de-chaussée à débuter.

A REALISER EN 2024

Durant l'exercice 2024, Territoire 25 poursuivra la réflexion sur l'urbanisme transitoire notamment sur l'opportunité de sa mise en œuvre dans le bâtiment Bersot alors désamianté et curé ou dans les rez-de-chaussée des bâtiments St Denis et Ste Marie.

FRAIS GENERAUX

Ce poste regroupe l'ensemble des prestations relatives :

- Frais juridiques,
- Frais de gestion (tirages, repro …),
- Frais d'occupations du site (consommation en fluides, déménagement, stockage et location …),
- Prime d'assurance,
- Impôts fonciers,

Globalement les dépenses associées à ce poste sont réévaluées à 2 400 k€HT au lieu de 850 k€HT prévus au bilan initial. Cette augmentation significative de 1 550 k€HT est la conséquence de :

- La réévaluation de la prime d'assurance de 250 k€HT à 1 500 k€HT suite à l'attribution d'un contrat d'assurance. Cette augmentation est la résultante de la difficulté d'assurer le site par les assureurs conventionnels. Territoire 25, sur conseil de son courtier en assurance, a été dans l'obligation de signer un contrat avec un ré-assureur. Les difficultés sont la résultante de plusieurs facteurs :
    - la surface conséquente à assurer de 62 000 m² SDP et l'inoccupation d'environ d'2/3 du site rendant difficile sa surveillance et augmentant la notion de risque,
    - le caractère Monuments Historiques, très onéreux en cas de sinistre et de reconstruction à neuf,

- L'ajout des frais d'occupations du site (consommations en fluides du site de l'Arsenal, le déménagement des collections de l'anesthésie pour 40 k€HT, du stockage et de la location des collections pour 12k€HT/an …) pour un montant de 300 k€HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Les dépenses constatées au 31 décembre 2023 au titre du poste « Frais de généraux » s'élèvent à environ 61 k€ HT au titre du déménagement de biens mobiliers et des objets présents dans le bâtiment St Joseph et leur stockage dans un lieux sécurisé et adapté loué le temps de trouver une destination pérenne pour ces objets et biens mobiliers et des consommations en fioul pour les bâtiments QQ'Q'' occupés par HopHopHop.

A REALISER EN 2024

Durant l'exercice 2024, Territoire 25 poursuivra l'approvisionnement en fluides du site de l'Arsenal et la location des boxs de stockages des biens mobiliers et objets déménagés.

La prime annuelle du contrat d'assurance sera payée début 2024 avant la mise en place d'un avenant actant de la baisse du périmètre à assurer suite aux différentes démolitions.

FRAIS FINANCIERS

Le budget affecté aux frais financiers au titre de l'opération a été actualisé à environ 3 749 k€HT au lieu de 2 921 k€HT.

Cette évolution d'un montant de 827 k€HT tient compte de la modification des conditions d'emprunt des prêts bancaires envisagés, initialement prévus à 3%, les taux du nouveau bilan présentés sont prévisionnellement fixés à 3,7% et le profil de trésorerie réadapté à la durée de la concession et à la rentrée des recettes des charges foncières.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, Territoire 25 ne constate aucune dépense au titre de la mise en œuvre du poste « frais financiers ».

HONORAIRES CONCESSIONNAIRE

Globalement les dépenses associées aux honoraires du concessionnaire sont réévaluées à 3 709 k€HT au lieu de 2 955 k€HT prévus au bilan initial.

Cette augmentation de 754 k€HT est la conséquence de l'actualisation prévisionnelle des rémunérations proportionnelles commercialisation et travaux, ainsi que l'allongement de la durée du forfait pilotage et coordination de 10 à 13 ans. **La moyenne annuelle initialement calculée à 295 k€HT/an sur 10 ans et sensiblement équivalente à 285 k€HT/an sur 13 ans.**

Les honoraires du concessionnaire de 3 709 k€HT sont détaillés comme suit :

- Forfait pilotage et coordination : 1 625 k€HT soit 125 k€HT / an pendant 13 ans (+ 835 k€HT)
- Forfait pilotage des études réseau de chaleur : 25 k€HT,
- Forfait pilotage des études centrale de mobilité : 35 k€HT,
- Forfait acquisition foncière du CHU : 65 k€HT,
- Forfait clôture concession : 70 k€HT,
- Rém proportionnelle commercialisation des charges foncières (3%) : 564 k€HT (-60 k€HT),
- Rémunération conditionnée à la performance de la commercialisation : 376 k€HT (-40 k€HT),
- Rémunération proportionnelle sur les travaux (5%) : 948 k€HT (-44 k€HT)

REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, Territoire 25 ne constate aucune dépense au titre de la mise en œuvre du poste « honoraires du concessionnaire ».

A REALISER EN 2024

Au cours de l'année 2024, plusieurs rémunérations forfaitaires seront réalisées :

- Forfait pilotage et coordination : 79 k€HT
- Forfait pilotage des études réseau de chaleur : 25 k€HT
- Forfait pilotage des études centrale de mobilité : 35 k€HT
- Forfait acquisition foncière du CHU : 65 k€HT

Les rémunérations proportionnelles seront également réalisées :

- Rémunération proportionnelle commercialisation de 3% suite à la signature de la promesse Vinci sur les Monuments Historiques,
- Rémunération proportionnelle de 5% sur les travaux réalisés.

ALEAS GENERAUX

Les aléas généraux, calculés sur la base de 4% des dépenses hors « maitrise foncière » - « frais généraux » - « frais financiers » et « honoraires du concessionnaires » **sont réévalués à 1 000 k€HT au lieu de 1 156 k€HT dans le bilan initial.**

1.2. RECETTES

Globalement les recettes au titre de l'opération sont augmentées à environ 53 218 k€HT au lieu de 52 222 k€HT au titre du bilan initial, soit une augmentation de 996 k€ HT.

VENTE DE CHARGES FONCIERES

La programmation des 51 104 m² de plancher (+ 233 m²) est valorisée à hauteur de 17 818 k€HT selon la ventilation financière suivante :

- Logements Monuments Historiques : 9 131 m² pour une montant de 6 037 k€HT,
- Logements Classiques : 15 088 m² pour un montant de 5 041 k€HT,
- Logements sociaux : 5 305 m² pour un montant de 1 899 k€HT,
- Commerces / activités / services / hôtellerie : 14 580 m² pour un montant de 3 818 k€HT,
- Urbanisme transitoire (occupation de 2000 m²) : montant des fluides et des loyers de 75 k€HT,
- Résidences : 5 000 m² pour un montant de 1 948 k€HT,
- Provision pour risque de commercialisation : - 1 000 k€HT.

Les recettes de cessions de charges foncières sont réduites à 17 818 k€HT (pour 19 775 k€HT au bilan initial) au titre du nouveau bilan soit – 1 280 k€HT

Cette réduction du montant total de cession des charges foncières est le résultat de la prise en compte de la conjoncture actuelle du secteur immobilier. Cette approche prudentielle aboutit à une baisse d'environ 38 €HT /m² de cession de charge foncière.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, Territoire 25 constate le versement de loyers d'un montant de 6 k€HT au titre des ventes de charges foncières et de l'occupation des bâtiments QQ'Q'' par l'association HopHopHop.

A noter la signature le 02 octobre 2023 d'une promesse de vente avec la société Vinci sur le périmètre des Monuments Historiques suivants : Ste Marie, St Denis, St Charles et St Roch pour une surface de 8 315 m² à 702 €/m² soit une vente estimée à 5 518 k€HT dont le montant final sera recalculé en fonction de la surface SDP construite constatée dans les autorisations d'urbanisme (Permis de Construire et Autorisations de Travaux sur MH).

A REALISER EN 2024

Courant de l'année 2024, Territoire 25 envisage la signature d'une promesse de vente sur la parcelle identifiée N4 sur le plan d'allotissement joint. Cette parcelle est destinée à la construction d'une résidence étudiante de 5 000 m² SDP. Le montant de la vente est estimé à 1 948 k€HT.

RACHAT DES ESPACES PUBLICS PAR LA VILLE DE BESANÇON

Ce poste regroupe l'ensemble des travaux de réalisation des espaces publics réalisés par Territoire 25 et qui seront rétrocédés à la collectivité en fin de concession (Interface du 8 mai, cour de l'Arsenal, cour Ste Elisabeth, cour Ste Anne, cour St Etienne, collecteur) pour un montant de 3 000 k€HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, Territoire 25 ne constate aucune recette au titre des ventes de charges foncières.

A REALISER EN 2024

Territoire 25 n'envisage pas la réalisation des espaces publics courant de l'année 2024.

SUBVENTIONS

Globalement, un montant de subventions à hauteur de 2 530 k€HT a été valorisé dans le présent bilan 2023 au titre de la subvention de l'Etat « Fond Vert » et de la subvention de la Région BFC « Territoire En Action ». Le bilan initial n'avait pas identifié ces subventions.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, 600 k€HT de versements de subventions ont été constatés au titre de l'avance de la subvention « Fond Vert ».

A REALISER EN 2024

Courant de l'année 2024, il est envisagé le solde du versement des deux subventions « Fond Vert » et « Territoire En Action ».

CENTRALE DE MOBILITE

Ce poste regroupe les recettes de la revente des places de stationnement construites.

Globalement les recettes associées à ce poste sont évaluées à 10 125 k€HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, Territoire 25 ne constate aucune recette au titre du poste « Centrale de la mobilité ».

A REALISER EN 2024

Durant l'exercice 2024, l'étude stationnement permettant de définir le montage juridique et technique pour la conception, la réalisation des travaux et l'exploitation des parkings sera lancée et permettra d'affiner le montant affecté au bilan initial.

VENTE RESEAU DE CHALEUR ET PRODUCTION D'ENERGIE

Le bilan initial prévoyait une recette équivalente au rachat de la construction de la chaufferie et l'amorce du réseau primaire ainsi qu'une subvention complémentaire permettant d'équilibrer les dépenses affectées à la réalisation du réseau de chaleur et production d'énergie.

Le prestataire du réseau de chaleur urbain réalisera le réseau jusqu'aux sous-stations des bâtiments. Le nouveau bilan prévoit une recette de 400 k€HT, équivalente aux éventuelles dépenses inscrites au bilan. Ces travaux seraient alors intégrés à la vente aux opérateurs des programmes.

PARTICIPATION VILLE DE BESANÇON

La réalisation de l'opération St Jacques Arsenal est soutenue par la participation financière de la Ville de Besançon.

Le bilan initial annexé à la concession de décembre 2022 fixait une participation de 15 322 k€HT pour une période de 10 ans.

Le nouveau bilan au 31 décembre 2023 fait apparaitre une augmentation de 2 773 k€HT de la participation fixant la nouvelle participation de la Ville de Besançon à 18 095 k€HT.

Il est proposé d'augmenter la durée de la concession de 10 à 13 ans, durée plus cohérente au regard de la dimension de l'opération St Jacques Arsenal et du programme à mettre en œuvre. Les exercices comptables objet du versement de la participation de la Ville de Besançon s'échelonneraient de 2024 à 2035, Territoire 25 n'ayant pas appelé de participation pour l'exercice 2023.

Cette participation sera versée au titre de l'équilibre financier de l'opération selon le calendrier suivant :

- **Exercices budgétaires de 2024 à 2029 : annuité de 1 800 K€ Net**
- **Exercices budgétaires 2030 et ultérieurs : une participation restante de 7 295 k€ Net**

Cet échéancier pourra éventuellement être ajusté, par voie d'avenant, en fonction du rythme des rachats d'ouvrages pouvant intervenir avant 2029.

La nouvelle participation moyenne annuelle s'élèverait à 1 392 k€HT/ an sur 13 ans.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, Territoire 25 n'a pas appelé de participation pour l'exercice 2023.

FINANCEMENT DE L'OPERATION

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

Le nouveau bilan et son plan de trésorerie prévoit la mobilisation de trois emprunts :

- Premier emprunt de 5 000 k€HT en 2023 sur une période de 10 ans
- Second emprunt de 6 000 k€HT en 2024 sur une période de 10 ans
- Troisième emprunt de 8 000 k€HT en 2027/2028 sur une période de 08 ans

REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Territoire 25 a souscrit un premier emprunt de 5 000 k€HT pour une durée de remboursement de 10 ans à un taux de 3,7% auprès d'un opérateur bancaire.

Territoire 25 n'a pas encore mobilisé l'emprunt pour le règlement des dépenses.

A REALISER EN 2024

Durant l'exercice 2024, un second emprunt d'un montant de 6 000 k€HT sera effectué afin de permettre le paiement des dépenses inscrites au budget prévisionnel, notamment la première échéance de l'achat du foncier au CHU, le solde des travaux de déconstruction de la phase 1 et les travaux d'archéologie.

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 positif.

A REALISER EN 2024 / 2025

Sur les exercices 2024 à 2025, Territoire 25 mobilisera ses deux premiers emprunts et commencera le remboursement du capital emprunté (11 000 k€).

La trésorerie continuera à présenter un solde positif cumulé sur l'exercice 2024 et suivants.

2. ANALYSE ET PERSPECTIVES

La première phase du traité de concession a consisté courant de l'année 2023 au lancement et à la poursuite des études complémentaires permettant de vérifier les hypothèses prises en compte pour l'établissement du bilan financier.

Les études menées conduisent à l'augmentation des dépenses pour un montant global de 4,6 M€HT (hors réseau de chaleur).

Si le programme de construction reste constant en termes de surface avec 51 000 m² SDP environ, l'analyse de la conjoncture actuelle conduit à adopter une position prudentielle quant aux recettes associées à la vente de charges foncières. Ainsi, il est proposé de diminuer les recettes de charges foncières de 1,96 M€.

L'augmentation des dépenses de 4,6 M€HT associée à la baisse de 2 M€HT de recettes de charges foncières fait apparaitre une compensation nécessaire à hauteur de 6,56 M€HT.

Territoire 25 a signé deux conventions de subvention courant 2023, d'une part avec l'Etat dans le cadre du Fond Vert à hauteur de 2 M€HT et d'autre part avec la Région Bourgogne Franche Comté dans le cadre de Territoires En Action (TEA) à hauteur de 0,53 M€HT.

La réalisation des travaux du clos couvert du bâtiment St Joseph dont la programmation restera publique sera compensée par une recette liée à la remise de l'ouvrage à la collectivité pour un montant de 1,25 M€HT.

En conséquence, le présent CRAC au 31 décembre 2023 fait ressortir une augmentation de 2,78 M€HT portant la participation de la Ville de Besançon à hauteur de 18,1 M€HT, hors rachats d'ouvrages (4,25 M€ HT).

Il est proposé à la collectivité d'allonger la durée de la concession de 10 à 13 ans plus en adéquation avec le programme à mettre en œuvre et le ralentissement constaté sur les ventes immobilières.

Dans ce cadre, le versement par la Ville (participation et rachat) reste conforme au Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) sur la période 2024-2029 dont 1,8 M€ en 2024.

L'exercice 2024 sera marquée par la signature de l'acte de vente avec le CHU pour l'acquisition du foncier de l'opération pour un montant de 14 M€HT.

Une promesse de vente devrait également être signée pour la construction d'une résidence étudiante sur le secteur de l'Arsenal.

Les études engagées pour la réalisation du collecteur de réseaux primaires seront finalisées afin de permettre un démarrage des travaux courant du premier trimestre 2025.

Les études de programmation se poursuivront et seront présentées aux élus lors d'un comité de pilotage à la fin du premier semestre 2024 afin d'engager la phase opérationnelle du projet avec le lancement des premières consultations opérateurs fin 2024.

Trois nouveaux prestataires seront désignés courant du premier semestre 2024 :

- La maitrise d'œuvre urbaine permettant la rédaction des cahiers de charges de prescriptions architecturales en vue de la consultation des opérateurs,
- La maitrise d'œuvre des espaces patrimoniaux afin de permettre l'autonomisation de ces espaces et leur ouverture au public,
- L'OPC interchantier chargé de stabiliser le calendrier général de l'opération et son évolution dans le temps.

Côté travaux, la déconstruction du bâtiment de la « mère et l'enfant » sera terminée à la fin août 2024, le démarrage des travaux d'archéologie est prévu pour l'été 2024 et Territoire 25 poursuivra la sécurisation des bâtiments afin d'en limiter les intrusions.

3. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à la collectivité d'approuver le présent CRAC et son nouveau bilan prévisionnel actualisé au 31 décembre 2023 présentant des dépenses et des recettes équilibrées pour l'opération d'aménagement du quartier St Jacques Arsenal de l'ordre de 53 218 k€HT, avec une augmentation de la participation de la Ville de Besançon à hauteur de 18 095 €HT sur la nouvelle durée de la concession d'une durée de 13 ans dans l'attente de la validation des études de stationnement sur la centrale de mobilité.