

**MAIRIE
DE
BESANÇON**



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – DÉPARTEMENT DU DOUBS

EXTRAIT DU REGISTRE

des Délibérations du Conseil Municipal

Publie le : 02/02/2026

Séance du 22 janvier 2026

Le Conseil Municipal, convoqué le 15 janvier 2026, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Julie CHETTOUH, M. Sébastien COUDRY, M. Benoît CYPRIANI, M. Cyril DEVESA (à compter de la question n°23), Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLIOLO, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n°4), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT (à compter de la question n°4 et jusqu'à la question n°13 incluse), M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, Mme Juliette SORLIN, M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n°20 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF

Secrétaire :

Mme Anne BENEDETTO

Étaient absents :

M. François BOUSSO, Mme Annaïck CHAUVET, M. Laurent CROIZIER, Mme Karine DENIS-LAMIT, Mme Nadia GARNIER, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, M. Damien HUGUET, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, M. Jean-Hugues ROUX

Procurations de vote :

M. François BOUSSO à M. Aurélien LAROPPE, Mme Annaïck CHAUVET à M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Laurent CROIZIER à Mme Nathalie BOUVET, M. Cyril DEVESA à Mme Valérie HALLER (jusqu'à la question n°22 incluse), Mme Nadia GARNIER à Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Sadia GHARET à M. Christophe LIME, M. Abdel GHEZALI à Mme Marie ZEHAF, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n°3 incluse), M. Damien HUGUET à M. Nathan SOURISSEAU, Mme Marie LAMBERT à M. Ludovic FAGAUT (à compter de la question n°14), M. Jean-Hugues ROUX à Mme Sylvie WANLIN, M. Claude VARET à Mme Laurence MULOT (à compter de la question n°21)

OBJET : 27 - Projet urbain Saint-Jacques - Arsenal : Concession d'Aménagement – Avenant n°2 – Espaces patrimoniaux

Délibération n° 008202

Projet urbain Saint-Jacques - Arsenal : Concession d'Aménagement – Avenant n°2 – Espaces patrimoniaux

Rapporteur : M. Aurélien LAROPPE, Conseiller Municipal Délégué

	Date	Avis
Commission n°2	08/01/2026	Favorable unanime

Résumé :

Aux termes d'une convention de concession d'aménagement signée en date du 12 janvier 2023 et d'un premier avenant, la Ville de Besançon a confié à Territoire 25 la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier Saint-Jacques Arsenal sur une superficie de 7 hectares pour une durée de 13 ans.

Le présent rapport a pour objet de proposer un avenant n°2 à la concession d'aménagement pour confier à T25 la maîtrise d'ouvrage des études de maîtrise d'œuvre ainsi que la réalisation des travaux relatifs aux espaces patrimoniaux propriété de la Ville de Besançon.

Aux termes d'une convention de concession d'aménagement signée en date du 12 janvier 2023 et d'un premier avenant, la Ville de Besançon a confié à Territoire 25 la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier Saint-Jacques Arsenal sur une superficie de 7 hectares pour une durée de 13 ans.

Pour mémoire, au titre de la concession, outre l'acquisition des biens immobiliers du CHU et la revente des lots cessibles, l'Aménageur a en charge, avant l'engagement de la phase opérationnelle, la réalisation d'études et investigations complémentaires (notamment sur la mise en place d'un réseau de chaleur et la création d'un parking mutualisé).

L'affermissement du bilan prévisionnel interviendra après l'établissement des conclusions d'investigations et la stabilisation de la programmation, des équipements indispensables et de la réceptivité des lots.

L'aménageur a également en charge le pilotage de l'opération d'aménagement, la mise en état et l'aménagement des sols, la réalisation des infrastructures. L'aménagement comprend notamment des travaux de voirie, de réseaux, ouvrages et d'espaces libres à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre.

Ces travaux seront réalisés dans le cadre de la concession et dans le respect des conditions financières établies au bilan prévisionnel d'aménagement.

L'aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel des constructions mixtes, à prédominance logements, portant sur environ 51 000 m² de surface de plancher.

Au cours de l'année 2024, Territoire 25 a réalisé, des études de faisabilité portant sur l'autonomisation, la conservation et l'ouverture au public de plusieurs espaces patrimoniaux appartenant à la Ville : Chapelle du Refuge, Chapelle du Carrefour, Apothicairerie, Salle des Commissions et Salle du Conseil.

Ces espaces, propriété de la Ville, sont étroitement imbriqués dans les bâtiments concernés par l'opération d'aménagement, et leur traitement nécessite une cohérence d'intervention avec le reste des programmes à vocation publique, résidentielle ou économique.

Aussi, la Ville de Besançon souhaite confier à Territoire 25, dans le cadre de la concession, le pilotage des études de maîtrise d'œuvre et la réalisation des travaux portant sur ces espaces patrimoniaux.

Par ailleurs, les années 2023 et 2024 ont permis de poursuivre les études de la programmation générale, en cohérence avec le plan guide et l'esquisse des espaces publics confiés à l'agence TER. Le schéma directeur a été présenté en comité de pilotage en juin 2023.

Ces évolutions se traduisent notamment par une évolution globale limitée (+104 m²) du total de surface de plancher, résultant d'ajustements par type de programme. Ces ajustements sont fondés sur :

- une actualisation des hypothèses programmatiques et de leur faisabilité technique,
- la meilleure connaissance des bâtiments à réhabiliter et de leurs affectations envisagées,
- une mise à jour des contraintes de constructibilité des îlots à bâtrir.

Le présent avenant a pour objet de confier à Territoire 25, pour le compte du concédant, la maîtrise d'ouvrage des études de maîtrise d'œuvre ainsi que la réalisation des travaux relatifs à plusieurs espaces patrimoniaux propriété de la Ville de Besançon à savoir la Chapelle du Refuge, la Chapelle du Carrefour, l'Apothicaire, la Salle des Commissions et la Salle du Conseil.

Ces espaces sont étroitement imbriqués dans le périmètre de l'opération d'aménagement et leur traitement nécessite une cohérence d'intervention avec les autres programmes.

Le concessionnaire est chargé, pour le compte du concédant, de conduire les études de maîtrise d'œuvre sur la base des études de faisabilité menées en 2024. Cette mission porte uniquement sur les études (dont le montant est estimé aujourd'hui à 300 K€ HT tranche ferme et optionnelle), pour un montant estimatif de travaux qui n'est pas à ce stade intégré au bilan prévisionnel de la concession.

Le montant des travaux arrêté au stade AVP devra faire l'objet d'une validation préalable par le concédant avant toute poursuite des phases ultérieures. À l'issue de la validation, le montant définitif des travaux à réaliser ainsi que les coûts des études de maîtrise d'œuvre engagées seront intégrés au bilan prévisionnel actualisé de la concession.

Les objectifs du programme sont :

- l'autonomisation technique des espaces (eau, chauffage, ventilation, électricité, assainissement, etc.) ;
- la préservation patrimoniale ;
- l'adaptation et la transformation des espaces en cohérence avec la programmation d'ensemble restant à définir par la Ville de Besançon.

Dans ce cadre, Territoire 25 assurera :

- le pilotage des études de maîtrise d'œuvre (consultation et passation du marché, validation des rendus, coordination) ;
- la réalisation des travaux (passation des marchés, gestion technique et financière, suivi de l'exécution, réception), une fois leur intégration validée ;
- la coordination générale avec le reste de l'opération d'aménagement ;
- le reporting technique, juridique, administratif et financier au concédant ;
- la gestion des aléas et la clôture de cette sous-opération.

L'enveloppe financière prévisionnelle de travaux sera déterminée à l'issue de la première phase et fera l'objet d'un suivi spécifique dans le bilan prévisionnel de la concession, conformément à l'article 19 de la convention

La rémunération de T25 se fera dans les conditions définies dans la concession.

Le présent avenant a également pour objet de mettre à jour le programme global de constructions, joint en annexe 5, tenant compte des évolutions de la programmation et des surfaces cessibles.

Elle prend en compte :

- les évolutions de la programmation à fin 2024,
- les ajustements de surface cessible par typologie de programme,
- l'intégration des espaces patrimoniaux confiés à Territoire 25.

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

A l'unanimité des suffrages exprimés, 9 abstentions, le Conseil Municipal :

- approuve l'avenant n°2 tel qu'annexé au rapport,
- autorise Mme la Maire, ou son représentant, à signer l'avenant n°2 à la concession d'aménagement de St Jacques Arsenal tel qu'annexé au rapport.

Rapport adopté à l'unanimité des suffrages exprimés

Pour : 40

Contre : 0

Abstentions*: 9

Conseillers intéressés : 4

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

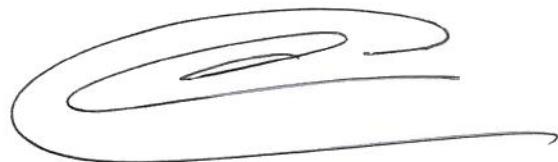
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

La Secrétaire de séance,



Anne BENEDETTO,
Conseillère Municipale Déléguée

Pour extrait conforme,
La Maire,



Anne VIGNOT

CONCESSION D'AMENAGEMENT St JACQUES- ARSENAL à Besançon

Avenant n°2

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

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

ENTRE D'UNE PART :

La Ville de BESANCON, sise au 2 rue Mégevand à Besançon, représentée par Madame Anne VIGNOT, son Maire, habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 22 janvier 2026,

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

ET D'AUTRE PART :

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

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

IL A TOUT D'ABORD ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Aux termes d'une convention de concession d'aménagement signée en date du 12 janvier 2023, la Ville de Besançon a confié à Territoire 25 la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier Saint-Jacques Arsenal, sur une superficie d'environ 7 hectares pour une durée de 10 ans à compter de sa prise d'effet.

À la suite du compte rendu financier annuel arrêté au 31 décembre 2023, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2024, un avenant n°1 a été notifié à Territoire 25 en date du 28 octobre 2024, afin de :

- prolonger la durée de la concession de 10 à 13 ans,
- contractualiser le nouveau bilan prévisionnel, actualisé à 53 218 000 € HT, et l'échéancier actualisé du versement de la participation de la collectivité,
- modifier les modalités de rémunération du concessionnaire,
- compléter l'engagement du concédant en ajoutant la mission d'études de maîtrise d'œuvre pour les réseaux primaires, pour le compte du concédant,

En application de l'article 19 de la convention, le compte rendu financier actualisé au 31 décembre 2024 a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 septembre 2025.

Le bilan prévisionnel actualisé présente des ajustements mais maintient l'équilibre des recettes et des dépenses pour un montant total inchangé de 53 218 000 € HT, tel qu'arrêté lors du CRAC précédent du 31 décembre 2023.

Courant de l'année 2024, Territoire 25 a réalisé des études de faisabilité portant sur l'autonomisation, la conservation et l'ouverture au public de plusieurs espaces patrimoniaux appartenant à la Ville : Chapelle du Refuge, Chapelle du Carrefour, Apothicairerie, Salle des Commissions et Salle du Conseil.

Ces espaces, propriété de la Ville, sont étroitement imbriqués dans les bâtiments concernés par l'opération d'aménagement, et leur traitement nécessite une cohérence d'intervention avec le reste des programmes à vocation publique, résidentielle ou économique.

La Ville de Besançon souhaite confier à Territoire 25, dans le cadre de la concession, le pilotage des études de maîtrise d'œuvre et la réalisation des travaux portant sur ces espaces patrimoniaux.

Par ailleurs, les années 2023 et 2024 ont permis de poursuivre les études de la programmation générale, en cohérence avec le plan guide et l'esquisse des espaces publics confiés à l'agence TER. Le schéma directeur a été présenté en comité de pilotage en juin 2023.

Ces évolutions se traduisent notamment par une évolution globale limitée (+104 m²) du total de surface de plancher, résultant d'ajustements par type de programme. Ces ajustements sont fondés sur :

Concession d'aménagement St Jacques-Arsenal à Besançon - Avenant n°2

- une actualisation des hypothèses programmatiques et de leur faisabilité technique,
- la meilleure connaissance des bâtiments à réhabiliter et de leurs affectations envisagées,
- une mise à jour des contraintes de constructibilité des îlots à bâtir.

Programme global des constructions de la concession initiale

	m ² SDP
LOGEMENTS REHABILITES MONUMENTS HISTORIQUES	13 315
LOGEMENTS NEUFS y compris LOGEMENTS ABORDABLES	17 000
LOGEMENTS SOCIAUX y compris résidence étudiante CROUS	6 100
COMMERCES / SERVICES / ACTIVITES / HOTELLERIE	8 585
RESIDENCE JEUNES ACTIFS	3 000
URBANISME TRANSITOIRE	3 000
Total PROGRAMMATION	51 000

Programme global des constructions au 31 décembre 2024

	m ² SDP
SURFACE TOTALE	51 104
SURFACE URBANISME TRANSITOIRE	2 000
SURFACE CESSIBLE TOTALE	49 104
Réhabilitation logements Monuments Historiques	10 664
Réhabilitation logements	6 000
Réhabilitation hôtellerie	4 500
Réhabilitation programme public	2 300
Réhabilitation "activités"	7 780
Logements neufs	12 860
Résidence étudiante	5 000

EN CONSÉQUENCE, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet :

- de confier à Territoire 25, pour le compte du concédant, la maîtrise d'ouvrage des études de maîtrise d'œuvre ainsi que la réalisation des travaux relatifs aux espaces patrimoniaux propriété de la Ville de Besançon ;
- de mettre à jour le programme global de constructions, joint en annexe 5, tenant compte des évolutions de la programmation et des surfaces cessibles.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 : MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Les articles 2.1 à 2.6 de la convention de concession demeurent inchangés.

Il est ajouté un article 2.7, rédigé comme suit :

2.7 – Pilotage des études de maîtrise d'œuvre et des travaux sur les espaces patrimoniaux (mandat pour le concédant)

Il a été convenu entre les parties de confier à Territoire 25, dans le cadre de la concession, une mission de pilotage des études de maîtrise d'œuvre et de réalisation des travaux relatifs à plusieurs espaces patrimoniaux appartenant à la Ville de Besançon, à savoir :

- *la Chapelle du Refuge,*
- *la Chapelle du Carrefour,*
- *l'Apothicairerie,*
- *la Salle des Commissions,*
- *la Salle du Conseil.*

Ces espaces sont étroitement imbriqués dans le périmètre de l'opération d'aménagement et leur traitement nécessite une cohérence d'intervention avec les autres programmes.

Cette mission sera conduite en deux temps :

1. ***Dans un premier temps***, le concessionnaire est chargé, pour le compte du concédant, de conduire les études de maîtrise d'œuvre sur la base des études de faisabilité menées en 2024. Cette mission porte uniquement sur les études, pour un montant estimatif de travaux qui n'est pas à ce stade intégré au bilan prévisionnel de la concession.

Le montant des travaux arrêté au stade AVP devra faire l'objet d'une validation préalable par le concédant avant toute poursuite des phases ultérieures.

2. *Dans un second temps, et à l'issue de la validation par la Ville de Besançon des rendus des études de maîtrise d'œuvre, le programme définitif des travaux et leur enveloppe financière seront arrêtés par le concédant par lettre de cadrage. Ce n'est qu'à cette étape que :*

- *le montant définitif des travaux à réaliser,*
- *ainsi que les coûts des études de maîtrise d'œuvre engagées dans la première phase, seront intégrés au bilan prévisionnel actualisé de la concession.*

Les objectifs du programme sont :

- *l'autonomisation technique des espaces (eau, chauffage, ventilation, électricité, assainissement, etc.) ;*
- *la préservation patrimoniale ;*
- *l'adaptation et la transformation des espaces en cohérence avec la programmation d'ensemble restant à définir par la Ville de Besançon.*

Dans ce cadre, Territoire 25 assurera :

- *le pilotage des études de maîtrise d'œuvre (consultation et passation du marché, validation des rendus, coordination) ;*
- *la réalisation des travaux (passation des marchés, gestion technique et financière, suivi de l'exécution, réception), une fois leur intégration validée ;*
- *la coordination générale avec le reste de l'opération d'aménagement ;*
- *le reporting technique, juridique, administratif et financier au concédant ;*
- *la gestion des aléas et la clôture de cette sous-opération.*

L'enveloppe financière prévisionnelle de travaux sera déterminée à l'issue de la première phase et fera l'objet d'un suivi spécifique dans le bilan prévisionnel de la concession, conformément à l'article 19 de la convention. La rémunération du concessionnaire se fera dans les conditions fixées à l'article 22.

ARTICLE 3 – ACTUALISATION DU PROGRAMME : ANNEXE 5

L'annexe 5 de la convention de concession, intitulée « Programme global des constructions », est remplacée par une nouvelle annexe 5 annexée au présent avenant.

Concession d'aménagement St Jacques-Arsenal à Besançon - Avenant n°2

Elle prend en compte :

- les évolutions de la programmation à fin 2024,
- les ajustements de surface cessible par typologie de programme,
- l'intégration des espaces patrimoniaux confiés à Territoire 25.

ARTICLE 4 3 – DISPOSITIONS FINALES

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

Le présent avenant entre en vigueur à compter de sa signature par les deux parties.

Fait à [lieu], le [date],
en deux exemplaires originaux.

Pour le concessionnaire

Le Président Directeur Général
de la SPL Territoire 25,

Pour la Collectivité concédante

La maire de Besançon,

Denis LEROUX

Anne VIGNOT

CONCESSION D'AMENAGEMENT SAINT JACQUES ARSENAL

CRAC 2025 arrêté au 31 décembre 2024

ANNEXE 5 _ PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

	m^2 SDP
SURFACE TOTALE	51 104
SURFACE URBANISME TRANSITOIRE	2 000
SURFACE CESSIBLE TOTALE	49 104
Réhabilitation logements Monuments Historiques	10 664
Réhabilitation logements	6 000
Réhabilitation hôtellerie	4 500
Réhabilitation programme public	2 300
Réhabilitation "activités"	7 780
Logements neufs	12 860
Résidence étudiante	5 000