



**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 MECHAL (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 :** 45 - Concession d'aménagement Saint-Jacques - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan révisé au 31 décembre 2024

Délibération n° 008061

## Concession d'aménagement Saint-Jacques - 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 12 janvier 2023, la Ville de Besançon a confié à la SPL Territoire 25 l'aménagement du projet urbain de Saint-Jacques dans le cadre d'une concession signée le 12 janvier 2023 pour une durée de 10 ans.

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 2024.

Suite à l'approbation du CRAC 2023, la concession initiale a fait l'objet d'un avenant 1 notifié le 28 octobre 2024 ayant pour objet de :

- modifier la durée de la concession de 10 à 13 ans,
- contractualiser le nouveau montant de l'échéancier prévisionnel concernant la participation de la collectivité,
- compléter l'engagement du concédant comme MOE des réseaux primaires ; de modifier les modalités de rémunération de l'aménageur

Le bilan prévisionnel actualisé est de 53 218 K € HT et il ne présente aucune modification par rapport au bilan CRAC 2023 approuvé par le conseil municipal en date du 20 juin 2024. L'effort de la Ville s'élève à hauteur de 18 095 K € HT.

## I. DONNEES SYNTHETIQUES AU 31 décembre 2024

### A. Bilan des surfaces :

La surface cessible totale de 49 104 m<sup>2</sup> de SDP de l'opération Saint-Jacques-Arsenal issue de la programmation 2024 reste identique à celle présentée fin 2023 et présente une légère augmentation de 233 m<sup>2</sup> avec les surfaces du bilan initial de la concession d'aménagement.

La répartition des logements comprendra à minima 20 % de logements sociaux après modification du PSMV initiée courant 2024 et qui se poursuivra sur l'exercice 2025.

### B. Synthèse financière :

Montants HT					
Evolution des dépenses		<b>53 218 000</b>			
Postes de dépenses :	Cumulé au 31/12/2024	Montant bilan au 31/12/2023	Montant bilan au 31/12/2024	Evolution CRAC	
Acquisition	4 276 000,00	14 280 000,00	14 280 000,00		
Etudes et honoraires	1 262 000,00	3 895 400,00	3 895 400,00		
Travaux viab et constructions	2 401 000,00	24 585 000,00	24 359 247,57	-225 752,43	
Frais de gestion, commercialisation	545 000,00	2 750 000,00	2 750 000,00		
Impôts et taxes	0,00	250 000,00	250 000,00		
Rémunération société	636 000,00	3 709 048,47	3 934 800,88	225 752,41	
Frais financiers	81 000,00	3 748 603,00	3 748 603,00		
<b>Total dépense :</b>	<b>9 201 000,00</b>	<b>53 218 051,47</b>	<b>53 218 051,45</b>	<b>-0,02</b>	
Evolution des recettes		<b>53 218 000</b>			
Postes de recettes	Cumulé au 31/12/2024	Montant bilan au 31/12/2023	Montant bilan au 31/12/2024	Evolution CRAC	
Cessions	0,00	32 517 737,00	32 517 737,00		
Participation du concédant	1 800 000,00	18 095 284,47	18 095 284,47		
Subventions	2 106 000,00	2 530 000,00	2 530 000,00		
Autres produits	59 298,87	75 030,00	75 030,00		
Financement (emprunts - hors bilan)	103 868,53				
<b>Total dépenses</b>	<b>3 965 298,87</b>	<b>53 218 051,47</b>	<b>53 218 051,47</b>	<b>0,00</b>	

## **II. Etat d'avancement physique de l'opération**

### **A. Dépenses :**

Le bilan prévisionnel au 31 décembre 2024 (cf. annexe 1\_bilan prévisionnel) ne présente aucune modification sur les postes DEPENSES par rapport au bilan du CRAC approuvé au Conseil Municipal du 20 juin 2024. Le montant est maintenu pour un montant de + 53 218 K € HT au titre du CRAC 2025 arrêté au 31 décembre 2024.

Pour mémoire, certaines dépenses demandées tout au long de l'opération par la Ville de Besançon et réalisées par Territoire 25 ne figuraient pas dans le bilan du traité de concession initial. Pour mémoire ces dépenses d'un montant total de + 91 958,87 € HT sont listées en annexe n° 2 du présent CRAC (diagnostic géotechnique, mission SPS grand jardin, demandes geste inaugural prestations diverses dans les espaces patrimoniaux etc.).

#### **1. Evolution des dépenses : préalable**

Une erreur matérielle a été identifiée au courant de l'année 2024. Le traité de concession et son bilan prévisionnel fixe à 5 % le taux de rémunération proportionnelles sur les investissements. Or, le montant affiché de + 948 K € HT correspond à un taux de 4 %.

Il est proposé de réduire certains postes de dépenses afin de compenser cette erreur de 1 % du montant de la rémunération :

- 100 K € HT au budget lié à la réalisation des diagnostics et fouilles archéologiques,
- 100 K € HT au budget lié aux travaux prévus pour un programme lié à l'urbanisme transitoire,
- 26 K € HT au budget lié à la dépollution.

#### **2. Acquisitions :**

Au global les dépenses au titre du poste « ACQUISITIONS » sont constantes à + 14 280 K € HT.

#### Réalisés au 31 décembre 2024 :

En conformité avec l'acte de vente signé le 7 mars 2024 entre le CHU et Territoire 25, notons le paiement en juin 2024 de + 4 276 K € HT (première échéance + frais notariés).

#### **3. Etudes et honoraires :**

Le poste études et honoraires regroupe :

- les études de la phase pré-opérationnelle pour + 700 K € HT : diagnostics techniques réseaux et géotechnique, études de programmation, le rachat des études antérieurement réalisées ...),
- les études de la phase opérationnelle pour + 1 280 K € HT : diagnostics amiante, missions OPC, coordonnateur sécurité et protection de la santé, contrôleur technique, relevés géomètres, constats d'huissiers, les différents assistants au maître d'ouvrage, les études de faisabilité, ... ,
- les différentes études de maîtrise d'œuvre pour + 1 525 K € HT : MOE clos couvert Saint-Joseph, MOE désamiantage phases 1 et 2, MOE urbaine, MOE réseaux primaires, MOE espaces patrimoniaux,
- les imprévus, actualisation et révision pour + 390 K € HT.

Au global, les dépenses au titre du poste « ETUDES ET HONORAIRES » sont constantes à + 3 895 K € HT.

#### Réalisés au 31 décembre 2024 :

Au 31 décembre 2024, Territoire 25 constate une dépense cumulée de + 1 262 K € HT du poste « ETUDES ET HONORAIRES » répartis comme suit :

- + 579 K € HT pour le poste études de la phase pré-opérationnelle, notamment le rachat à Vinci Immobilier des diagnostics amiante et plomb du périmètre des Monuments Historiques et les études de programmation générale,
- + 513 K € HT pour le poste études de la phase opérationnelle, notamment l'ensemble des relevés géométriques des bâtiments de l'opération, l'assistance et la réalisation des diagnostics amiante et plomb, l'assistance à la rédaction du CPAUPEE et les études de calibrage du stationnement,
- + 170 K € HT pour le poste études de maîtrise d'œuvre notamment les études de MOE liées au désamiantage et la déconstruction de la mère et l'enfant, de Sainte-Lucienne et du curage de Bersot ainsi que les études de MOE sur les espaces patrimoniaux,
- + 0 K € HT pour le poste des imprévus.

#### 4. Travaux de viabilisation et constructions :

L'ensemble des dépenses du poste en question regroupe :

- les travaux de diagnostics et de fouilles archéologiques pour + 1 500 K € HT,
- les travaux de désamiantage et de déconstruction des phase 1 et 2 pour + 4 170 K € HT :
  - phase 1 : Sainte-Lucienne, Mère et Enfant, Ledoux et Bersot (curage),
  - phase 2 : cours intérieures, bâtiment O et garages, divers,
- les travaux de dépollution pour + 514 K € HT,
- les travaux de VRD et espaces publics pour + 3 550 K € HT,
- les travaux de construction et de superstructure pour + 2 025 K € HT :
  - réfection clos/couvert de Saint-Joseph ;
  - quote part réglée à l'ASL pour la réfection des bâtiments Saint-Denis et Sainte-Marie ;
  - urbanisme transitoire et aménagement d'un plateau dans le bâtiment Bersot ;
- les autres travaux pour + 11 600 K € HT :
  - parking / centrale de mobilité (+ 10 125 K € HT),
  - raccordement final au réseau de chaleur urbain,
  - travaux divers sur bâtiment (mise en sécurité, gestion de site, remplacement du transformateur de l'Arsenal, préservation des espèces protégées etc.),
- les imprévus, actualisation et révision pour + 1 000 K € HT.

Au global les dépenses de ce poste sont diminuées de - 226 K € soit 24 359 K € HT.

#### Réalisés au 31 décembre 2024 :

Au 31 décembre 2024, Territoire 25 constate une dépense cumulée de + 2 403 K € HT du poste « TRAVAUX DE VIABILISATION ET CONSTRUCTION » répartis comme suit :

- + 0 K € HT pour le poste diagnostics et fouilles archéologiques,
- + 2 168 K € HT pour le poste désamiantage et déconstruction, liés aux travaux de désamiantage et de déconstruction de la phase 1 (Bersot, Sainte-Lucienne, Mère et enfant) ;
- + 0 K € HT pour le poste dépollution ;
- + 3 K € HT pour le poste VRD et espaces publics ;
- + 0 K € HT pour le poste construction et superstructure ;
- + 210 K € HT pour le poste autres travaux, notamment le déménagement et la sécurisation du mobilier et des objets du 1er étage du bâtiment Saint-Joseph (association du musée de l'Anesthésie) et les mesures de mise en sécurité du site ;
- + 22 K € HT pour le poste des imprévus, actualisation et révision (révision de la rémunération) ;

Par ailleurs, plusieurs conventions d'occupation avec les occupants du site prenant fin courant de l'année 2024 ont été renouvelées :

- l'association Hop Hop Hop pour sa présence dans les bâtiments QQ'Q". Echéance de la convention d'occupation : 1er janvier 2026,
- le CHU pour sa présence dans les bâtiments composant l'immeuble 2 : Sainte-Anne, Sainte-Elisabeth, Percy, Montmartin, Pasteur. Echéance de la convention d'occupation : 31 décembre 2026 ;
- l'Université pour son occupation du bâtiment O et garages pour les besoins du chantier du bâtiment N. Echéance de la convention d'occupation : 1er novembre 2025 ;

L'année 2024 a également vu la libération par l'Université du bâtiment L / école des kinés. La convention pour la refacturation des fluides avec l'Université a pris fin. Le bâtiment a été mis hors gel et a été sécurisé.

Concernant la centrale de mobilité, les études de programmation et de montage ont été lancées. Elles devront permettre le dimensionnement de l'ouvrage à réaliser (nombre de place, fonctionnement du parking ...) et le montage juridique et financier associé.

Enfin, les études de raccordement au réseau de chaleur urbain se sont poursuivies. La Direction de la Maitrise de l'Energie de Grand Besançon Métropole réalise les travaux de réseaux, le prestataire ENGIE (désigné par la collectivité) est chargé de l'exploitation et de la maintenance des installations.

## **5. Frais de gestion, commercialisation, divers**

L'ensemble des dépenses du poste en question regroupe :

- les frais de communication et de commercialisation pour + 600 K € HT, notamment la mise en place d'un marché de communication permettant la mise en œuvre du plan d'actions et la production d'une maquette projet permettant l'insertion au fur et à mesure de leur désignation des projets immobiliers retenus,
- les frais de tirage, reprographies, annonces légales pour + 150 K € HT,
- les assurances pour + 1 500 K € HT,
- les frais juridiques pour + 200 K € HT,
- les consommations fluides et énergies pour + 300 K € HT.

Au global les dépenses du poste sont constantes à + 2 750 K € HT.

### **Réalisés au 31 décembre 2024 :**

Au 31 décembre 2024, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 545 K € HT répartis comme suit :

- + 47 K € HT pour le poste frais de communication et de commercialisation, notamment la mise en place de la stratégie de communication générale du projet,
- + 8 K € HT pour le poste tirages, reprographies, annonces légales,
- + 370 K € HT pour le poste assurances correspondant à la prime annuelle 2024,
- + 8 K € HT pour le poste frais juridiques,
- + 112 K € HT pour le poste consommations fluides et énergies correspondant aux consommations énergétiques des bâtiments "QQ'Q" et bâtiment L.

## **6. Impôts et taxes**

Les dépenses du poste, correspondant aux impôts fonciers, sont constantes à + 250 K € HT.

Aucune dépense sur ce poste à ce jour.

## **7. Rémunération Société**

La rémunération société de Territoire 25 est détaillée comme suit :

- rémunérations forfaitaires pour + 1 750 K € HT :
  - pilotage des études liées au réseau de chaleur pour + 25 K € HT,
  - forfait annuel pour + 125 K € HT / an soit 1 625 K € HT,
  - pilotage des études liées à la centrale de mobilité pour + 35 K € HT,
  - forfait acquisition foncier CHU pour + 65 K € HT,
- rémunérations proportionnelles sur investissements (5% des dépenses) pour + 1 174 K € HT (augmentation de + 226 K € HT par rapport au CRAC 2023 car le pourcentage était erroné (4 % en lieu et place des 5 %),
- rémunérations proportionnelles de commercialisation pour + 941 K € HT :
  - commercialisation des charges foncières (3%) pour + 565 K € HT,
  - performance de la commercialisation pour + 376 K € HT,
  - rémunérations autres et liquidation : forfait clôture de l'opération pour + 70 K € HT.

Au global les dépenses du poste sont augmentées de + 226 K € HT soit + 3 935 K € HT.

Réalisés au 31 décembre 2024 :

Au 31 décembre 2024, Territoire 25 constate une dépense cumulée de + 636 K € HT (hors révisions de + 20 K € HT traitées au poste aléas généraux) du poste répartis comme suit :

- rémunérations forfaitaires pour + 340 K € HT, notamment au titre de la rémunération forfaitaire annuelle et des forfaits acquisition du foncier et études réseau de chaleur ;
- rémunérations proportionnelles sur investissements (5 % des dépenses) pour + 213 K € HT,
- rémunérations proportionnelles de commercialisation pour + 83 K € HT, au titre de la signature de la promesse avec Vinci Immobilier sur le périmètre Monuments Historiques,
- rémunérations autres et liquidation : forfait clôture de l'opération pour + 0 K € HT.

**8. Frais financiers :**

L'ensemble des dépenses du poste correspond aux frais financiers de l'opération pour un montant de + 3 749 K € HT.

Les dépenses du poste sont constantes à + 3 749 K € HT.

Réalisés au 31 décembre 2024 :

Au 31 décembre 2024, Territoire 25 constate une dépense cumulée de + 81 K € HT du poste (frais de souscription emprunt).

**B. Recettes :**

Le bilan à fin 2024 (cf. annexe 1\_bilan prévisionnel) ne présente aucune modification sur les postes RECETTES par rapport au bilan du CRAC approuvé au Conseil Municipal du 20 juin 2024. Le montant des RECETTES est maintenu pour un montant de + 53 218 K € HT.

**1. Cessions**

La programmation des 49 104 m<sup>2</sup> de plancher cessible n'est pas modifiée à fin 2024.

**2. Cessions des terrains (constructions neuves)**

Les recettes liées à la cession des terrains en vue de l'édification de constructions neuves représentent 18 770 m<sup>2</sup> de plancher. Leur valorisation est maintenue à hauteur de + 6 451 K € HT.

Réalisés au 31 décembre 2024 :

Au 31 décembre 2024, Territoire 25 ne constate aucune recette au titre de la « cession des terrains en vue de l'édification de constructions neuves ».

**3. Cessions immobilières (bâtiments existants réhabilités)**

Les recettes liées à la cession immobilière des bâtiments existants à réhabiliter représentent 30 334 m<sup>2</sup> de plancher. Leur valorisation est maintenue à hauteur de + 11 291 K € HT.

Réalisés au 31 décembre 2024 :

Au 31 décembre 2024, Territoire 25 ne constate aucune recette au titre de la « cession immobilière des bâtiments existants à réhabiliter ».

Informations complémentaires :

*Bâtiments MH logements Vinci Immobilier*

Pour rappel, 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 m<sup>2</sup> à + 702 € / m<sup>2</sup> 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 du printemps 2024, la société Vinci a fait part de ses difficultés à boucler financièrement l'opération sur le périmètre des Monuments Historiques. Les problèmes rencontrés au niveau national dans le domaine de l'immobilier et notamment la baisse du volume des ventes associés à l'augmentation des coûts de la construction conduisent Vinci à chercher des solutions.

Par ailleurs le dépôt des autorisations administratives, permis de construire et autorisation sur classé, est conditionné à l'obtention du Permis d'Aménager de la cour d'honneur déposé en décembre 2023 qui porte l'évaluation environnementale.

Ces différents éléments n'ont pas permis le démarrage de la phase opérationnelle de cette opération MH courant de l'année 2024.

#### *Programme « santé » bâtiment L*

Dans le cadre de la programmation « santé » du site, les échanges avec plusieurs professionnels de santé intéressés pour s'implanter sur l'opération St Jacques-Arsenal se sont poursuivis. Ce projet pourrait prendre place au sein du bâtiment L situé à l'Arsenal. Si l'intérêt est manifeste, les conditions financières et le montage restent à définir.

#### **4. Cessions d'ouvrages**

Les recettes liées à la cession des ouvrages représentent une valorisation maintenue à hauteur de + 11 775 K € HT répartis comme suit :

- centrale de mobilité / stationnement (études en cours) : + 10 125 K € HT,
- raccordement final au Réseau de Chauffage Urbain : + 400 K € HT,
- clos couvert du bâtiment Saint-Joseph : 1 250 K € HT.

#### Réalisés au 31 décembre 2024 :

Au 31 décembre 2024, Territoire 25 ne constate aucune recette au titre du poste « cessions d'ouvrages ».

#### **5. Cessions aux collectivités :**

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 Sainte-Elisabeth, cour Sainte-Anne, cour Saint-Etienne, collecteur) pour un montant de + 3 000 K € HT.

#### Réalisés au 31 décembre 2024 :

Au 31 décembre 2024, Territoire 25 ne constate aucune recette au titre des cessions aux collectivités.

#### **6. Participations du concédant :**

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

Le bilan de référence 2025 fait apparaître une participation de la Ville de Besançon maintenue par rapport au bilan 2024 d'un montant de + 18 095 K € HT.

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

- exercices budgétaires de 2024 à 2030 : annuité de + 1 800 K € HT Net,

- exercices budgétaires 2031 et ultérieurs : une participation restante de + 5 495 K € HT Net.

Réalisés au 31 décembre 2024 :

Au 31 décembre 2024, Territoire 25 a procédé au premier appel de participation pour un montant à hauteur de + 1 800 K € HT.

### **7. Subventions**

Globalement, un montant de subventions à hauteur de + 2 530 K € HT a été valorisé dans le présent bilan de référence 2024 au titre de la subvention de l'Etat « Fond Vert » (+ 2 000 K € HT) et de la subvention de la Région BFC « Territoire En Actions » (+ 530 K € HT).

Réalisés au 31 décembre 2024 :

Au 31 décembre 2024, Territoire 25 constate une recette d'un montant total de 2 106 K € HT de versements de subventions :

- l'intégralité de la subvention « Fond Vert » : + 2 000 K € HT,
- l'avance de la subvention « Territoire en Actions » : + 106 K € HT.

### **8. Autres produits**

Ce poste regroupe l'ensemble des loyers et remboursements des consommations énergétiques des occupants du site pour un montant estimé de + 75 K € HT.

Réalisés au 31 décembre 2024 :

Au 31 décembre 2024, Territoire 25 constate la poursuite des versements de loyers et des remboursements des consommations énergétiques au titre de l'occupation des bâtiments QQ'Q" par l'association HopHopHop et du bâtiment L par l'Université (école des kinés) pour un montant total de + 59 K € HT.

La convention d'occupation temporaire du bâtiment L par l'Université a pris fin le 31 décembre 2024.

### **9. Financement**

Le bilan de référence 2025 et son plan de trésorerie confirment la mobilisation de trois emprunts :

- premier emprunt de + 5 000 K € HT en 2023 sur une période de 10 ans à un taux de 3,7 % auprès de la CDC,
- deuxième emprunt de + 6 000 K € HT en 2024 sur une période de 10 ans à un taux de 3,9 % auprès de la CDC,
- troisième emprunt de + 3 000 K € HT en 2027 / 2028 sur une période de 8 ans (prévisionnel).

Réalisés au 31 décembre 2024 :

Territoire 25 a souscrit les deux premiers emprunts. Le troisième reste une projection conditionnée à la trésorerie de l'opération.

A ce jour l'amortissement réglé au 31 décembre 2024 est de + 104 K € HT.

## **III. Trésorerie de l'opération**

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 (cf. annexe 4 plan de trésorerie).

Réalisés au 31 décembre 2024 :

Au 31 décembre 2024, la trésorerie de l'opération Saint-Jacques-Arsenal fait apparaître un solde négatif d'un montant de - 344 K € HT.

#### IV. Analyse et perspectives

L'année 2025 devrait marquer la signature de plusieurs promesses de vente portant sur :

- la construction d'une résidence étudiante d'environ 200 chambres en lieu et place de l'actuel bâtiment O et garages de l'Arsenal,
- la réalisation de la première opération de logements mixte construction neuve et réhabilitation sur l'îlot « N3 » Sainte-Lucienne / Bersot d'environ 75 logements,
- la réalisation d'un programme « santé » dans le bâtiment L de l'Arsenal.

L'analyse de la conjoncture financière actuelle, symbolisée par les échanges et les difficultés rencontrées avec l'opérateur Vinci Immobilier pour la réitération de la promesse de vente signée le 2 octobre 2023, conduit à maintenir une position prudentielle quant aux recettes associées à la vente de charges foncières.

Une étude de marché comparative va être engagée sur le premier semestre 2025 afin de vérifier les différents niveaux de charges foncières inscrites au bilan prévisionnel. Cette analyse associée à la signature de nouvelles promesses de vente pour une première opération en construction neuve et la réhabilitation de premiers bâtiments non protégés au titre des Monuments Historiques permettra de procéder aux ajustements nécessaires.

Si le programme de construction présenté au 31 décembre 2024 reste constant en termes de surface cessibles avec 49 104 m<sup>2</sup> SDP, plusieurs points de vigilance méritent d'être soulevés :

- le travail mené par l'agence TER dans le cadre des études Avant-Projet des espaces publics qui sera complété par les études Projet menées sur 2025 conduits à une baisse des surfaces construites de l'ordre de 1 250 m<sup>2</sup> SDP,
- les échanges avec l'ABF et le CRMH permettant la rédaction du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbanistiques Patrimoniales Environnementales et Ecologiques, notamment sur les conditions de réhabilitation de la toiture du bâtiment L réduisent également de 400 m<sup>2</sup> la surface réhabilitée du bâtiment.

En conséquence, les inquiétudes liées à la conjoncture financière engendrant une baisse des niveaux de charges foncières associées à la réduction potentielle des surfaces cessibles pourraient conduire à une réduction des recettes de l'ordre de 2 600 K € HT répartie comme suit :

- 340 K € HT pour la réduction des surfaces (impact du projet agence TER + impact lié à la réduction des surfaces du bâtiment L),
- 2 260 K € HT pour la baisse des niveaux de charges foncières (prix de vente au m<sup>2</sup> pour l'opérateur VINCI – estimation projetée à environ 500 € du m<sup>2</sup> en lieu et place des 700 € / m<sup>2</sup>).

Afin d'absorber cette perte, un premier travail sur l'augmentation des hauteurs des bâtiments neufs a été engagé avec l'Architecte des Bâtiments de France et pourrait permettre de compenser partiellement cette baisse des recettes de l'ordre de + 600 K € HT. Ce premier travail n'a pas permis de conclure sur l'impact architectural et la cohérence de cette surélévation par rapport aux bâtiments historiques les plus proches. Il sera poursuivi sur 2025 par la production d'une maquette à plus grande échelle permettant cette vérification.

En cas d'accord trouvé avec l'ABF, cette surélévation devra figurer au sein de la modification n° 3 du PSMV et être introduite par les services de l'Etat dans le cadre de l'enquête publique correspondante qui se tiendra au cours des mois de mai et juin 2025.

L'exercice 2025 devrait être également marquée par l'obtention des trois permis d'aménager de l'opération permettant de poursuivre la première phase des travaux de démolition par :

- la réalisation des diagnostics et fouilles archéologiques,
- la réalisation des réseaux primaires notamment le collecteur des eaux pluviales et les premiers travaux du réseau de chauffage urbain à l'intérieur du site,
- la démolition du bâtiment Ledoux,
- la réalisation des premiers aménagements d'espaces publics par la Ville de Besançon : grand jardin, grande noue paysagère de gestion des eaux pluviales, cour d'honneur...

Les études de stationnement permettant de définir le montage juridique et technique pour la conception, la réalisation des travaux et l'exploitation des parkings seront finalisées. La finalisation de ces études permettra l'arbitrage quant à la solution retenue.

Par ailleurs seront menées sur 2025 la finalisation des études sur les espaces patrimoniaux et le lancement de la consultation de MOE pour la réalisation des travaux en question couplés au traitement du clos / couvert de Saint-Joseph.

## V. Proposition à la collectivité

Il est proposé à la collectivité d'approuver le présent CRAC et son bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2024 présentant des ajustements mais maintenant des dépenses et des recettes équilibrées pour l'opération d'aménagement Saint-Jacques Arsenal de l'ordre de + 53 218 K € HT équivalent au CRAC précédent arrêté au 31 décembre 2023 et approuvé par délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2024.

La participation de la Ville de Besançon à hauteur de 18 095 K € HT est maintenue dans l'attente de la validation des études de stationnement et de la finalisation de la programmation des surfaces actives en RDC et étant donné :

Par ailleurs, il est proposé pour compenser la perte de recette de - 2 600 K € HT précitée, de s'appuyer sur les propositions suivantes :

- travailler sur les hauteurs avec l'ABF permettant de rehausser les bâtiments (gain potentiel = + 600 K € HT),
- puiser dans le risque commercial prévu au bilan à hauteur de + 1 M € HT,
- consolider l'étude de marché comparative en cours pour confirmer ou non la baisse réelle des charges foncières d'un million supplémentaire (prix au m<sup>2</sup>, notamment sur les coûts au m<sup>2</sup> pour l'opérateur VINCI).

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

**A l'unanimité des suffrages exprimés, 9 abstentions, le Conseil Municipal approuve le présent Compte-Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement au 31 décembre 2024 pour l'aménagement du projet Saint-Jacques.**

Rapport adopté à l'unanimité des suffrages exprimés

Pour : 37

Contre : 0

Abstentions\*: 9

Conseillers intéressés : 7

\*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

# CONCESSION D'AMENAGEMENT

## ST JACQUES - ARSENAL



Photo du dôme de la chapelle du Refuge

Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

Arrêté comptable au 31 décembre 2024

Conseil Municipal – 18 septembre 2025

# SOMMAIRE

<b>CONTEXTE</b> .....	P 3
<b>1 – OPERATION ST JACQUES ARSENAL</b> .....	P 6
1.1 - DEPENSES .....	P 6
1.2 - RECETTES .....	P 15
<b>2 – ANALYSE ET PERSPECTIVES</b> .....	P 19
<b>3 – PROPOSITION A LA COLLECTIVITE</b> .....	P 20

# CONTEXTE

**Par délibération en date du 08 décembre 2022, 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 2023 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.

**Suite à l'approbation du CRAC au 31 décembre 2023, la concession initiale à fait l'objet d'un avenant n°1 notifié par la Ville de Besançon le 28 octobre 2024. L'avenant n°1 a pour objet :**

- de modifier la durée de la concession de 10 à 13 ans,
- de contractualiser le nouveau montant de 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 maîtrise d'œuvre du concédant pour les réseaux primaires,
- de modifier les modalités de rémunération de l'aménageur.

**Le présent CRAC est établi 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 19 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 avancées et 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

<b>DONNEES CONTRACTUELLES INITIALES DU TRAITE DE CONCESSION</b>	
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)
<b>Avenant n°1 à la concession</b>	<b>28 octobre 2024</b>
<b>Echéance de la concession</b>	<b>11 janvier 2036</b>

<b>PROCEDURES ADMINISTRATIVES</b>	
Protocole tripartite CHU / T25 / VINCI	10 novembre 2022
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
<b>Acquisition foncière CHU / T25</b>	<b>07 mars 2024</b>
Dépôt Permis d'aménager « Arsenal – valant division »	18 décembre 2024
Dépôt Permis d'aménager « St Jacques – espaces publics »	Décembre 2024
Avis favorable enquête publique évaluation environnementale globale	Mars 2025
Déroulement de l'Enquête publique modification n°3 du PSMV	Mai / Juin 2025
Modification n°3 du PSMV	Novembre 2025

<b>DONNEES PHYSIQUES EN M<sup>2</sup> (SDP)</b>	<b>Bilan Concession</b>	<b>Programmation 2023</b>	<b>Nouvelle programmation 2024</b>	<b>Ecart 2023/2024</b>	<b>Réalisé CRAC 31.12.2024</b>
Surface totale à acquérir	62 000	62 000	62 000	0	62 000
Surface à démolir	19 625	19 625	19 625	0	12 775
Surface totale	50 871	51 104	51 104	0	0
Surface urbanisme transitoire	3 000	2 000	2 000	0	0
Surface cessible totale	47 871	49 104	49 104	0	0
Surface cessible réhab logements MH	13 315	10 664	10 664	0	0
Surface cessible réhab logements	0	6 000	6 000	0	0
Surface cessible réhab hôtellerie	4 500	4 500	4 500	0	0
Surface cessible réhab prog « public »	3 000	2 300	2 300	0	0
Surface cessible réhab « activités »	3 956	7 780	7 780	0	0
Surface cessible logements neufs	20 600	12 860	12 860	0	0
Surface cessible résidences	5 500	5 000	5 000	0	0

## **PROGRAMMATION GENERALE**

L'année 2024 a permis de finaliser les études de la programmation générale dont le schéma directeur a été présenté lors du conseil municipal du 20 juin 2024. 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.

La surface cessible totale de 49 104 m<sup>2</sup> de SDP de l'opération St Jacques-Arsenal issue de la programmation 2024 reste identique à celle présentée fin 2023 et présente une légère augmentation de 233 m<sup>2</sup> avec les surfaces du bilan initial de la concession d'aménagement.

La répartition des logements comprendra à minima 20 % de logements sociaux après modification du PSMV initiée courant 2024 et qui se poursuivra sur l'exercice 2025.

Les études de programmation de certains espaces atypiques de l'opération se poursuivront sur l'année 2025, notamment l'ensemble des rez-de-chaussée actifs, les espaces de mixité et la programmation pour l'implantation d'un programme « public » dans le bâtiment St Joseph.

Cette mission a été confiée au Sens de la ville dont les premiers éléments de rendus ont été restitués courant du mois de février 2025. Cette étude permet de proposer certains programmes pour ces espaces atypiques de l'opération et d'en vérifier les montages juridiques et économiques. En effet les montages associés au développement de ce type de programme demandent une implication plus ou moins prononcée de l'action publique.

# 1. OPERATION ST JACQUES-ARSENAL

Le bilan de référence servant de base aux comparaisons des évolutions des dépenses et des recettes est le bilan présenté en délibération du 20 juin 2024.

## 1.1. DEPENSES

Le bilan prévisionnel à fin 2024 (cf annexe 1\_bilan prévisionnel) ne présente aucune modification sur les postes DEPENSES par rapport au bilan du CRAC 2024 approuvé au Conseil Municipal du 20 juin 2024. Le montant des DEPENSES est maintenu pour un montant de 53 218 k€ HT au titre du CRAC 2025 arrêté au 31 décembre 2024.

Certaines dépenses demandées tout au long de l'opération par la Ville de Besançon et réalisées par Territoire 25 ne figuraient pas dans le bilan du traité de concession initial. Pour mémoire ces dépenses d'un montant total de 91 958,87 €HT sont listées en annexe n°2 du présent CRAC 2024.

## EVOLUTION DES DEPENSES – SYNTHÈSE

Une erreur matérielle a été identifiée au courant de l'année 2024. Le traité de concession et son bilan prévisionnel fixe à 5% le taux de rémunération proportionnelles sur les investissements. Or, le montant affiché de 948 k€HT correspond à un taux de 4%.

Il est proposé de réduire certains postes de dépenses afin de compenser cette erreur de 1% du montant de la rémunération :

- - **100 k€HT au budget lié à la réalisation des diagnostics et fouilles archéologiques.** Le montant initial de 1 600 k€HT semble surévalué au regard des premiers budgets liés aux fouilles archéologiques sur le périmètre des réseaux primaires.
- - **100 k€HT au budget lié aux travaux prévus pour un programme lié à l'urbanisme transitoire.** Ce budget initial de 700 k€HT lié à l'aménagement de surface dans le bâtiment Bersot pourrait ne pas être développé dans le cadre de l'opération.
- - **26 k€HT au budget lié à la dépollution.** Le montant initial de 540 k€HT semble surévalué au regard des espaces restants à dépolluer.

## ACQUISITIONS

La maîtrise foncière de l'opération est réalisée par l'acquisition unique par Territoire 25 du site du CHU.

L'acte de vente entre Territoire 25 et le CHU a été signé le 07 mars 2024 pour un montant, hors frais de notaire de 14 000 k€HT. Le paiement du prix sera réalisé en 3 échéances :

- Juin 2024 : 4 000 k€HT
- Juin 2025 : 4 000 k€HT
- Juin 2027 (après libération en totalité de l'immeuble 2 par le CHU) : 6 000 k€HT

Au global les dépenses au titre du poste « ACQUISITIONS » sont constantes à 14 280 k€ HT au titre du bilan de référence CRAC 2025.

### **REALISE AU 31 DECEMBRE 2024**

Au 31 décembre 2024, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 4 276 k€HT du poste « ACQUISITIONS ». Cette dépense correspond au paiement de la première échéance de paiement du prix d'un montant de 4 000 k€ht et des frais notariés afférents à cette vente.

### **A REALISER EN 2025**

Territoire 25 s'acquittera au plus tard le 30 juin 2025 du paiement de la 2<sup>ème</sup> échéance de 4 M€ prévu dans le cadre de l'acquisition du site St Jacques Arsenal auprès du CHU.

Territoire 25 devrait également procéder à l'acquisition d'une dernière parcelle adossée au diocèse sur le secteur de l' Arsenal appartenant à l'Etat.

## **ETUDES ET HONORAIRES**

L'ensemble des dépenses du poste « ETUDES ET HONORAIRES » regroupe :

- **les études de la phase pré-opérationnelle pour 700 k€HT** : diagnostics techniques réseaux et géotechnique, études de programmation, le rachat des études antérieurement réalisées ...),
- **les études de la phase opérationnelle pour 1 280 k€HT** : diagnostics amiante, missions OPC, coordonnateur sécurité et protection de la santé, contrôleur technique, relevés géomètres, constats d'huissiers, les différents assistants au maître d'ouvrage, les études de faisabilité ...
- **les différentes études de maîtrise d'œuvre pour 1 525 k€HT** : MOE clos couvert St Joseph, MOE désamiantage phases 1 et 2, MOE urbaine, MOE réseaux primaires, MOE espaces patrimoniaux ...
- **les imprévus, actualisation et révision pour 390 k€HT**

Au global les dépenses au titre du poste « ETUDES ET HONORAIRES » sont constantes à 3 895 k€ HT au titre du bilan de référence CRAC 2025.

### **REALISE AU 31 DECEMBRE 2024**

Au 31 décembre 2024, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 1 262 k€HT du poste « ETUDES ET HONORAIRES » répartis comme suit :

- 579 k€HT pour le poste études de la phase pré-opérationnelle, notamment le rachat à Vinci Immobilier des diagnostics amiante et plomb du périmètre des Monuments Historiques et les études de programmation générale.

- 513 k€HT pour le poste études de la phase opérationnelle, notamment l'ensemble des relevés géométriques des bâtiments de l'opération, l'assistance et la réalisation des diagnostics amiante et plomb, l'assistance à la rédaction du CPAUPEE et les études de calibrage du stationnement.
- 170 k€HT pour le poste études de maîtrise d'œuvre notamment les études de MOE liées au désamiantage et la déconstruction de la mère et l'enfant, de St Lucienne et du curage de Bersot ainsi que les études de MOE sur les espaces patrimoniaux.
- 0 k€HT pour le poste des imprévus

## ***A REALISER EN 2025***

L'année 2025 sera principalement consacrée à la poursuite des études, notamment :

- les études liées à la programmation des RDC de l'opération,
- les relevés géométriques,
- l'étude sur les typologies de logements
- la finalisation des études stationnement : faisabilité technique et montage
- la mise à jour de l'étude d'impact et la finalisation du dossier loi sur l'eau
- la finalisation des études de faisabilité d'autonomisation et d'ouverture au public des espaces patrimoniaux : 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.
- la poursuite des études de maîtrise d'œuvre urbaine notamment la finalisation de la rédaction des fiches de lots et du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbanistiques Patrimoniales Environnementales et Energétiques (CPAUPEE)
- la finalisation des études de maîtrise d'œuvre des réseaux primaires
- d'OPC
- ...

L'année 2025 pourrait également faire l'objet d'une nouvelle consultation portant sur les études de maîtrise d'œuvre du clos couvert du bâtiment St Joseph.

## **TRAVAUX DE VIABILISATION ET CONSTRUCTION**

L'ensemble des dépenses du poste « **TRAVAUX DE VIABILISATION ET CONSTRUCTION** » regroupe :

- **les travaux de diagnostics et de fouilles archéologiques pour 1 500 k€HT** (- 100 k€HT par rapport au CRAC 2023 – cf évolution des dépenses - synthèse)
- **les travaux de désamiantage et de déconstruction des phase 1 et 2 pour 4 170 k€HT**
  - phase 1 : St Lucienne, Mère et Enfant, Ledoux et Bersot (curage)
  - phase 2 : cours intérieures, bâtiment O et garages, divers
- **les travaux de dépollution pour 514 k€HT** (- 26 k€HT par rapport au CRAC 2023 – cf évolution des dépenses - synthèse)
- **les travaux de VRD et espaces publics pour 3 550 k€HT**
  - réalisation des réseaux primaires
  - emprises des espaces publics à rétrocéder : interface 8 mai, cour de l' Arsenal, cour Ste Elisabeth, cour St Anne, cour St Etienne, emprise du tracé du collecteur
- **les travaux de construction et de superstructure pour 2 025 k€HT** (- 100 k€HT par rapport au CRAC 2023 – cf évolution des dépenses - synthèse)
  - clos couvert de St Joseph
  - quote part du clos couvert des RDC St Denis et Ste Marie à régler à l'ASL
  - urbanisme transitoire et aménagement d'un plateau dans le bâtiment Bersot pour mise en œuvre de l'urbanisme transitoire
- **les autres travaux pour 11 600 k€HT (dont 10 125 €HT toutes dépenses confondues pour le parking / centrale de mobilité)**
  - parking / centrale de mobilité
  - raccordement final au réseau de chaleur urbain (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 le déroulé de l'opération. Dans ce cas des coûts de réalisation complémentaires pour le raccordement de nouvelles sous-stations seraient nécessaires)
  - préservation des espèces protégées
  - mise en sécurité des bâtiments
  - travaux divers sur bâtiments
  - gestion de site
  - remplacement du transformateur de l' Arsenal
- **les imprévus, actualisation et révision pour 1 000 k€HT**

**Au global les dépenses au titre du poste « TRAVAUX DE VIABILISATION ET CONSTRUCTION » sont en légère diminution de -226 k€HT à 24 359 k€ HT au titre du bilan de référence CRAC 2025.**

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2024***

**Au 31 décembre 2024, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 2 403 k€HT du poste « TRAVAUX DE VIABILISATION ET CONSTRUCTION » répartis comme suit :**

- 0 k€HT pour le poste diagnostics et fouilles archéologiques
- 2 168 k€HT pour le poste désamiantage et déconstruction, liés aux travaux de désamiantage et de déconstruction de la phase 1 (Bersot, St Lucienne, Mère et enfant)
- 0 k€HT pour le poste dépollution
- 3 k€HT pour le poste VRD et espaces publics
- 0 k€HT pour le poste construction et superstructure
- 210 k€HT pour le poste autres travaux, notamment le déménagement et la sécurisation du mobilier et des objets du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment St Joseph (association du musée de l'Anesthésie) et les mesures de mise en sécurité du site
- 22 k€HT pour le poste des imprévus, actualisation et révision (révision de la rémunération)

Plusieurs conventions d'occupation avec les occupants du site prenant fin courant de l'année 2024 ont été renouvelées :

- L'association Hop Hop Hop pour sa présence dans les bâtiments QQ'Q''. Echéance de la convention d'occupation : 1<sup>er</sup> janvier 2026
- Le CHU pour sa présence dans les bâtiments composant l'immeuble 2 : Ste Anne, Ste Elisabeth, Percy, Montmartin, Pasteur. Echéance de la convention d'occupation : 31 décembre 2026
- L'Université pour son occupation du bâtiment O et garages pour les besoins du chantier du bâtiment N. Echéance de la convention d'occupation : 1er novembre 2025,

L'année 2024 a également vu la libération par l'Université du bâtiment L / école des kinés. La convention pour la refacturation des fluides avec l'Université a pris fin. Le bâtiment a été mis hors gel et a été sécurisé.

Durant l'exercice 2024, Les études de programmation et de montage ont été lancées. Elles devront permettre le dimensionnement de l'ouvrage à réaliser (nombre de place, fonctionnement du parking ...) et le montage juridique et financier associé.

Les études de raccordement au réseau de chaleur urbain se sont poursuivies. La Direction de la Maitrise de l'Energie de Grand Besançon Métropole réalise les travaux de réseaux, le prestataire ENGIE (désigné par la collectivité) est chargé de l'exploitation et de la maintenance des installations.

## ***A REALISER EN 2025***

Courant de l'année 2025, Territoire 25 envisage :

- la mise en place d'un bail civil lié à la présence d'une antenne relais orange dans les combles du bâtiment QQ'Q''. Un loyer annuel d'environ 3 k€HT est en cours de négociation avec le représentant de l'opérateur. La durée de ce bail est de 11 ans.

- L'aménagement d'un espace bureaux pour le concessionnaire Territoire 25 à l'étage du bâtiment central de l'ensemble QQ'Q''. Cet espace comprendra un bureau, une salle de réunion, un espace de stockage et des sanitaires. Il permettra notamment d'affirmer la présence sur site du concessionnaire et de faciliter la tenue de réunions et de visites sur St Jacques-Arsenal.
- La réalisation des diagnostics et fouilles archéologiques des secteurs des îlots « N3 » et « réseaux primaires ».
- La démolition du bâtiment Ledoux autorisée dans le cadre du Permis d'Aménager « St Jacques » valant démolition. Cette démolition est envisagée à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2025 et permettra le développement et la mise en œuvre du projet d'espaces publics engagé par la Ville de Besançon dont les travaux démarreront à compter de septembre 2025.
- La réalisation des travaux de réseaux primaires (Gestion des eaux pluviales, adduction d'eau et assainissement ...) au cœur de l'opération à partir de l'été 2025.
- la mise en œuvre, par le prestataire retenu par la collectivité, sur le site St Jacques du réseau primaire lié au réseau de chaleur urbain. Le réseau sera mis en attente mais non mis en pression. La mise en service du RCU est envisagée pour 2027/2028 au moment des premières livraisons.
- la finalisation des études de stationnement permettant de définir le montage juridique et technique pour la conception, la réalisation des travaux et l'exploitation des parkings. La finalisation de ces études permettra l'arbitrage quant à la solution retenue et le lancement du marché de maîtrise d'œuvre correspondant.

## **FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION, DIVERS**

L'ensemble des dépenses du poste « **FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION, DIVERS** » regroupe :

- **les frais de communication et de commercialisation pour 600 k€HT**, notamment la mise en place d'un marché de communication permettant la mise en œuvre du plan d'actions et la production d'une maquette projet permettant l'insertion au fur et à mesure de leur désignation des projets immobiliers retenus
- **les frais de tirage, reprographies, annonces légales pour 150 k€HT**
- **les assurances pour 1 500 k€HT**
- **les frais juridiques pour 200 k€HT**
- **les consommations fluides et énergies pour 300 k€HT**

**Au global les dépenses au titre du poste « FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION, DIVERS » sont constantes à 2 750 k€ HT au titre du bilan de référence CRAC 2025.**

## **REALISE AU 31 DECEMBRE 2024**

**Au 31 décembre 2024, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 545 k€HT du poste « FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION, DIVERS » répartis comme suit :**

- 47 k€HT pour le poste frais de communication et de commercialisation, notamment la mise en place de la stratégie de communication générale du projet
- 8 k€HT pour le poste tirages, reprographies, annonces légales
- 370 k€HT pour le poste assurances correspondant à la prime annuelle 2024
- 8 k€HT pour le poste frais juridiques
- 112 k€HT pour le poste consommations fluides et énergies correspondant aux consommations énergétiques des bâtiments QQ'Q'' et bâtiment L

## **A REALISER EN 2025**

L'année 2025 sera principalement consacrée au lancement et à la réalisation de la maquette de l'opération qui permettra également, au-delà de l'intérêt de l'outil de communication, de poursuivre le travail avec l'Architecte des Bâtiments de France sur la potentielle surélévation des bâtiments neufs du secteur St Jacques.

La stratégie et le plan de communication de l'opération globale seront arrêtés courant du 1<sup>er</sup> semestre 2025.

Durant l'exercice 2025, Territoire 25 poursuivra l'approvisionnement en fluides du site de l'Arsenal et la location des boîtes de stockages des biens mobiliers et objets déménagés.

La prime annuelle 2025 du contrat d'assurance sera honorée. Son montant tiendra compte de la mise en place d'un avenant actant de la baisse du périmètre à assurer suite aux différentes démolitions. Un premier montant estimatif faisait état d'une potentielle baisse de 40 k€HT de la prime annuelle.

Territoire 25 relance une consultation assurantielle courant de l'année 2025 afin de remettre en concurrence le contrat d'assurance du site St Jacques Arsenal.

## **IMPOTS ET TAXES**

L'ensemble des dépenses du poste « **IMPOTS ET TAXES** » correspond **aux impôts fonciers pour un montant de 250 k€HT**

**Les dépenses au titre du poste « IMPOTS ET TAXES » sont constantes à 250 k€ HT au titre du bilan de référence CRAC 2025.**

## **REALISE AU 31 DECEMBRE 2024**

**Au 31 décembre 2024, Territoire 25 ne constate aucune dépense pour le poste « IMPOTS ET TAXES »**

Des échanges ont été initiés avec les services des impôts afin de présenter l'opération et les différents projets à venir.

## ***A REALISER EN 2025***

L'année 2025 sera la première année d'imposition foncière.

## **REMUNERATION SOCIETE**

La rémunération société de Territoire 25 est détaillée comme suit :

- **Rémunérations forfaitaires pour 1 750 k€HT :**
  - Pilotage des études liées au réseau de chaleur pour 25 k€HT
  - Forfait annuel pour 125 k€HT/an soit 1 625 k€HT
  - Pilotage des études liées à la centrale de mobilité pour 35 k€HT
  - Forfait acquisition foncier CHU pour 65 k€HT
- **Rémunérations proportionnelles sur investissements (5% des dépenses) pour 1 174 k€HT**  
(augmentation de 226 k€HT par rapport au CRAC 2023 – cf évolution des dépenses - synthèse)
- **Rémunérations proportionnelles de commercialisation pour 941 k€HT**
  - Commercialisation des charges foncières (3%) pour 565 k€HT
  - Performance de la commercialisation pour 376 k€HT
- **Rémunérations autres et liquidation : forfait clôture de l'opération pour 70 k€HT**

**Au global les dépenses au titre du poste « REMUNERATION SOCIETE » sont augmentées de 226 k€HT à 3 935 k€ HT au titre du bilan de référence CRAC 2024.**

## ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2024***

**Au 31 décembre 2024, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 636 k€HT (hors révisions de 22k€HT traitées au poste aléas généraux) du poste « REMUNERATIONS SOCIETE » répartis comme suit :**

- Rémunérations forfaitaires pour 340 k€HT, notamment au titre de la rémunération forfaitaire annuelle et des forfaits acquisition du foncier et études réseau de chaleur
- Rémunérations proportionnelles sur investissements (5% des dépenses) pour 213 k€HT
- Rémunérations proportionnelles de commercialisation pour 83 k€HT, au titre de la signature de la promesse avec Vinci Immobilier sur le périmètre Monuments Historiques
- Rémunérations autres et liquidation : forfait clôture de l'opération pour 0 k€HT

## ***A REALISER EN 2025***

Territoire 25 procédera trimestriellement aux appels de rémunération

## **FRAIS FINANCIERS**

L'ensemble des dépenses du poste « **FRAIS FINANCIERS** » correspond **aux frais financiers de l'opération pour un montant de 3 749 k€HT.**

**Les dépenses au titre du poste « FRAIS FINANCIERS » sont constantes à 3 749 k€ HT au titre du bilan de référence CRAC 2025.**

## ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2024***

**Au 31 décembre 2024, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 81 k€HT du poste « FRAIS FINANCIERS ».**

## ***A REALISER EN 2025***

Le bilan prévisionnel prévoit un montant de 403 k€HT au titre de l'année 2025.

## **1.2. RECETTES**

Le bilan à fin 2024 (cf annexe 1\_bilan prévisionnel) ne présente aucune modification sur les postes RECETTES par rapport au bilan du CRAC 2024 approuvé au Conseil Municipal du 20 juin 2024. Le montant des RECETTES est maintenu pour un montant de 53 218 k€ HT au titre du CRAC 2025 arrêté au 31 décembre 2024.

## **CESSIONS**

Tableau de cessions (cf annexe n°3)

La programmation des 49 104 m<sup>2</sup> de plancher cessible n'est pas modifiée à fin 2024 selon la répartition suivante :

- **Cessions des terrains (constructions neuves) : 18 770 m<sup>2</sup>**
  - Logements îlots N1 N2 et N3 : 12 860 m<sup>2</sup>
  - Activités îlots N1 N2 : 910 m<sup>2</sup>
  - Résidence étudiante N4 : 5 000 m<sup>2</sup>
  
- **Cessions immobilières (bâtiments existants réhabilités) : 30 334 m<sup>2</sup>**
  - Bâtiments MH logements : 10 664 m<sup>2</sup>
  - Bâtiments réhabilités logements hors MH : 6 000 m<sup>2</sup>
  - Bâtiments hôtellerie MH : 4 500 m<sup>2</sup>
  - Activités rdc et Bersot : 1 870 m<sup>2</sup>
  - Programme public St Joseph : 2 300 m<sup>2</sup>
  - Programme santé bâtiment L : 2 500 m<sup>2</sup>
  - Programme tertiaire bâtiment Q : 2 500 m<sup>2</sup>

En complément de ces cessions immobilières, Territoire 25 procédera au fur et à mesure de leur réalisation opérationnelle, les cessions suivantes

- **Cessions d'ouvrages**
  - Centrale de mobilité / stationnement
  - Raccordement final au Réseau de Chauffage Urbain
  - Clos couvert du bâtiment St Joseph
  
- **Cessions aux collectivités (rachat des espaces réalisés par Territoire 25 et rétrocédés à la collectivité)**
  - Interface 8 mai
  - Cour de l'Arsenal
  - Cour Ste Elisabeth
  - Cour St Anne
  - Cour St Etienne
  - Emprise de la voie « collecteur »

Pour rappel, les recettes associées aux cessions des terrains et cessions immobilières sont perçues à la signature des actes de vente.

## **CESSIONS DES TERRAINS (CONSTRUCTIONS NEUVES)**

Les recettes liées à la cession des terrains en vue de l'édification de constructions neuves représentent 18 770 m<sup>2</sup> de plancher. Leur valorisation est maintenue à hauteur de 6 451 k€HT.

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2024***

**Au 31 décembre 2024, Territoire 25 ne constate aucune recette au titre de la « cession des terrains en vue de l'édification de constructions neuves ».**

La rédaction du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbanistiques Patrimoniales Environnementales et Ecologiques s'est poursuivie sur l'année 2024 dans le cadre d'un travail partenarial avec les services de la DRAC (ABF et CRMH). Ce CPAUPEE et les fiches de lots associées permettront la consultation des différents opérateurs immobiliers suivant le calendrier général de l'opération.

La parcelle identifiée « N4 » dans le plan d'allotissement joint est destinée à la construction d'une résidence étudiante de 5 000 m<sup>2</sup> SDP par l'opérateur Vinci immobilier. Le montant de la vente est estimé à 1 948 k€HT. La signature de la promesse de vente correspondante est conditionnée à l'obtention du Permis d'Aménager « Arsenal » valant division parcellaire permettant de détacher la parcelle objet de la cession.

Le permis d'aménager « Arsenal » a été déposé le 20 décembre 2024.

### ***A REALISER EN 2025***

Courant de l'année 2025, Territoire 25 envisage :

- la signature de la promesse de vente avec Vinci Immobilier en vue de la construction de la résidence étudiante sur le lot « N4 ». La recette est estimée à 1 948 k€HT. Cette signature pourrait intervenir en juin 2025 après obtention du Permis d'Aménager « Arsenal ».
- la signature d'une promesse de vente en vue d'une opération de logements sur le lot N3-Bersot en co-promotion sedia/smci. La recette est estimée à 1 344 k€HT. Cette signature pourrait intervenir en octobre 2025 après obtention du Permis d'Aménager « St Jacques » et la fin de la mise au point de la promesse de vente.

## **CESSIONS IMMOBILIERES (BATIMENTS EXISTANTS REHABILITES)**

Les recettes liées à la cession immobilière des bâtiments existants à réhabiliter représentent 30 334 m<sup>2</sup> de plancher. Leur valorisation est maintenue à hauteur de 11 291 k€HT.

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2024***

**Au 31 décembre 2024, Territoire 25 ne constate aucune recette au titre de la « cession immobilière des bâtiments existants à réhabiliter ».**

- **Bâtiments MH logements Vinci Immobilier**

Pour rappel, 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 m<sup>2</sup> à 702 €/m<sup>2</sup> 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 du printemps 2024, la société Vinci a fait part de ses difficultés à boucler financièrement l'opération sur le périmètre des Monuments Historiques. Les problèmes rencontrés au niveau national dans le domaine de l'immobilier et notamment la baisse du volume des ventes associés à l'augmentation des coûts de la construction conduisent Vinci à chercher des solutions.

Par ailleurs le dépôt des autorisations administratives, permis de construire et autorisation sur classé, est conditionné à l'obtention du Permis d'Aménager de la cour d'honneur déposé en décembre 2023 qui porte l'évaluation environnementale.

Ces différents éléments n'ont pas permis le démarrage de la phase opérationnelle de cette opération MH courant de l'année 2024.

- **Programme « santé » bâtiment L**

Dans le cadre de la programmation « santé » du site, les échanges avec plusieurs professionnels de santé intéressés pour s'implanter sur l'opération St Jacques-Arsenal se sont poursuivis. Ce projet pourrait prendre place au sein du bâtiment L situé à l'Arsenal. Si l'intérêt est manifeste, les conditions financières et le montage restent à définir.

## **A REALISER EN 2025**

Courant de l'année 2025, Territoire 25 envisage :

- la fin des échanges avec Vinci Immobilier et le dépôt par l'opérateur des différentes autorisations administratives. Un nouveau calendrier conduisant à la réitération de la promesse du 02 octobre 2023 pourrait ainsi être redéfini.
- la signature d'une promesse de vente avec Aktya en vue de la réalisation de l'opération du programme « santé » dans le bâtiment L de l'Arsenal. La recette est estimée à 750 k€HT. Cette pourrait intervenir en octobre 2025 après obtention du Permis d'Aménager « St Jacques » et la fin de la mise au point de la promesse de vente.
- la signature d'une promesse de vente en vue d'une opération de logements et développement d'une activité en RDC sur le lot Bersot / N3 en co-promotion sedia/smci. La recette est estimée à 1 088 k€HT. Cette signature pourrait intervenir en octobre 2025 après obtention du Permis d'Aménager « St Jacques » et la fin de la mise au point de la promesse de vente.

## **CESSIONS D'OUVRAGES**

**Les recettes liées à la cession des ouvrages représentent une valorisation maintenue à hauteur de 11 775 k€HT répartis comme suit :**

- Centrale de mobilité / stationnement : 10 125 k€HT
- Raccordement final au Réseau de Chauffage Urbain : 400 k€HT

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

- Clos couvert du bâtiment St Joseph : 1 250 k€HT

Les travaux de clos et couvert du bâtiment St Joseph, destiné à un programme à vocation public, sont réalisés par Territoire 25 en cohérence avec les opérations des deux bâtiments Ste Marie et St Charles. Le bilan prévoit une recette de 1 250 k€HT, équivalente aux dépenses inscrites au bilan.

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2024***

**Au 31 décembre 2024, Territoire 25 ne constate aucune recette au titre du poste « cessions d'ouvrages ».**

- **Centrale de mobilité / stationnement**

Les études de programmation et de montage ont été lancées au courant de l'année 2024. Elles devront permettre le dimensionnement de l'ouvrage à réaliser (nombre de place, fonctionnement du parking ...) et le montage juridique et financier associé.

- **Raccordement final au Réseau de Chauffage Urbain : 400 k€HT**

Les études de raccordement au réseau de chaleur urbain se sont poursuivies. Le prestataire ENGIE chargé de sa réalisation par la collectivité a été désigné.

### ***A REALISER EN 2025***

Courant de l'année 2025, Territoire 25 envisage :

- la finalisation des études de stationnement permettant de définir le montage juridique et technique pour la conception, la réalisation des travaux et l'exploitation des parkings. La finalisation de ces études permettra l'arbitrage quant à la solution retenue et le lancement du marché de maîtrise d'œuvre correspondant.
- le lancement d'un marché de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des travaux de clos couvert du bâtiment St Joseph.
- la mise en œuvre, par le prestataire retenu par la collectivité, sur le site St Jacques-Arsenal du réseau primaire lié au réseau de chaleur urbain. Le réseau sera mis en attente mais non mis en

pression. La mise en service du RCU est envisagée pour 2027/2028 au moment des premières livraisons.

## **CESSIONS AUX COLLECTIVITES (RACHAT DES ESPACES REALISES PAR T25 ET RETROCEDES A LA COLLECTIVITE)**

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 2024***

**Au 31 décembre 2024, Territoire 25 ne constate aucune recette au titre des cessions aux collectivités.**

### ***A REALISER EN 2025***

Territoire 25 n'envisage pas la réalisation des espaces extérieurs à rétrocéder au courant de l'année 2025.

## **PARTICIPATIONS**

### **PARTICIPATION DU CONCEDANT**

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

**Le bilan de référence 2025 fait apparaître une participation de la Ville de Besançon maintenue par rapport au bilan 2024 d'un montant de 18 095 k€HT.**

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

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2024***

**Au 31 décembre 2024, Territoire 25 a procédé au premier appel de participation pour un montant à hauteur de 1 800 k€HT.**

### ***A REALISER EN 2025***

Territoire 25 procédera au cours du premier trimestre 2025 à l'appel de participation de 1 800 k€HT.

## **SUBVENTIONS**

Globalement, un montant de subventions à hauteur de 2 530 k€HT a été valorisé dans le présent bilan de référence 2024 au titre de la subvention de l'Etat « Fond Vert » (2 000 k€HT) et de la subvention de la Région BFC « Territoire En Actions » (530 k€HT).

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2024***

**Au 31 décembre 2024, Territoire 25 constate une recette d'un montant total de 2 106 k€HT de versements de subventions :**

- **l'intégralité de la subvention « Fond Vert » : 2 000 k€HT**
- **l'avance de la subvention « Territoire en Actions » : 106 k€HT**

### ***A REALISER EN 2025***

Courant de l'année 2025, il est envisagé le solde du versement de la subvention « Territoire En Action » d'un montant de 424 k€HT.

## **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 bilan de référence 2025 et son plan de trésorerie confirment 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 3 000 k€HT en 2027/2028 sur une période de 8 ans

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2024***

**Territoire 25 a souscrit deux emprunts :**

- **Le premier de 5 000 k€HT courant de l'exercice 2023 pour une durée de remboursement de 10 ans à un taux de 3,7% auprès de la Caisse des Dépôts**
- **Le second de 6 000 k€HT courant de l'exercice 2024 pour une durée de remboursement de 10 ans à un taux de 3,9% auprès de la Caisse des Dépôts**

Territoire 25 a mobilisé un second emprunt courant de l'année 2024 afin de régler les dépenses inscrites au budget prévisionnel, notamment :

- la seconde échéance de 4 000 k€HT de l'achat du foncier au CHU,
- les travaux de déconstruction de la phase 1 pour 2 000 k€HT,
- le rachat des études à Vinci Immobilier sur les Monuments Historiques pour 400 k€HT,
- la première échéance de la prime assurantielle pour 350 k€HT,
- la rémunération du concessionnaire pour 597 k€HT,
- ...

## ***A REALISER EN 2025***

Durant l'exercice 2025, il n'est pas prévu de souscrire un nouvel emprunt.

## **AUTRES PRODUITS**

Ce poste regroupe l'ensemble des loyers et remboursements des consommations énergétiques des occupants du site pour un montant estimé de 75 k€HT.

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2024***

Au 31 décembre 2024, Territoire 25 constate la poursuite des versements de loyers et des remboursements des consommations énergétiques au titre de l'occupation des bâtiments QQ'Q'' par l'association HopHopHop et du bâtiment L par l'Université (école des kinés) pour un montant total de 59 k€HT.

La convention d'occupation temporaire du bâtiment L par l'Université a pris fin le 31 décembre 2024.

## ***A REALISER EN 2025***

Courant de l'année 2025, Territoire 25 envisage :

- la poursuite des paiements des loyers par HopHopHop pour l'occupation du bâtiment QQ'Q'',
- la mise en place d'une nouvelle convention d'occupation liée à la présence d'une antenne relais orange dans les combles du bâtiment QQ'Q''. Un loyer annuel d'environ 3 k€HT est en cours de négociation avec le représentant de l'opérateur.

## **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 (cf annexe 4 plan de trésorerie).

### ***REALISE AU 31 DECEMBRE 2024***

Au 31 décembre 2024, la trésorerie de l'opération St Jacques-Arsenal fait apparaître un solde négatif d'un montant de 344 k€HT.

## ***A REALISER EN 2025***

La mobilisation du second emprunt 2024, le versement de la participation annuelle de la Ville de Besançon et du solde de la subvention Territoires en Actions permettront de compenser le solde négatif à fin 2024 et payer les dépenses prévisionnelles 2025.

La trésorerie de l'opération présentera un solde positif cumulé à partir de l'exercice 2025 et suivants.

## 2. ANALYSE ET PERSPECTIVES

La seconde année du traité de concession a permis de poursuivre les études techniques, programmatiques et financières complémentaires permettant de vérifier les hypothèses prises en compte pour l'établissement du bilan financier.

L'année 2025 devrait marquer également la signature de plusieurs promesses de vente portant sur :

- la construction d'une résidence étudiante d'environ 200 chambres en lieu et place de l'actuel bâtiment O et garages de l'Arsenal,
- la réalisation de la première opération de logements mixte construction neuve et réhabilitation sur l'îlot « N3 » St Lucienne / Bersot d'environ 75 logements,
- la réalisation d'un programme « santé » dans le bâtiment L de l'Arsenal.

L'analyse de la conjoncture financière actuelle, symbolisée par les échanges et les difficultés rencontrées avec l'opérateur Vinci Immobilier pour la réitération de la promesse de vente signée le 02 octobre 2023, conduit à maintenir une position prudentielle quant aux recettes associées à la vente de charges foncières.

**Une étude de marché comparative va être engagée sur le premier semestre 2025 afin de vérifier les différents niveaux de charges foncières inscrites au bilan prévisionnel. Cette analyse associée à la signature de nouvelles promesses de vente pour une première opération en construction neuve et la réhabilitation de premiers bâtiments non protégés au titre des Monuments Historiques permettra de procéder aux ajustements nécessaires.**

Si le programme de construction présenté au 31 décembre 2024 reste constant en termes de surface cessibles avec 49 104 m<sup>2</sup> SDP, **plusieurs points de vigilance méritent d'être soulevés :**

- Le travail mené par l'agence Ter dans le cadre des études Avant-Projet des espaces publics qui sera complété par les études Projet menées sur 2025 conduits à **une baisse des surfaces construites de l'ordre de 1 250 m<sup>2</sup> SDP.**
- Les échanges avec l'ABF et le CRMH permettant la rédaction du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbanistiques Patrimoniales Environnementales et Ecologiques, notamment sur les conditions de réhabilitation de la toiture du bâtiment L **réduisent également de 400 m<sup>2</sup> la surface réhabilitée du bâtiment.**

**En conséquence, les inquiétudes liées à la conjoncture financière engendrant une baisse des niveaux de charges foncières associées à la réduction potentielle des surfaces cessibles pourraient conduire à une réduction des recettes de l'ordre de 2 600 k€HT :**

- **340 k€HT pour la réduction des surfaces**
- **2 260 k€HT pour la baisse des niveaux de charges foncières**

**Un premier travail sur l'augmentation des hauteurs des bâtiments neufs a été engagé avec l'Architecte des Bâtiments de France et pourrait permettre de compenser partiellement cette baisse des recettes de l'ordre de 600 k€HT. Ce premier travail n'a pas permis de conclure sur l'impact architectural et la**

**cohérence de cette surélévation par rapport aux bâtiments historiques les plus proches. Il sera poursuivi sur 2025 par la production d'une maquette à plus grande échelle permettant cette vérification.**

**En cas d'accord trouvé avec l'ABF, cette surélévation devra figurer au sein de la modification n°3 du PSMV et être introduite par les services de l'Etat dans le cadre de l'enquête publique correspondante qui se tiendra au cours des mois de mai et juin 2025.**

L'exercice 2025 devrait être également marquée par l'obtention des trois permis d'aménager de l'opération permettant de poursuivre la première phase des travaux de démolition par :

- La réalisation des diagnostics et fouilles archéologiques,
- La réalisation des réseaux primaires notamment le collecteur des eaux pluviales et les premiers travaux du réseau de chauffage urbain à l'intérieur du site,
- La démolition du bâtiment Ledoux
- La réalisation des premiers aménagements d'espaces publics par la Ville de Besançon : grand jardin, grande noue paysagère de gestion des eaux pluviales, cour d'honneur ...

Les études de stationnement permettant de définir le montage juridique et technique pour la conception, la réalisation des travaux et l'exploitation des parkings seront finalisées. La finalisation de ces études permettra l'arbitrage quant à la solution retenue.

Les études de programmation des surfaces atypiques de l'opération se poursuivront afin de permettre leur intégration lors du lancement des premières consultations opérateurs.

### **3. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE**

**Il est proposé à la collectivité d'approuver le présent CRAC et son bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2024 présentant des ajustements mais maintenant des dépenses et des recettes équilibrées pour l'opération d'aménagement St Jacques Arsenal de l'ordre de 53 218 k€HT équivalent au CRAC précédent arrêté au 31 décembre 2023 et approuvé par délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2024.**

**La participation de la Ville de Besançon à hauteur de 18 095 €HT est maintenue dans l'attente de la validation des études de stationnement et de la finalisation de la programmation des surfaces actives en RDC et étant donné :**

- **le travail sur les hauteurs avec l'ABF permettant de rehausser les bâtiments (gain potentiel = 600 k€HT)**
- **Le risque commercial prévu au bilan à hauteur de 1 M€HT**
- **L'étude de marché comparative en cours qui permettra de confirmer ou non la baisse réelle des CF d'un million supplémentaire**

Postes GO7	Intitulés	Montant Bilan concession (déc 22)	Montant Bilan approuvé (CRAC 2023 - CM Juin 2024)	Montant Bilan prévi (CRAC 2024 - CM Juin 2025)	Ecart CRAC 2023 / CRAC 2024
	<b>DEPENSES</b>	<b>52 222 225,00 €</b>	<b>53 218 051,47 €</b>	<b>53 218 051,45 €</b>	<b>0,02 €</b>
<b>A</b>	<b>Acquisitions</b>	<b>14 150 000,00 €</b>	<b>14 280 000,00 €</b>	<b>14 280 000,00 €</b>	<b>- €</b>
A01	Terrains, Immeubles	14 000 000,00 €	14 000 000,00 €	14 000 000,00 €	- €
A02	Acquisition au concédant				
A03	Indemnité bail, éviction, frais négociation				
A04	Frais acquisition et expropriation	150 000,00 €	280 000,00 €	280 000,00 €	- €
A05	Relogement				
A06	Autres frais sur acquisitions				
A07	Imprévus (PREVISIONS uniquement)				
<b>B</b>	<b>Etudes et honoraires</b>	<b>2 073 900,00 €</b>	<b>3 895 400,00 €</b>	<b>3 895 400,00 €</b>	<b>- €</b>
B01	Etudes jusque fin phase pré-opérationnelle	700 000,00 €	700 000,00 €	700 000,00 €	- €
B02	Etudes phase opérationnelle	200 000,00 €	1 280 000,00 €	1 280 000,00 €	- €
B03	Maitrise d'œuvre	1 173 900,00 €	1 525 400,00 €	1 525 400,00 €	- €
B04	Autres honoraires de réalisation				
B10	Imprévus, actualisation et révision (PREVISIONS uniquement)		390 000,00 €	390 000,00 €	- €
<b>C</b>	<b>Travaux viabilisation et construction</b>	<b>28 971 492,00 €</b>	<b>24 585 000,00 €</b>	<b>24 359 247,57 €</b>	<b>225 752,43 €</b>
C01	Archéologie	1 596 000,00 €	1 600 000,00 €	1 500 000,00 €	100 000,00 €
C02	Démolition/Désamiantage	5 500 000,00 €	4 170 000,00 €	4 170 000,00 €	- €
C03	Dépollution	540 000,00 €	540 000,00 €	514 247,57 €	25 752,43 €
C04	VRD et Espaces verts	3 552 500,00 €	3 550 000,00 €	3 550 000,00 €	- €
C05	Construction / Superstructure	2 110 600,00 €	2 125 000,00 €	2 025 000,00 €	100 000,00 €
C06	Autres travaux	14 125 000,00 €	11 600 000,00 €	11 600 000,00 €	- €
C07	Fonds de concours				
C10	Imprévus, actualisation et révision (PREVISIONS uniquement)	1 547 392,00 €	1 000 000,00 €	1 000 000,00 €	- €
<b>D</b>	<b>Frais de gestion, Commercialisation, Divers</b>	<b>900 000,00 €</b>	<b>2 750 000,00 €</b>	<b>2 750 000,00 €</b>	<b>- €</b>
D01	Frais de communication et de commercialisation	300 000,00 €	600 000,00 €	600 000,00 €	- €
D02	Tirages, reprographies, annonces légales	20 000,00 €	150 000,00 €	150 000,00 €	- €
D03	Assurances	250 000,00 €	1 500 000,00 €	1 500 000,00 €	- €
D04	Frais juridiques	200 000,00 €	200 000,00 €	200 000,00 €	- €
D05	Consommations fluides et énergies	80 000,00 €	300 000,00 €	300 000,00 €	- €
D06	Entretiens espaces publics et divers				
D07	Syndic et charges locatives				
D08	Autres dépenses de gestion	50 000,00 €			
<b>H</b>	<b>Impôts et taxes</b>	<b>250 000,00 €</b>	<b>250 000,00 €</b>	<b>250 000,00 €</b>	<b>- €</b>
H01	Impôts fonciers	250 000,00 €	250 000,00 €	250 000,00 €	- €
H02	Taxes d'urbanisme				
H03	Autres taxes				
H10	TVA irrécupérable et coef. De déductibilité				
<b>I</b>	<b>Rémunération société</b>	<b>2 955 535,00 €</b>	<b>3 709 048,47 €</b>	<b>3 934 800,88 €</b>	<b>225 752,41 €</b>
I01	Rémunérations forfaitaires	855 000,00 €	1 750 000,00 €	1 750 000,00 €	- €
I02	Rémunérations sur investissements	991 805,00 €	948 160,12 €	1 173 912,53 €	225 752,41 €
I03	Rémunération de commercialisation	1 038 730,00 €	940 888,35 €	940 888,35 €	- €
I04	Rémunérations autres et liquidation	70 000,00 €	70 000,00 €	70 000,00 €	- €
<b>J</b>	<b>Frais financiers</b>	<b>2 921 298,00 €</b>	<b>3 748 603,00 €</b>	<b>3 748 603,00 €</b>	<b>- €</b>
J01	Frais financiers court terme				
J02	Frais financiers s/emprunts	2 921 298,00 €	3 748 603,00 €	3 748 603,00 €	- €
J03	Commissions et frais bancaires				
J04	Garantie et cautionnement				
<b>M</b>	<b>Charges de l'exploitation de l'opération</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
M01	Honoraires liés à exploitation				
M02	Travaux entretien et réparation d'exploitation				
M03	Energie et fluides liés à l'exploitation				
M04	Assurance d'exploitation				
M05	Impôt et taxes liés à l'exploitation				
M06	Loyers, charges locatives et redevances payées p/exploitation				
M07	Autres dépenses diverses liées à l'exploitation				
M10	Rémunération liée à la gestion d'exploitation				
<b>O</b>	<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
O01	Résultat d'exploitation				
	<b>RECETTES</b>	<b>52 222 225,00 €</b>	<b>53 218 051,47 €</b>	<b>53 218 051,45 €</b>	<b>0,02 €</b>
<b>N</b>	<b>Cessions</b>	<b>34 899 600,00 €</b>	<b>32 517 737,00 €</b>	<b>32 517 737,00 €</b>	<b>- €</b>
N01	Cessions terrains	5 278 000,00 €	6 450 960,00 €	6 450 960,00 €	- €
N02	Cessions immobilières	14 496 600,00 €	11 291 777,00 €	11 291 777,00 €	- €
N03	Cessions d'ouvrages	12 125 000,00 €	11 775 000,00 €	11 775 000,00 €	- €
N04	Cessions aux collectivités	3 000 000,00 €	3 000 000,00 €	3 000 000,00 €	- €
<b>P</b>	<b>Participations</b>	<b>17 322 625,00 €</b>	<b>20 625 284,47 €</b>	<b>20 625 284,45 €</b>	<b>0,02 €</b>
P01	Participations concédant	15 322 625,00 €	18 095 284,47 €	18 095 284,45 €	0,02 €
P02	Participations apport en nature				
P03	Participations autres collectivités				
P04	Participations concessionnaires de réseaux				
P05	Participations de privés aux équipements publics				
P06	Participations autres				
P07	Subventions	2 000 000,00 €	2 530 000,00 €	2 530 000,00 €	- €
<b>Q</b>	<b>Autres produits</b>	<b>- €</b>	<b>75 030,00 €</b>	<b>75 030,00 €</b>	<b>- €</b>
Q01	Loyers		30,00 €	30,00 €	- €
Q02	Charges locatives et rbt fluides-énergie		75 000,00 €	75 000,00 €	- €
Q03	Produits divers				
Q04	Dédits sur ventes				
Q05	Produits financiers				
Q06	Provision appel de fonds				
	<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>22 000 000,00 €</b>	<b>19 000 000,00 €</b>	<b>14 000 000,00 €</b>	<b>5 000 000,00 €</b>
<b>Y</b>	<b>Amortissements</b>	<b>22 000 000,00 €</b>	<b>19 000 000,00 €</b>	<b>14 000 000,00 €</b>	<b>5 000 000,00 €</b>
Y01	Emprunt amortissements	22 000 000,00 €	19 000 000,00 €	14 000 000,00 €	5 000 000,00 €
Y02	Avance rendue				
Y03	Caution rendue				
Y04	Immobilisation financière versée				
Y05	TVA payée au fisc				
	<b>MOBILISATIONS</b>	<b>22 000 000,00 €</b>	<b>19 000 000,00 €</b>	<b>14 000 000,00 €</b>	<b>5 000 000,00 €</b>
<b>Z</b>	<b>Mobilisations</b>	<b>22 000 000,00 €</b>	<b>19 000 000,00 €</b>	<b>14 000 000,00 €</b>	<b>5 000 000,00 €</b>
Z01	Emprunt mobilisation	22 000 000,00 €	19 000 000,00 €	14 000 000,00 €	5 000 000,00 €
Z02	Avance recue				
Z03	Caution recue				
Z04	Immobilisation financière rendue				
Z05	TVA payée au fisc				

## CONCESSION D'AMENAGEMENT SAINT JACQUES ARSENAL

CRAC 2025 arrêté au 31 décembre 2024

### ANNEXE 2 \_ TABLEAU DES DEPENSES HORS BILAN CONCESSION

Identification de la dépense	Entreprise	Demande Ville de Besançon	Date d'exécution de la prestation	Montant de la dépense
Diagnostic géotechnique (G5)	B3G2	oui - Direction Urbanisme		7 850,00 €
Mission SPS grand jardin	Qualiconsult	oui - Direction Urbanisme		2 255,00 €
Demandes geste inaugural : - plate formage / rampe / barrière - base vie pour hophophop - modification sens de la démolition	CARDEM	oui - Cabinet de Mme la Maire	mai-24	26 010,00 €
Conservation fresque mère et enfant	CARDEM	oui - Elus	juin-24	4 394,00 €
Création d'une rampe et démolition d'un mur pour visite inaugurale	CARDEM	oui - Cabinet de Mme la Maire	mai-24	2 500,00 €
Alimentation hôtel du carrefour	SPIE	oui - Direction Urbanisme		5 461,60 €
Alimentation espaces patrimoniaux	SPIE	oui - Direction Urbanisme		21 218,13 €
Demande complémentaire geste inaugurale	SPIE	oui - Cabinet de Mme la Maire	mai-24	1 493,30 €
Achat de déshumidificateurs espaces patrimoniaux	TEREVA	oui - Direction Urbanisme		8 776,84 €
Réfection maquette Ville de Besançon	Pierre Loup Boisseau	oui - Direction Urbanisme		12 000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES</b>				<b>91 958,87 €</b>

## CONCESSION D'AMENAGEMENT SAINT JACQUES ARSENAL

CRAC 2025 arrêté au 31 décembre 2024

### ANNEXE 3 \_ TABLEAU DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES

(article 9.1 - Suivi et contrôle des acquisitions foncières)

Identification du bien	Acquisition / cession	identification opérateur	date signature promesse de vente	date signature acte de vente	montant cession / acquisition	montant inscrit au bilan de la concession
Site Saint Jacques Arsenal	Acquisition	CHU Besançon	15-mai-23	07-mars-24	14 000 000,00 €	14 000 000,00 €
Ste Marie / St Charles St Denis / St Roch	Cession	Vinci Immobilier Rhône Alpes Auvergne	02-oct-23		740 €/m <sup>2</sup> SDP logements libres (80%) 550 €/m <sup>2</sup> SDP logements ANAH (20%)  pour une SDP comprise entre 7 663,50 et 8 056,50 m <sup>2</sup>  soit une vente comprise entre : 5 379 777 € et 5 655 663 €	5 379 777 €

