



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

Séance du 18 septembre 2025

Le Conseil Municipal, convoqué le 11 septembre 2025, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Ordre de passage des rapports en séance : 1, 2, 6, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64

Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO (à compter de la question n° 7), Mme Nathalie BOUVET, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 2), M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 6), M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 19), M. Damien HUGUET (à compter de la question n° 19), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n° 18 incluse), M. Aurélien LAROPPE (à compter de la question n° 2), Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN (à compter de la question n° 2), M. Saïd MECHAI (à compter de la question n° 2), Mme Carine MICHEL, Mme Laurence MULOT (à compter de la question n° 2), M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (à compter de la question n° 2), M. Jean-Hugues ROUX (jusqu'à la question n° 40 incluse), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n° 19 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Christine WERTHE

Secrétaire :

M. Abdel GHEZALI

Étaient absents :

Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Karine DENIS-LAMIT, Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Nadia GARNIER, Mme Sadia GHARET, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Juliette SORLIN, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF

Procurations de vote :

M. François BOUSSO à M. Nathan SOURISSEAU (jusqu'à la question n° 5 incluse), Mme Fabienne BRAUCHLI à M. Benoît CYPRIANI, Mme Annaïck CHAUVET à Mme Claudine CAULET, Mme Lorine GAGLIOLO à M. Aurélien LAROPPE (à compter de la question n° 2), Mme Nadia GARNIER à M. Anthony POULIN, Mme Sadia GHARET à M. Christophe LIME, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 18 incluse), M. Damien HUGUET à Mme Françoise PRESSE (jusqu'à la question n° 18 incluse), Mme Marie LAMBERT à M. Ludovic FAGAUT (à compter de la question n° 19), Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Jean-Hugues ROUX à M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 41), Mme Juliette SORLIN à M. Yannick POUJET, Mme Claude VARET à M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 20), Mme Sylvie WANLIN à M. Jean-Hugues ROUX (jusqu'à la question n° 40 incluse) et à Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 41), Mme Marie ZEHAF à Mme Frédérique BAEHR

OBJET : 47 - Concession d'aménagement Viotte - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan révisé au 31 décembre 2024

Délibération n° 008063

Concession d'aménagement Viotte - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan révisé au 31 décembre 2024

Rapporteur : M. Aurélien LAROPPE, Conseiller Municipal Délégué

	Date	Avis
Commission n°2	02/09/2025	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 2024.

Le bilan actualisé au 31 décembre 2024 maintient la participation financière de la Ville de Besançon à hauteur de 5 200 K €.

I. Contexte

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 et 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 m² de surface de plancher dont :

- Environ 27 500 m² de tertiaire,
- Environ 15 000 m² de logements (220 à 230 logements collectifs et ponctuellement individuels type maison sur le toit),
- Environ 1 500 m² de commerces et de services de proximité dont environ 600 m² d'équipements (lot F).

Le secteur Sud : environ 32 500 m² de plancher à dominante tertiaire ainsi qu'environ 100 à 110 logements, des commerces et des services

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

II. Evolutions du projet :

La programmation du secteur Nord est passée à 7 775 m² de surface de plancher, elle était de 6 500 m² au précédent CRAC avec :

- 4 440 m² de surface de plancher pour du logement, soit 55 logements environ,
- 975 m² de surface de plancher pour la réalisation de la crèche publique de 60 berceaux,
- Et environ 2 360 m² de surface de plancher dédiés à de l'activité tertiaire.

La programmation du secteur Sud a été ramenée à 36 200 m² de surface de plancher (initialement 36 800 m²). Cela est dû au fait que l'aménagement du dernier îlot libre devient un espace public en continuité de la voie Gisèle Halimi.

III. Etat d'avancement au 31 décembre 2024 et programmation prévisionnelle :

Les études d'esquisse et d'AVP à la fois du secteur Nord mais aussi du bâtiment crèche /tertiaire ont été menées, notamment pour l'optimisation des besoins de fonctionnement de la crèche, de son insertion dans le site et son accessibilité.

Le permis de construire du bâtiment crèche tertiaire a été déposé au premier trimestre 2025 pour un démarrage des travaux envisagés à l'automne 2025.

Concernant le secteur Sud, les études pour la requalification de la rue de Viotte ont été réalisées, pour une phase travaux au cours du deuxième semestre 2025, tout comme les études de définition et de programmation de l'îlot F en un espace public. Les travaux d'aménagement de cet espace débiteront également lors du deuxième semestre 2025.

Les travaux de construction du programme de logements du secteur Sud (SMCI) se sont poursuivis tout au long de l'année 2024 pour une livraison de l'ensemble des bâtiments en 2025.

IV. 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 sous bilan d'aménagement du secteur Nord comprend la construction du bâtiment crèche tertiaire menée par Territoire 25 sans participation financière de la Ville de Besançon.

Le bilan actualisé au 31 décembre 2024 présente des dépenses et des recettes équilibrées de l'ordre de 28 522 000 € HT tenant compte de la participation financière de la Ville de 5 200 K€ définie lors du précédent CRAC au 31 décembre 2023.

La participation financière de la ville de Besançon est donc maintenue à hauteur de 5 200 K €.

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

V. 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 et 500 K € en 2024, les participations de la Ville de Besançon suivront l'échéancier de trésorerie proposé ci-après :

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

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

A l'unanimité, le Conseil Municipal approuve le présent Compte-Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement au 31 décembre 2024 pour l'aménagement de l'éco quartier Viotte.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 48

Contre : 0

Abstention*: 0

Conseillers intéressés : 5

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

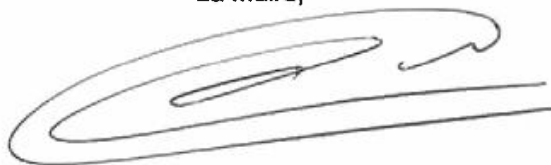
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

Le Secrétaire de séance,

Pour extrait conforme,
La Maire,



Abdel GHEZALI
Adjoint



Anne VIGNOT

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 2024

Conseil Municipal – 18 septembre 2025

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 16
4 - ANALYSE ET PERSPECTIVES.....	P 18
5 - PROPOSITION A LA COLLECTIVITE.....	P 19
ANNEXES	

CONTEXTE

Par délibération en date du 17 septembre 2014, la Ville de Besançon a confié à la SPL Territoire 25 l'aménagement du Quartier Viotte dans le cadre d'une concession signée le 11 février 2015 pour une durée de 10 ans.

Le traité de concession comprend deux phases :

- **la phase 1 « études pré-opérationnelles »** d'une durée estimée à 18 mois doit permettre la présentation du dossier de fin d'études qui sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal en vue d'engager la phase « opérationnelle »,
- **la phase 2 « phase opérationnelle »** d'une durée estimée à 8 ans et 6 mois doit permettre la mise en œuvre du projet.

Les études pré-opérationnelles ont eu pour objet de préciser les données et contraintes du site déjà identifiées et d'établir les dossiers administratifs préalables à la phase opérationnelle. Ces études ont permis à la Ville de Besançon :

- d'affiner le programme et le parti d'aménagement de l'opération, d'en détailler les conditions de réalisation,
- d'actualiser l'ensemble des données issues des études de faisabilité, et de consolider les coûts d'aménagement et les conditions financières de la réalisation,
- de préciser les conditions financières de la réalisation et d'exploitation du parking mutualisé.

Par délibération en date du 9 mars 2017, la Ville de Besançon :

- a approuvé la synthèse des études pré-opérationnelles avec une programmation de l'ordre de 44.000 m² de plancher et un coût d'aménagement (parking mutualisé de 320 places du secteur Sud) d'environ 15,1 M € HT.
- a décidé d'engager la phase opérationnelle de la concession,
- a validé la participation financière de la Ville de Besançon à hauteur de 1.200.000 euros.

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

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

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

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 m²**, 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 m² de plancher** comprenant un plateau brut en RDC dédié à l'accueil d'une future crèche publique de 60 berceaux et deux niveaux de plateaux tertiaires bruts aux étages,
- **prolonge la durée de la concession de 8 ans complémentaires** 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.

L'avenant n°4 du traité de concession signé le 2 octobre 2024 a porté la participation financière de la Ville de Besançon à hauteur de **5.200.000 euros** (au titre du CRAC arrêté au 31 décembre 2023) et a défini son nouvel échéancier de versement.

Le présent CRAC est établi au 15 mai 2025 sur la base de l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2024. 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 2024 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 2024

DONNEES CONTRACTUELLES INITIALES DU TRAITE DE CONCESSION	
Engagement de la concession (notification du traité)	11 février 2015
1 ^{ère} phase (études pré-opérationnelles en vue de l'engagement opérationnel)	11 février 2015
2 ^{ème} phase (engagement opérationnel)	7 mars 2017
Echéance de la concession	9 février 2033

PROCEDURES ADMINISTRATIVES	
Arrêté préfectoral de prescription d'un diagnostic archéologique du secteur Sud	9 novembre 2015
Arrêté préfectoral de prescription d'un diagnostic archéologique du secteur Nord	9 novembre 2015
Récépissé de déclaration au titre de la Loi sur l'eau	23 décembre 2016
Enquête publique modification PLU	17 décembre 2016 au 18 janvier 2017
Délibération du CM approuvant la modification du PLU	7 mars 2017
Délibération approuvant le dossier de synthèse des études pré-opérationnelles	7 mars 2017
Délibération du CM approuvant 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 12-2024	18 septembre 2025

DONNEES PHYSIQUES EN M²	Nouvelle Prévision CRAC 2023	Nouvelle Prévision CRAC 2023	Ecart	Réalisé Au 31.12.2023	Commentaires
Surface du projet	33 222	33 222	0		
Surface à acquérir (m²)	32 113	32 113	0	30 313	
Surface cessible (m²)	26 419	25 727	-692	13 848	Suppression ilot F secteur Sud
Surface Plancher (SP) maximale	43 287	43 960	+673	36 187	Suppression ilot F secteur Sud et complément Bâtiment crèche/tertiaire Secteur Nord

PROGRAMMATION GENERALE

La programmation générale a augmenté de +673 m², soit au total environ 43 960 m² de plancher :

- la programmation du secteur Nord a été optimisée à 7 773 m² de plancher au lieu de 6 500 m² de plancher (précédent CRAC) soit +1 273 m² de plancher :
 - 4 438 m² de plancher de logements au lieu de 3 250 m² de plancher de logements, soit + 1 188 m², pour environ 55 logements au lieu de 45 logements (reprogrammation de l'îlot D en logements)
 - 975 m² de plancher d'équipement public (crèche publique de 60 places) au lieu de 700 m² de plancher, +275 m² répondant aux besoins d'organisation et de fonctionnement de la crèche,
 - 2 360 m² de plancher d'activités au lieu 2 550 m² de plancher (reprogrammation de l'îlot D en logements et optimisation des surfaces tertiaires au-dessus de la crèche publique), soit -190 m² ;
- la programmation du secteur Sud a été ramenée à environ 36 187 m² de plancher au lieu de 36 787 m² de plancher, soit – 600 m² de plancher dont :
 - 24 198 m² de plancher tertiaire au lieu de 24 798 m² de plancher, soit -600 m² (suppression de l'îlot F remplacé par un espace public dans la continuité de la voie Gisèle Halimi),
 - 8 580 m² de plancher de logements, soit environ 144 logements (dont 60 logements en résidence seniors),
 - 3 409 m² 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 la construction du bâtiment d'environ 3 200 m² de plancher optimisés qui accueillera la future crèche publique en RDC et deux étages de plateaux tertiaires. La construction de ce bâtiment est équilibrée en dépenses et en recettes (budget d'environ 6,8 M € HT) 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 2024 à 19 340 k € HT au lieu de 16 877 k € HT au précédent CRAC ce qui représente une augmentation de 2 463 K € HT dont :

- +228 k € HT au titre de l'aménagement du secteur Viotte Sud,
- +89 k € HT au titre de l'aménagement du secteur Viotte Nord,
- +2 146 k € HT au titre de la construction du bâtiment de 3 200 m² 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 2024

Au 31 décembre 2024, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 1 672 k € HT au titre du poste « Foncier ».

A REALISER EN 2025

Durant l'exercice 2025, Territoire 25 acquerra environ 1 800 m² 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).

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 1 007 k € HT au lieu de 994 k € HT au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de +13 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 2024

Au 31 décembre 2024, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 790 k € HT d'études générales.

Durant l'exercice 2024, l'étude d'esquisse et d'AVP du secteur Viotte Nord (VRD et bâtiment crèche tertiaire) ont été menées en lien avec les services de la Ville notamment pour l'optimisation des besoins de fonctionnement de la future crèche de 60 places. Le bâtiment crèche-tertiaire a été globalement optimisé à 3200 m² de plancher au lieu de 2100 m² (+1100 m²), compte tenu que les plateaux tertiaires plombent exactement le plateau dédié à la future crèche.

A REALISER EN 2025

Les études du secteur Nord seront poursuivies : optimisation urbanistique, étude hydro-géotechnique, étude géothermique, relevé géomètre... Territoire 25 a déposé simultanément en février 2025 une demande pour un premier permis d'aménager et une demande pour le permis de construire du futur bâtiment crèche-tertiaire du secteur Viotte Nord. Les autorisations devraient être délivrés pour l'été 2025.

Une modification du PLU sera engagée, portant notamment sur les parcelles à céder à Territoire 25 pour les besoins du secteur Viotte Nord, actuellement classées en secteur UF et qui seront classées en secteur U-VIOTTE.

A l'issue de la procédure de modification, Territoire 25 déposera un permis d'aménager pour le secteur des logements du secteur Viotte Nord.

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 918 k € HT au lieu de 950 € HT au précédent CRAC soit une baisse de -32 k € HT.

Cette augmentation correspond à l'achèvement des travaux de remise en état du secteur Viotte Nord.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Les dépenses constatées au 31 décembre 2024 au titre des travaux de remise en état des sols s'élèvent à environ 899 k € HT.

Durant l'exercice 2024, Territoire 25 a procédé à la démolition du dernier hangar ferroviaire du secteur Viotte Nord.

A REALISER EN 2025

Territoires 25 procédera à des travaux de débroussaillage du 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 crèche / tertiaire du secteur Nord.

Globalement les dépenses associées à ce poste sont réévaluées à environ 11 130 k € HT au lieu de 9 272 k € HT au précédent CRAC, soit une augmentation de + 1 858 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 îlots 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 3 200 m² de plancher du secteur Viotte Nord.

Les travaux d'aménagement et de construction ont été réévalués à 10 633 K € HT au lieu de 8 787 K € HT au précédent CRAC, soit une augmentation de +1 846 K € HT.

Cette augmentation correspond à l'augmentation des travaux de construction du bâtiment crèche-tertiaire qui a été reprogrammé de 2100 m² de plancher à 3 200 m² de plancher (+1100 m²) au stade des études d'avant-projet AVP.

Il est à noter que l'estimation des travaux d'espaces publics et de VRD du secteur Viotte Nord est restée stable dans le cadre des études d'avant-projet AVP. Territoire 25 s'est donné un objectif de réduction d'environ 200 k € HT de ces travaux pour compenser les travaux complémentaires générés par l'aménagement d'un espace public complémentaire dans la continuité de la voie Gisèle Halimi (secteur Viotte Sud) suite à l'abandon de l'îlot constructible F (initialement ciblé en activités) faute de preneurs.

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

Ces prestations restent stables à 182 k € HT.

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

Les frais d'actualisation ont été réévalués à environ 316 k € HT au lieu de 303 k € HT soit une augmentation de +13 k € HT proportionnelle à l'augmentation des travaux de construction du secteur Viotte Nord.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Les dépenses cumulées constatées au 31 décembre 2024 au titre des travaux d'aménagement et de construction s'élèvent à environ 3 474 k € HT.

Durant l'exercice 2024, Territoire 25 a poursuivi les travaux d'aménagement de la voie Gisèle Halimi (secteur Viotte Sud).

A REALISER EN 2025

Durant l'exercice 2025, Territoire 25 engagera les travaux d'aménagement des bassins paysagers de la voie Gisèle Halimi après livraison de la résidence GENIUS (ilots CDE) ainsi que les travaux d'aménagement de la rue Viotte et de la placette Jeanneney, concomitamment aux travaux menés sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Besançon. Les travaux d'aménagement du secteur Viotte Sud seront achevés fin 2025 avec les plantations d'arbres des espaces publics.

Territoire 25 engagera durant l'été 2025 une consultation d'entreprises pour la construction du bâtiment crèche-tertiaire en vue d'engager les travaux fin 2025 après obtention du permis d'aménager et du permis de construire définitif. La durée des travaux du bâtiment est d'environ 15 mois, pour une mise en service de la crèche envisagée pour la rentrée de septembre 2027.

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 1 311 k € HT au lieu de 945 k € HT au précédent CRAC, soit une augmentation de +364 k € HT.

Cette augmentation correspond à l'augmentation des honoraires de maîtrise d'œuvre de construction du bâtiment crèche-tertiaire du fait de l'augmentation du programme, et, également aux honoraires de la

mission complémentaire d'OPC et d'OPCi du secteur Nord compte-tenu des contraintes d'organisation de travaux liées à l'exiguïté du site.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Les dépenses cumulées constatés au 31 décembre 2024 au titre des honoraires techniques s'élèvent à environ 418 k € HT, correspondant aux prestations de suivi des travaux de VRD du secteur Viotte Sud et aux honoraires de maîtrise d'œuvre des études techniques du secteur Viotte Nord.

A REALISER EN 2025

Au cours de l'exercice 2025, Territoire 25 engagera les études d'avant-projet et opérationnelles du bâtiment de crèche / tertiaire et des espaces publics du secteur Viotte Nord, ainsi qu'une consultation pour la mission d'OPC/OPCi du secteur Viotte Nord.

FRAIS FINANCIERS

Le budget affecté aux frais financiers au titre des travaux d'aménagement et de construction du bâtiment crèche-tertiaire a été actualisé à environ 456 k € au lieu de 463 k €, soit une baisse de -7 k €.

Cette évolution correspond à la prise en compte de l'achèvement anticipé du secteur Viotte Sud suite à l'abandon de l'ilot F.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Environ 149 k € de frais financiers au titre des travaux d'aménagement ont été comptabilisés au 31 décembre 2024.

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 a été réestimé à environ 2 845 k € HT au lieu de 2 581 k € HT, soit une augmentation de +264 k € HT correspondant essentiellement à l'augmentation proportionnelle au programme de construction crèche-tertiaire (taxe d'aménagement, frais de gestion...).

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Environ 1 506 k € HT de frais annexes et de rémunération aménageur ont été comptabilisés au 31 décembre 2024 dont :

- 447 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.
- 1 059 k € HT de rémunération de l'aménageur conformément aux dispositions du traité de concession.

A REALISER EN 2025

Au cours de l'exercice 2025, 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...). En particulier, Territoire 25 a organisé le 7 mai 2025 l'inauguration des espaces publics du secteur Viotte Sud et l'engagement du secteur Viotte Nord.

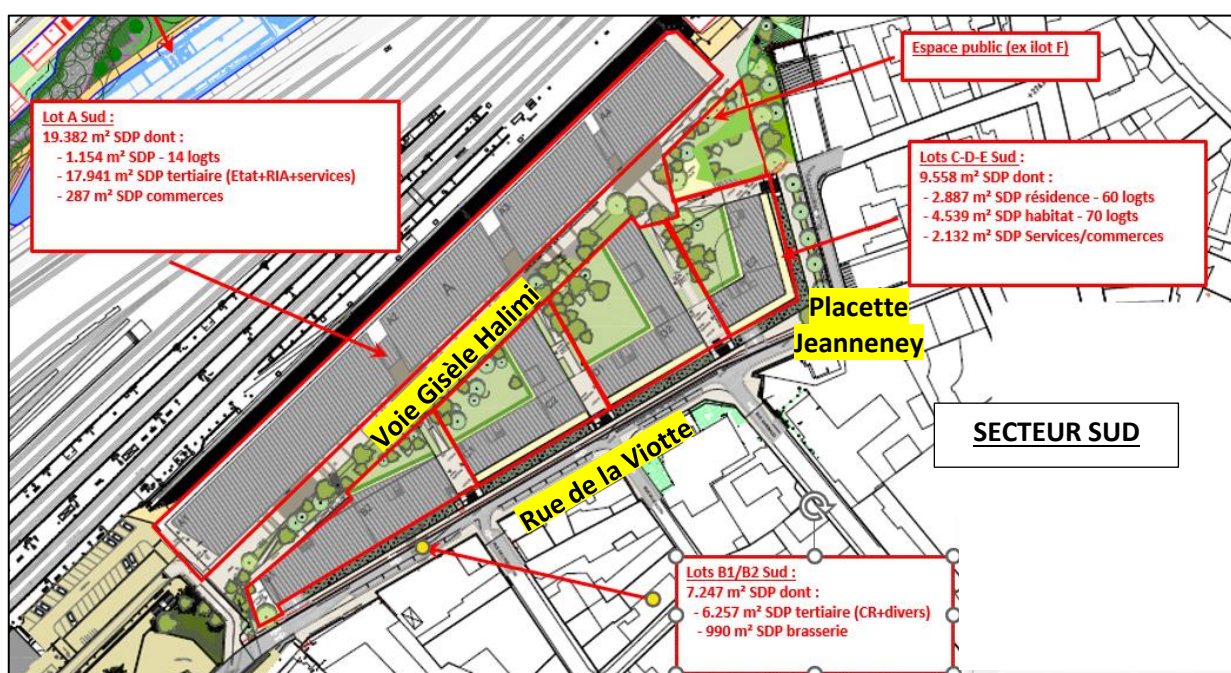
1.2. RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS « AMENAGEMENT DES SECTEURS SUD ET NORD »

Globalement les recettes au titre de l'aménagement des secteurs Sud et Nord sont ramenées à 15 192 k € HT au lieu de 12 756 k € HT au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de +2 436 k € HT.

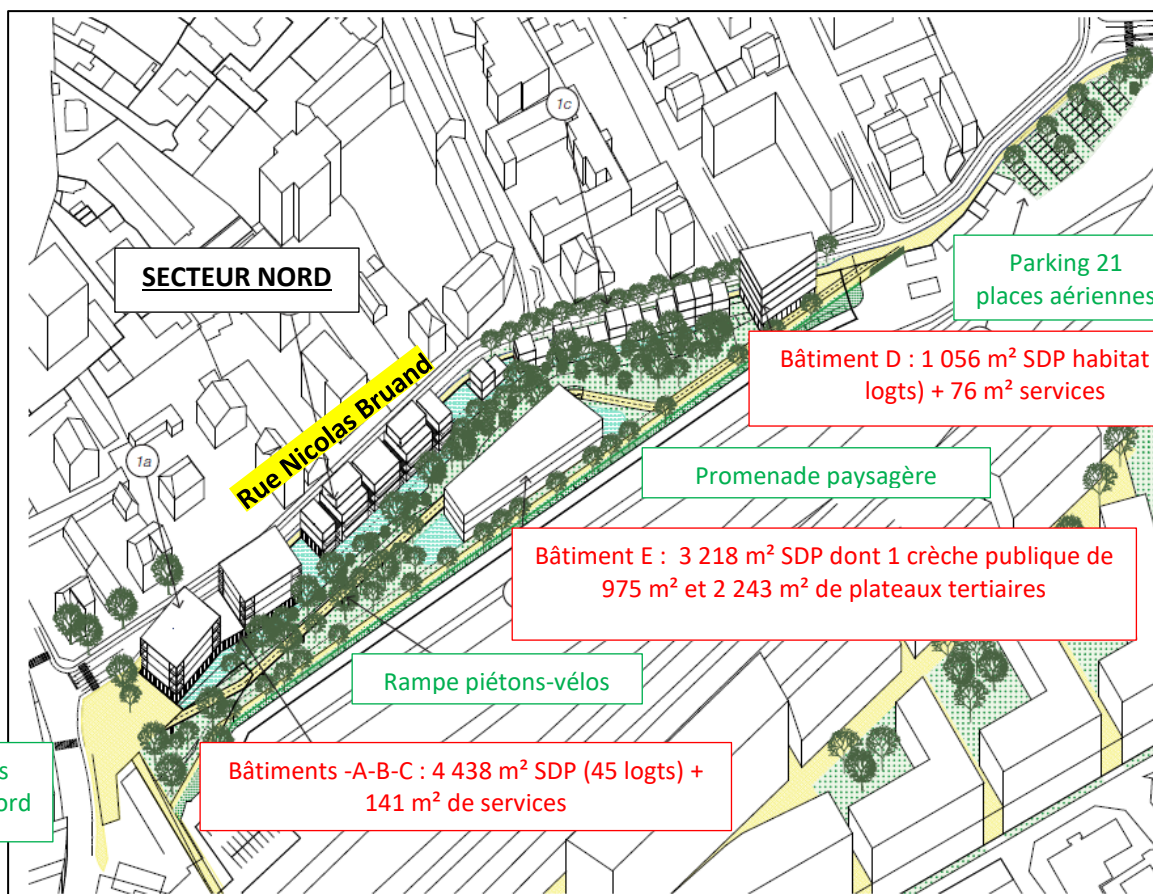
CESSIONS D'ILOTS A BATIR / CESSION DE CHARGES FONCIERES

La programmation du quartier est valorisée à hauteur de 43 960 m² de plancher au lieu de 43 287 m² de plancher (+673 m²) selon la ventilation suivante :

- la programmation du secteur Viotte Sud a été ramenée à 36 187 m² de plancher au lieu de 36 787 m² de plancher, soit – 600 m² de plancher dont :
 - 24 198 m² de plancher tertiaire au lieu de 24 798 m² de plancher, soit -600 m² (suppression de l'ilot F remplacé par un espace public dans la continuité de la voie Gisèle Halimi),
 - 8 580 m² de plancher de logements, soit 144 logements (dont 60 logements en résidence seniors),
 - 3 409 m² de plancher de commerces et de services de proximité.



- la programmation du secteur Viotte Nord a été optimisée à 7 773 m² de plancher au lieu de 6 500 m² de plancher (précédent CRAC) soit +1 273 m² de plancher :
 - 4 438 m² de plancher de logements au lieu de 3 250 m², soit + 1188 m², pour environ 55 logements au lieu de 45,
 - 975 m² de plancher d'équipement public (crèche publique de 60 places) au lieu de 700 m² de plancher, +275 m²,
 - 2 360 m² de plancher d'activités au lieu 2 550 m² de plancher, soit -190 m².



FCML – Définition du secteur Viotte Nord

Les recettes de cessions ont été réévaluées 14 109 k € HT (dont 14 002 k € HT de cessions et 107 k € de révision de prix) au lieu de 11 685 k € HT, soit une augmentation de +2 424 k € HT.

Cette évolution des recettes correspond :

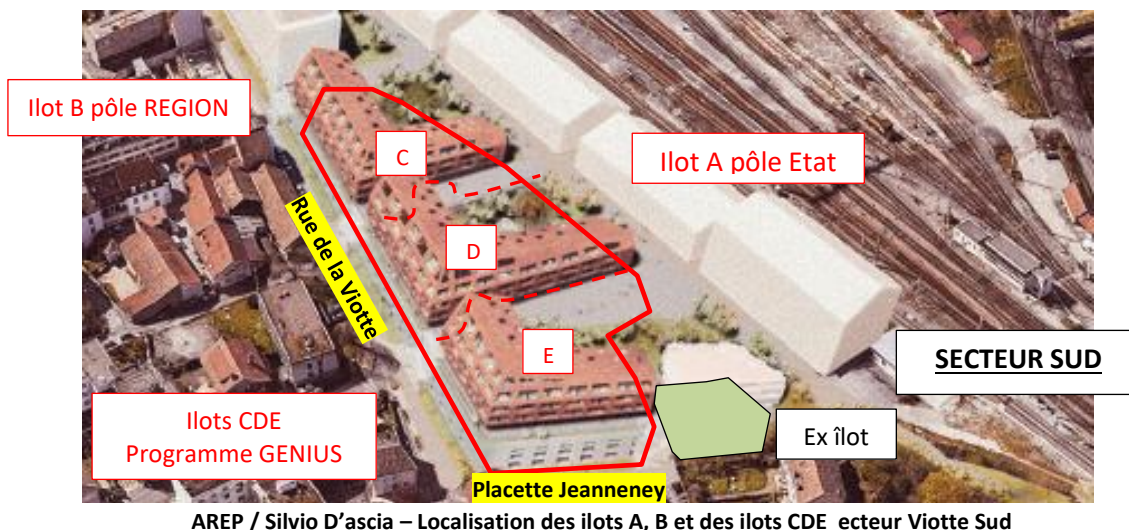
- à une augmentation de +2 242 k € des cessions des plateaux bruts en VEFA du bâtiment crèche-tertiaire consécutive à l'optimisation du programme de 3 200 m² de plancher au lieu de 2 100 m² de plancher.
- à une baisse de -100 k € HT des charges foncières suite à l'abandon de l'îlot F du secteur Viotte Sud (600 m² de plancher tertiaire).
- Compensée par une augmentation de + 282 k € HT des charges foncières du secteur Viotte Nord suite à la reprogrammation de l'îlot D en logements et à la densification du programme de logements de la partie haute de la rue Nicolas Bruand (îlots A-B-C).

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Environ 5 717 k € HT de cessions de charges foncières ont été constatés au 31 décembre 2024.

Au cours de l'exercice 2024 aucune cession de charges foncières n'a été réalisée.

Le programme immobilier GENIUS (îlots C-D-E) a été livré de juin 2024 à mars 2025.



A REALISER EN 2025

L'îlot F sera aménagé en un espace public, en continuité de la voie Gisèle Halimi. La commercialisation du secteur Viotte Sud est achevée.

Sur le secteur Nord, des négociations sont à approfondir pour la cession de l'îlot D du secteur Viotte Nord avec Habitat & Humanisme pour développer un programme d'habitat à caractère social. La commercialisation de l'îlot A-B-C du secteur Viotte Nord sera engagée en 2026 dans le cadre d'une consultation d'opérateurs.

Par ailleurs concernant le bâtiment crèche-tertiaire du secteur Viotte Nord, Territoire 25 signera à l'automne 2025 :

- avec la Ville une promesse de VEFA pour la cession du plateau brut destiné accueillir la crèche publique de 60 places pour un prix de 2 244 k € HT y compris deux cours paysagères livrées finies,
- avec un opérateur une promesse de VEFA pour la cession des deux plateaux brut destiné accueillir des activités tertiaires pour un prix de 4 651 k € HT.

Autres produits

Au sein du présent CRAC, le budget affecté aux autres produits reste évalué à environ 1 065 k € HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Environ 356 k € HT de produits divers ont été constatés au 31 décembre 2024.

A REALISER EN 2025

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

PRODUITS FINANCIERS

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Les produits financiers s'élèvent à 17 k € HT au 31 décembre 2024.

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 2024 ont été portées à 9 182 k € HT au lieu de 9 237 k € HT au titre du précédent CRAC soit une légère baisse de -55 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 81 k € HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, Territoire 25 a constaté une dépense cumulée de 81 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 7 532 k € HT au lieu de 7 560 k € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une baisse de -28 k € HT.

Cette baisse correspond décompte général des travaux.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, Territoire 25 a constaté une dépense cumulée de 7 251 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 2024

Au 31 décembre 2024, les dépenses au titre des honoraires techniques s'élèvent à 564 k € HT.

FRAIS FINANCIERS

Au sein du présent CRAC, le budget affecté aux frais financiers du parking mutualisé a été actualisé à hauteur de 93 k € au lieu de 96 k € mentionné au précédent CRAC, soit une baisse de -3 k €.

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

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, 87 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 2024, le budget affecté à ce poste a été réévalué à 791 k € HT au lieu de 813 k € HT, soit une baisse de - 22 k € HT tenant compte de l'achèvement du parking.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, 366 k € HT de frais annexes ont été constatés.

A REALISER EN 2025

Au cours de l'exercice 2025, 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 7 398 k € HT au lieu de 7 428 k € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une baisse de -30 k € HT.

CESSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT

Au titre du présent CRAC au 31 décembre 2024, la cession des 320 places demeure fixée à 6 422 k € HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, 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 – ilot A),
- à la VEFA de 15 places signée le 15 février 2019 avec la SCCV VIOTTE 1 (pour les logements de l'ilot A1),
- à la VEFA de 25 places signée le 11 avril 2019 avec la Région Bourgogne Franche-Comté (ilot B),
- à la VEFA de 5 places signée le 20 décembre 2019 avec la SAS VIOTTE (pour les services INSEE – ilot A),
- à la VEFA de 15 places complémentaires signée le 24 août 2020 avec la Région Bourgogne Franche-Comté (ilot B),
- à la VEFA de 2 places signée le 9 mars 2021 avec la société STYL DECOR (Consorts RAMAGE),
- à la cession de 5 places complémentaires signée le 8 juillet 2022 avec la Région Bourgogne Franche-Comté (ilot B),
- à la cession de 85 places pour la résidence GENIUS (ilots CDE) signée le 1^{er} septembre 2022 avec SMCI.

A REALISER EN 2025

Il reste 6 places à commercialiser. Ces places seront cédées au preneur des surfaces commerciales de l'ilot A1 et à d'autres résidents du secteur Viotte Sud (REGION BFC...).

PRODUITS DIVERS

Au titre du présent CRAC au 31 décembre 2024, les produits divers restent stables à hauteur de 2 k € HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, environ 2 k € HT de produits divers ont été constatés.

PARTICIPATION DES PROMOTEURS AUX SURFONDATIONS

Au titre du présent CRAC au 31 décembre 2024, les participations des promoteurs des îlots B et CDE du secteur Viotte Sud aux surfondations du parking mutualisé ont été réévaluées à environ 395 k € HT au lieu de 415 k € HT mentionnés au précédent CRAC, soit une baisse de -20 k € HT.

Cette baisse est imputable à l'abandon de l'ilot F qui devait être construit sur le parking mutualisé.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, environ 395 k € HT de participation ont été versés au titre de ilot B (Sedia) et des ilots CDE résidence GENIUS (SMCI).

PARTICIPATIONS DES PROMOTEURS AUX OUVRAGES SPECIFIQUES

Au titre du présent CRAC au 31 décembre 2024, les remboursements des promoteurs au titre des ouvrages spécifiques des îlots B et CDE du secteur Viotte Sud ont été réévalués à environ 578 k € HT au lieu de 588 k € HT mentionnés au précédent CRAC, soit une baisse de -10 k € HT.

Cette baisse est imputable à l'abandon de l'îlot F qui devait être construit sur le parking mutualisé

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Environ 223 k € HT de participations ont été constatés au 31 décembre 2024.

A REALISER EN 2025

D'autres participations seront progressivement perçues à partir de l'exercice 2025 notamment en application de la convention interMOA signée entre Sedia et Territoire 25 au titre du bâtiment B, et, de la convention inter MOA signée entre SMCI et Territoire 25 au titre des îlots CDE résidence GENIUS.

3. BILAN CONSOLIDE « AMENAGEMENT ET PARKING MUTUALISE »

DEPENSES CONSOLIDEES

Globalement les dépenses consolidées s'élèvent à 28 522 k € HT au présent CRAC au lieu de 26 114 k € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de +2 407 k € HT dont :

- +2 462 k € HT au titre de l'aménagement des secteurs Sud et Nord dont :
 - +228 k € HT au titre de l'aménagement du secteur Viotte Sud,
 - +89 k € HT au titre de l'aménagement du secteur Viotte Nord,
 - +2 146 k € HT au titre de la construction du bâtiment crèche / tertiaire.
- -55 k € HT au titre du parking mutualisé du secteur Sud.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, 17 256 k € HT de dépenses ont été constatés globalement.

RECETTES CONSOLIDEES

Globalement, les recettes consolidées (hors versement des subventions et de la participation de la Ville de Besançon) s'élèvent à 22 590 k € HT au présent CRAC, au lieu de 20 184 k € HT, soit une augmentation de +2 406 k € HT dont :

- + 2 436 k € HT au titre de l'aménagement du secteur Sud et Nord dont :
 - +2 242 k € au titre du bâtiment crèche-tertiaire consécutive à l'optimisation du programme à 3 200 m² de plancher au lieu de 2 100 m² de plancher,
 - -100 k € HT des charges foncières suite à l'abandon de l'îlot F du secteur Viotte Sud (600 m² de plancher tertiaire),
 - +282 k € HT des charges foncières du secteur Viotte Nord,
 - +12 k € HT de frais financiers,
- -30 k € HT au titre du parking mutualisé du secteur Sud.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, environ 13 022 k € HT de recettes ont été constatés (hors versement des subventions et de la participation de la Ville de Besançon).

SUBVENTIONS

Globalement, le montant des subventions reste stable à hauteur de 732 k €.

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 €.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, 622 k € 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 2024 fait ressortir le maintien de la participation de la Ville à hauteur de 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 € (versé),
- **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 2024

Au 31 décembre 2024, 1 775 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 2024

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 2024

Au 31 décembre 2024, la trésorerie de l'opération fait apparaître un solde d'environ -998 k €.

Territoire 25 a procédé au remboursement du capital emprunté à hauteur de 4 152 k € HT (sur 5 000 k €).

A REALISER EN 2025

Sur l'exercice 2025, Territoire 25 continuera à procéder au remboursement du solde du capital emprunté (847 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, puis emprunt LT à hauteur 2,1 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 2024 fait ressortir le maintien de la participation de la Ville à hauteur de 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 2025 sera marqué :

- l'achèvement de la livraison du programme GENIUS sur le secteur Viotte Sud au printemps 2025,
- l'inauguration le 7 mai 2025 du secteur Viotte Sud et l'engagement du secteur Viotte Nord,
- l'engagement des travaux du bâtiment crèche-tertiaire du secteur Viotte Nord pour la fin 2025.

A l'horizon 2025, le quartier Viotte Sud accueillera plus de mille agents de l'Etat et de la Région ainsi que les résidents des programmes de logements et de la résidence Senior. Une brasserie et d'autres commerces complèteront ce nouveau morceau de ville, labélisé Ecoquartier en 2018 par le Ministère de la Transition Ecologique. **Le secteur Viotte Sud s'achèvera fin 2025** avec la livraison des espaces publics (rue Jeanneney et rue de la Viotte).

Le secteur Viotte Nord accueillera une crèche publique de 60 berceaux dont l'ouverture est programmée pour la rentrée de septembre 2027. 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 2030/2031.**

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

