



EXTRAIT DU REGISTRE
des Délibérations du Conseil Municipal

Publié le : 26/10/2026

Séance du 15 octobre 2026

**Le Conseil Municipal, convoqué le 08 octobre 2026, s'est réuni
à l'hôtel de Ville de Besançon**

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de M. Ludovic FAGAUT, Maire

Étaient présents : M. Mohamed AIT-ALI, M. Hasni ALEM, M. Guillaume BAILLY, Mme Isabelle BORDAT, Mme Nathalie BOUVET, M. Jimmy BRESILLION, Mme Estelle CAMARA, Mme Aline CHASSAGNE (à compter de la question n° 2), M. Serge COUËSMES, M. Laurent CROIZIER, M. Jérôme CUPILLARD, M. Clément DARCQ (à compter de la question n° 2), M. Franck DEFRASNE, Mme Marie-Line EGRON, M. Ludovic FAGAUT, Mme Anne FALGA, Mme Lydie FRANCART, M. Didier GENDRAUD, M. Abdel GHEZALI, Mme Laura GINIOT, Mme Marie GRUILLOT, Mme Leïla HANNOUNI (à compter de la question n° 2), M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 3), Mme Emmanuelle HUOT CUSENIER, M. Patrick JACQUES, Mme Véronique JELSCH, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, Mme Madeleine LHOMME, Mme Hélène MAGNIN-FEYSOT, M. Martin MELLION, Mme Eléonore METZGER, Mme Emmanuelle MEUNIER, M. Frank MONNEUR, Mme Manon MONNIER, Mme Laurence MULOT CESARI, M. Pascal ORLANDI, Mme Sophie PESEUX, M. Anthony POULIN, M. Jean-Pascal REYES, M. Djilalli SAHLAOUI, Mme Anne-Rachel SCHERTZ, Mme Flora SIMONIN, Mme Esther SZWARC, M. Fabrice TAILLARD, Mme Frédérique THOMAS-MAURIN (à compter de la question n° 2), M. Kévin VEJUX, M. Patrick VERDIER, Mme Séverine VÉZIÈS, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE

Secrétaire : Mme Anne-Rachel SCHERTZ

Étaient absents : M. Patrick BOUZAT, M. Bruno CAIRE, M. Jérémy JEANVOINE

Procurations de vote : M. Patrick BOUZAT à M. Guillaume BAILLY, M. Bruno CAIRE à Mme Isabelle BORDAT, Mme Aline CHASSAGNE à M. Hasni ALEM (jusqu'à la question n° 1 incluse), M. Clément DARCQ à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 1 incluse), Mme Leïla HANNOUNI à Mme Marie GRUILLOT (jusqu'à la question n° 1 incluse), M. Jérémy JEANVOINE à Mme Lydie FRANCART

OBJET : 9 - Grette Brulard Polygones - Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) - Bilan au 31 décembre 2025

Délibération n° 008425

Grette Brulard Polygones - Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) - Bilan au 31 décembre 2025

Rapporteur : M. Pascal ORLANDI, Adjoint

	Date	Avis
Commission n°3	05/10/2026	Favorable unanime

Résumé :

Par délibération en date du 6 novembre 2023, la Ville de Besançon a confié à la SPL Territoire 25 l'aménagement du quartier Grette Brulard Polygones dans le cadre d'une concession signée le 7 décembre 2023 pour une durée de 10 ans. La concession porte sur l'aménagement du site de 25 ha dont plus de la moitié est dédiée aux espaces verts et forestiers. Le projet porte l'ambition de la Ville de développer un quartier proche du centre-ville immédiatement connecté à la nature privilégiant les mobilités douces et actives, l'accès à des logements attractifs et abordables ainsi qu'un environnement apaisé et qualitatif.

En application de l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme, de l'article L 1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales et selon l'article 20 du traité de concession, la SPL Territoire 25, concessionnaire adresse chaque année au concédant pour examen et approbation un compte-rendu financier. Lors du conseil municipal du 18 septembre 2025, la Ville avait approuvé un premier avenant à la concession visant à ajuster les missions du concessionnaire et introduire la notion de portage du parking silo. Cet avenant n° 1 a été signé par les parties le 9 mars 2026.

La présente délibération prend acte du compte-rendu annuel des opérations réalisées depuis la dernière présentation au Conseil municipal et approuve le bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2025. La participation financière de la Ville de Besançon à 11 295 k€ est inchangée.

I. Contexte

Procédure

La Ville de Besançon s'est engagée dans l'opération d'aménagement Grette-Brulard-Polygones en 2021 avec :

- des études préalables environnementales et urbaines lancées depuis l'été 2021,
- l'aménagement d'un premier préverdissement réalisé à l'hiver 2022-23,
- différentes étapes de concertations menées en 2022 et 2023, ayant permis d'ajuster le programme de l'opération d'aménagement,
- le portage de la procédure d'urbanisme et du dossier d'autorisation environnementale jusqu'à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU par délibérations des collectivités respectives les 19 et 26 septembre 2024, et l'autorisation environnementale du Préfet délivrée le 16 septembre 2024.

La Ville de Besançon a concédé à la SPL Territoire 25 la réalisation de l'opération d'aménagement du site de Grette Brulard Polygones sur une superficie d'environ 25 hectares, dans le cadre d'une concession d'aménagement présentée au conseil municipal du 6 novembre 2023, signée le 7 décembre 2023 et rendu exécutoire le 18 décembre 2023.

La durée de la concession est fixée à 10 années.

L'ajustement des missions du concessionnaire et du portage du silo Brulard pendant 4 années ont donné lieu à un premier avenant signé le 9 mars 2026.

Rappel du programme

Le projet urbain définit un quartier proche du centre-ville immédiatement connecté à la nature selon les principes suivants :

- un aménagement s'appuyant d'abord sur les qualités intrinsèques du site consolidant le corridor vert support de continuités socio écologiques ;

- une offre de logements attractive et accessible ;
- des mobilités douces et actives privilégiées ;
- un environnement apaisé et de qualité.

Les principaux éléments de programme tels que définis dans la concession d'aménagement du projet urbain Grette Brulard Polygones sont :

- environ 600 logements dont la moitié au moins à prix maîtrisé (Logements Locatifs Sociaux ou Bail Réel Solidaire ou Action Logement),
- une résidence-autonomie d'une centaine de résidents portée par le CCAS,
- des rez-de-chaussée actifs pour des surfaces commerciales ou des services,
- des solutions de stationnement organisées et positionnées dans des parkings silo,
- l'inscription du programme des constructions au sein d'un corridor vert socio écologique reliant les collines à la trame verte de Besançon et consolidant les terrains renaturés représentant plus de 50 % en surface de l'emprise du projet urbain,
- des formes urbaines avec des typologies d'immeubles variées du collectif à l'intermédiaire ou individuel dense.

Missions respectives des parties dans le cadre du traité de concession

L'aménageur a notamment en charge au titre de l'article 2 de la concession de :

- assurer le pilotage de l'aménagement et la coordination de l'ensemble des travaux conduits sur le site ;
- procéder aux études et investigations nécessaires et notamment préalablement à la phase opérationnelle, de préciser différentes hypothèses et objectifs sur le modèle économique de la création d'ouvrages de stationnement et le périmètre des infrastructures à la charge du concessionnaire ;
- créer, organiser, animer les cellules de travail avec les promoteurs ;
- communiquer sur le projet urbain ;
- acquérir et gérer les biens ;
- réaliser les équipements d'infrastructures et de superstructures et notamment un réseau de chauffage urbain ;
- par avenant n°1, assurer la gestion pendant 4 années de l'ouvrage de stationnement Brulard.

Au vu de l'article 3 du traité, le concédant a à sa charge principalement l'accompagnement du concessionnaire dans toutes ses démarches.

II. Evolution du projet / synthèse des faits marquants

Depuis la dernière présentation au conseil municipal du 18 septembre 2025, les principaux faits marquants de 2025 ont été :

- la signature des promesses de vente avec les promoteurs Woodeum by COGEDIM et GA Smart Building et la vente des premiers lots au promoteur GA smart Building ;
- le dépôt de demande et l'obtention de PA modificatifs et des premiers PCs pour les premiers lots GA et le lot Parking Silo ;
- le démarrage des missions d'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) du pilote interchantières (OPCi) et de l'AMO environnement.

III. Etat d'avancement

Au regard du contexte national les promoteurs engagés ont tendance à retenir le démarrage de leurs opérations sur Besançon, néanmoins les protocoles qui les lient à la SPL engage cette dernière à préparer les terrains promis à la vente.

IV. Bilan financier (dont avenant le cas échéant)

Le bilan actualisé au 31 décembre 2025 est inchangé à 33 515 000 € HT.

Pour maintenir ce bilan inchangé lors de l'actualisation, les principaux montants suivants ont été ajustés :

- En augmentation :
 - Maitrise d'œuvre urbaine ;
 - AMO environnement ;
 - Travaux de dépollution Brulard ;
 - Frais de communication (totems) ;
 - Les frais financiers bancaires (GAT) ;
- Et en diminution :
 - MOE dépollution (inclus AMO environnement) ;
 - Aléas et imprévus d'études ;
 - Aléas et imprévus de travaux de viabilisation ;
 - Les frais financiers d'emprunt.

La participation financière de la ville de Besançon est inchangée à hauteur de 11 295 000 €.

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

V. Echancier

L'échéancier proposé pour le versement des participations de la Ville de Besançon en k€ HT est inchangé :

Déjà versé			Restant à verser							Total
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
95	1 000	1 000	1 213	2 229	2 212	1 188	1 206	997	155	11 295

VI. Perspectives

Sont prévus en 2026 :

- Pour Brulard et Grette
 - la fin des levées de doute et la purge des diagnostics obligatoires concernant l'hydrogéologie et la pollution des sols, et pour Polygone Gendarmerie uniquement, la fin des levées de doute sur le karst, sur le bâtiment vestige et sur l'archéologie,
 - la construction de différents rapports de visites, études, mises à jour dans le cadre des échanges avec les services de l'Etat pour le suivi de l'Autorisation environnementale,
 - la diffusion et le suivi opérationnel de la charte chantier,
 - des opérations de communication active.
- Spécifiquement sur Brulard :
 - le démarrage des travaux avec notamment la phase préparatoire de transplantation du préverdissement, de la dépollution des sols, la mise en défense des zones de biodiversité et le dévoiement des réseaux existants,
 - la mise à jour du PA (PA modificatif n°2),
 - les cessions foncières aux promoteurs,
 - le dépôt des derniers dossiers de demande de permis de construire,
 - la finalisation des études de projet et le lancement des travaux d'infrastructure pour les espaces publics et résidentiels,
 - la finalisation des études de projet et le lancement des travaux de superstructure pour la construction de l'ouvrage de stationnement mutualisé en silo,
 - le démarrage du chantier des promoteurs notamment pour les lots B3 et B4.

- Spécifiquement sur Grette :
 - les estimations et études permettant d'apprécier l'impact d'une extension de périmètre sur Grette intégrant ou pas le centre commercial et le terrain du diocèse dans l'emprise du projet,
 - et au regard du résultat de ces études et des investigations permettant de tester la faisabilité de la programmation urbaine, l'élaboration d'un nouveau plan guide de Grette en adéquation avec les ambitions du nouvel exécutif municipal.

Après avoir pris connaissance du compte-rendu annuel (CRAC) et du bilan actualisé de l'opération Grette Brulard Polygones arrêté au 31/12/2025, annexé,

M. Guillaume BAILLY (2), conseiller intéressé, ne prend part ni au débat, ni au vote.

MM. Ludovic FAGAUT (1) et Anthony POULIN (1), conseillers intéressés, ne prennent pas part au vote.

A l'unanimité, le Conseil Municipal :

- **approuve le présent Compte-Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement arrêté au 31 décembre 2025 de l'opération Grette Brulard Polygones,**
- **approuve le bilan révisé au 31 décembre 2025 pour un montant de 33 515 000 € et l'engagement de la Ville à hauteur de 11 295 000 €,**
- **approuve les perspectives prévues pour 2026.**

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 51

Contre : 0

Abstention*: 0

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,

Pour extrait conforme,

L'Adjointe à la culture, au patrimoine
historique et aux espaces culturels,
Anne-Rachel SCHERTZ



Document signé électroniquement

Le Maire,
Ludovic FAGAUT



Président de Grand Besançon Métropole.

Document signé électroniquement

CONCESSION D'AMENAGEMENT

GRETTE BRULARD POLYGONES



Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

Arrêté comptable au 31 décembre 2025

Conseil Municipal – 15 octobre 2026

SOMMAIRE

CONTEXTE.....	3
DONNEES SYNTHETIQUES AU 31 DECEMBRE 2025.....	5
PROGRAMMATION GENERALE	6
<u>1.</u> AVANCEMENT AU 31 DECEMBRE 2025.....	7
<u>2.</u> PERSPECTIVES POUR 2026.....	18
<u>3.</u> PROPOSITION A LA COLLECTIVITE	22

CONTEXTE

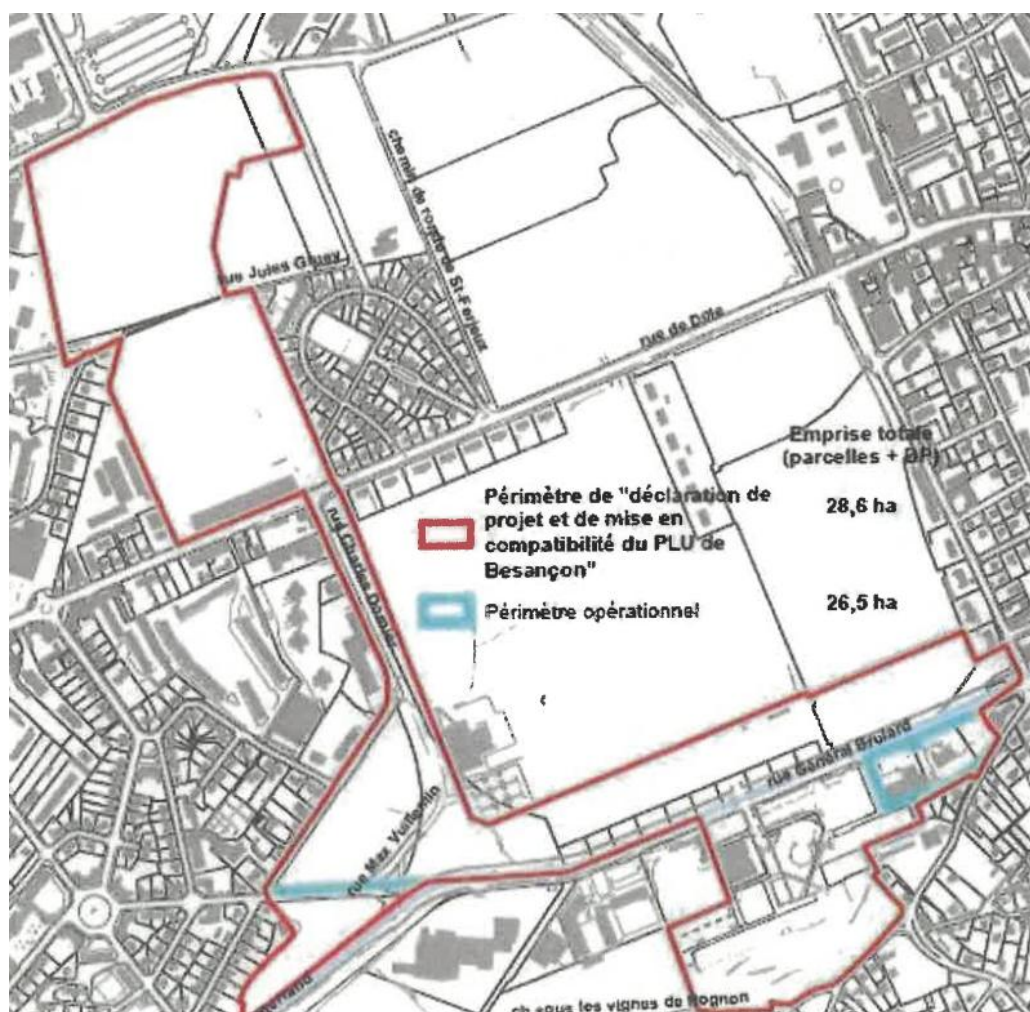
Par délibération en date du 06 novembre 2023, la Ville de Besançon a confié à la SPL Territoire 25 la réalisation de l'opération Grette Brulard Polygones dans le cadre d'une concession signée le 07 décembre 2023 pour une durée de 10 ans.

Le traité de concession distingue deux phases :

- dans un premier temps, l'engagement d'études complémentaires indispensables à l'affermissement des hypothèses ayant conduits à l'établissement du bilan prévisionnel, notamment au titre des équipements de stationnement en superstructure, des réseaux primaires et secondaire d'alimentation en chauffage urbain y compris la chaufferie afférente, du périmètre des infrastructures à la charge du concessionnaire ;
- dans un second temps, la mise en œuvre opérationnelle de la concession d'aménagement en tenant compte des résultats de l'ensemble des études complémentaires menées.

Le traité de concession distingue également deux périmètres :

- Le périmètre de l'opération d'aménagement
- Le périmètre opérationnel



L'avenant N°1 à la concession, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 18/09/2025, a permis de prendre en compte les évolutions suivantes :

- Modification du phasage de l'opération,**
- Ajout de la mission de réalisation, de gestion et d'exploitation du parking silo Brulard dans les missions du concessionnaire,**
- Ajout de la mission de réalisation des travaux d'aménagements paysagers d'interface à l'intérieur des lots promoteurs pour lesquels un effort d'amorçage aura été consenti,**
- Modification du montant de la participation de la collectivité,**
- Modification de la rémunération du concessionnaire.**

Le présent CRAC est établi sur la base de l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2025. 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 20 du traité de concession d'aménagement liant le concédant (Ville de Besançon) au concessionnaire (Territoire 25).

Le présent CRAC arrêté au 31 décembre 2025 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 2025

DONNEES CONTRACTUELLES INITIALES DU TRAITE DE CONCESSION	
Engagement de la concession (notification du traité)	15 décembre 2023
Echéance de la concession	15 décembre 2033

PROCEDURES ADMINISTRATIVES	
Déroulement de l'Enquête publique	Du 22 mai 2024 au 21 juin 2024
Autorisation environnementale pour le projet urbain	16 septembre 2024
Approbation de la mise en compatibilité du PLU de Besançon dans le cadre de la déclaration de projet de l'opération d'aménagement GBP	26 septembre 2024
Obtention Permis d'aménager Brulard	04 juillet 2025
Obtention Permis d'aménager modificatif n°1	06 octobre 2025
Obtention Permis de construire du parking silo	14 octobre 2025

SUIVI DES ACQUISITIONS FONCIERES	
Acquisition foncière Loge.GBM / T25 (Grette)	6 février 2023
Acquisition foncière Ville de Besançon / T25 (Brulard)	04 décembre 2024
Acquisition foncière GBM / T25 (Brulard)	30 juin 2025

SUIVI DES PROCEDURES COMMERCIALES	
LOT B1 et B2 :	
Signature du protocole Woodeum /T25	27 mars 2025
Caducité du protocole Woodeum / T25	30 juin 2025
LOT B3, B4, B5, B6 et B7 :	
Signature du protocole GA / T25	15 juillet 2025
Signature de la promesse de vente avec GA Smart Building sur les lots B3, B4, B5, B6 et B7	19 décembre 2025
Signature de l'acte de vente des lots B3 et B4	30 décembre 2025

PROGRAMMATION GENERALE

La programmation rappelée dans le contrat de concession repose sur les trois invariants suivants :

- Le corridor écologique comme infrastructure verte structurante développant une gradation d'espaces des plus sauvages aux plus urbains ;
- Une gestion des besoins en matière de stationnement des véhicules organisés et positionnés dans des parkings silos situés en dehors du terrain d'assiette des logements ;
- Une programmation principalement résidentielle de **600 logements environ** dans des immeubles de forme urbaine collective, intermédiaire, ou individuelle dense, offrant des logements en interface avec la nature. Cette offre se décline :
 - 50% de logements à prix maîtrisés soit en % de logements totaux :
 - 30% de logements locatifs sociaux LLS (dont 60% de PLAI et 40 % de PLUS)
 - 20 % de logements abordables principalement en BRS (bail réel solidaire)
 - Et 50 % de logements libres

La programmation prévoit aussi **une résidence autonomie de 100 places environ**.

Le programme prévisionnel de construction de logements est d'environ **42 000 m²** de plancher (y compris résidence autonomie) et se décompose de la manière suivante entre les trois sous-secteurs :

- Brulard : 18 000 m² SDP
- Grette : 14 000 m² SDP
- Polygones : 10 000 m² SDP

Les surfaces commerciales, rez-de-chaussée actifs et équipements publics représentent environ 1500 m² de plancher. Leur localisation est à préciser ultérieurement.

Le phasage, validé dans le cadre de l'avenant n°1, est le suivant :

- Phase 1 : aménagement de Brulard
- Phase 2 : aménagement de Grette
- Phase 3 : aménagement de Polygone et du corridor écologique

1. AVANCEMENT AU 31/12/2025

1.1. EVOLUTION DES DEPENSES ET RECETTES EN SYNTHESE

Le bilan prévisionnel à fin 2025 est à l'équilibre par rapport au bilan de référence de 2024, validé en conseil municipal le 18 septembre 2025. **Le montant global de l'opération se stabilise à 33 515 K€.**

Côté dépenses, certains postes ont fait l'objet d'une augmentation suite à :

- la signature de marchés dont les montants étaient supérieurs aux estimations ;
- la signature d'un avenant au contrat de maîtrise d'œuvre urbaine ;
- la réception des travaux de dépollution ;
- la mise en place d'une GAT fin 2025 dans le cadre du démarrage des ventes des terrains aux promoteurs, et dont les frais bancaires s'élèvent à 34 K€/an jusqu'à l'achèvement des travaux mentionnés dans le Permis d'Aménager.

Cette augmentation est compensée par la baisse des imprévus et la baisse des frais financiers sur emprunts.

Côté recettes, l'augmentation des produits financiers s'explique par une trésorerie en majorité positive durant l'année 2025. Cette augmentation est compensée par une baisse de l'enveloppe dédiée à la révision des prix de cessions.

MONTANT DU BILAN 2025.....		33 515 K€
EVOLUTION DES DEPENSES par rapport au bilan 2024.....		+ 0 K€
Acquisitions.....		+ 0 K€
Etudes et honoraires		+ 110 K€
- Enveloppe étude de communication supprimée car prise en compte dans le marché AVDLV signé en 2025 (- 30 K€)		
- Actualisation du marché de maîtrise d'œuvre suite à la signature de l'avenant n°1 en 2026 (+82 K€)		
- Actualisation des autres honoraires de réalisation suite à la signature des marchés avec l'OPCI et l'AMO environnement en 2025 (+71 K€)		
- Baisse des imprévus pour absorber les études MOEU non prévues dans leur cahier des charges initial (- 14 K€)		
Travaux.....		- 141 K€
- Actualisation de l'enveloppe dépollution Brulard suite à l'achèvement des travaux (+ 69 K€)		
- Baisse de l'enveloppe aléas et révision (-209 K€) :		
* Suppression de l'aléas sur travaux de dépollution (- 35 K€)		
* Baisse de l'aléas sur travaux VRD de 10% à 8,2% (- 60 K€)		
* Baisse de l'aléas sur travaux RCU de 6.8% à 1.9 % (- 115K€)		
Frais de gestion, commercialisation, divers.....		+ 30 K€
- Actualisation du montant du marché AMO Communication suite à sa signature		
- Réduction des frais de vente car en parti pris en compte dans le marché du géomètre signé en 2025		
Impôts et taxes.....		+ 0 K€
Rémunération société.....		+ 0 K€
Frais financiers.....		+ 0 K€
EVOLUTIONS DES RECETTES par rapport au bilan 2024.....		+ 0 K€
Cessions.....		- 9 K€
Participations.....		+ 0 K€
Autres produits.....		+ 9 K€

1.2. EVOLUTION DETAILLÉE DES DEPENSES

ACQUISITIONS (+ 0 K€ HT)

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Sur le sous-secteur Grette, Territoire 25 a procédé à l'acquisition de la parcelle de Loge.GBM le 06 février 2023. L'année suivante, le 4 décembre 2024, Territoire 25 a procédé à l'acquisition du foncier Brulard auprès de la ville de Besançon. Enfin, le 30 juin 2025, Territoire 25 a procédé à l'acquisition d'un résidu foncier auprès de GBM, la parcelle DV113 d'une superficie de 43ca, qui était nécessaire au lot B7.

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 1 659 K€HT.

PREVU EN 2026

Aucune acquisition n'est prévue en 2026.

Au global, les dépenses au titre du poste « ACQUISITIONS » se stabilise à 2 412 K€HT.

ETUDES ET HONORAIRES (+ 110 K€ HT)

Les dépenses du poste « **ETUDES ET HONORAIRES** » regroupe :

- **les études de la phase opérationnelle pour 659 K€HT** : études de sols, études réglementaires, étude réseaux, études d'extension du périmètre, études d'urbanisme transitoire, etc.
La ligne étude de communication a été supprimée de ce bloc car prise en compte dans le marché de communication signé avec A Vrai Dire La Ville en 2025.
Ce poste a ainsi fait l'objet d'une **baisse de 30 K€HT par rapport au bilan de référence.**
- **les honoraires de maîtrise d'œuvre pour 1 544 K€ HT** :
 - **Les honoraire de maîtrise d'œuvre urbaine pour 1 165 K€ HT** :
 - le marché a été signé le 01 juillet 2024 pour un montant de 1 009 K€ HT avec le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine représenté par le cabinet Mustard. La CAO du 20 janvier 2026 a autorisé la signature d'un avenant n°1 pour un montant de 142 402.39€, portant le marché à **1 151 K€ HT.**
 - Des études complémentaires au cahier des charges initial relatives aux PC des promoteurs pour un montant de **14 K€ HT (ces prestations supplémentaires sont compensés par une baisse des imprévus).**

Ce poste a fait l'objet d'une **hausse de 82 K€HT par rapport au bilan de référence.**
 - **Les honoraires de maîtrise d'œuvre du parking silo pour 379 K€ HT** : le marché a été notifié le 17 juin 2024.
- **les autres honoraires de réalisation pour 710 K€HT** : SPS Aménagement, SPS & OPC du parking silo Brulard, géomètre, OPCI ...etc.
Ce poste a fait l'objet d'une **hausse de 71 K€HT** suite à la signature des marchés OPCI et AMO Environnement, dont les montants étaient supérieurs aux estimations.
La maîtrise d'œuvre dépollution a été réduite à 0€ car cette prestation est incluse dans le marché de l'AMO Environnement.

- **les imprévus, actualisation et révision ont été réduits à 130 K€HT.** Cette baisse de 14K€ par rapport au bilan de référence est la conséquence de la prise en compte des études relatives aux PC des promoteurs, non prévues au cahier des charges initial.

Les dépenses au titre du poste « ETUDES ET HONORAIRES » augmentent de 109 K€ HT au regard du bilan de référence du 6 novembre 2023, pour atteindre un montant de 2 932 K€ HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 751 K€HT, répartis comme suit :

- 320 K€ HT pour le poste études de la phase opérationnelle, dont 33 K€ HT réglé en 2025 majoritairement pour la réalisation d'études de sols (pollution, analyse terres technosols, EQRS et plan de gestion, G2 AVP PRO G4 Pk Silo).
- 359 K€ HT pour les honoraires de maîtrise d'œuvre :
 - MOE Urbaine pour 189 K€ :
 - Reprise du plan guide Brulard avec un seul parking silo
 - Dépôt du Permis d'Aménager Brulard
 - Faisabilité sur les parcelles « Sœurs et centre commercial »
 - Remise de l'AVP Brulard
 - Suivi des PC des lots Woodeum et GA
 - MOE silo Brulard pour 169 K€
 - Avancement des études de conception du parking
- 72 K€ HT pour les autres honoraires de réalisation :
 - Géomètre pour 8 K€ HT
 - OPCI pour 6 K€ HT
 - AMO environnement pour 55 K€ HT : fourniture d'un tableau d'analyse et de suivi des mesures de l'arrêté d'autorisation environnementale, visites de terrains réalisées par l'écologue, préconisations et suivi des travaux d'entretien des espaces verts, fourniture de l'annexe biodiversité de la charte de chantier, rédaction du cahier des charges et suivi de la consultation pour les travaux de dépollution de Brulard.
 - Contrôleur technique du parking silo pour 3 K€ HT

A REALISER EN 2026

Les missions attendues par nos prestataires en 2026 :

- La maîtrise d'œuvre urbaine pour :
 - l'avancement des études Aménagement Brulard (PRO, DCE, démarrage des travaux),
 - le dépôt du PA modificatif n°2,
 - le suivi des travaux de réalisation du fonçage sous la voie de tramway,
 - le suivi des projets des promoteurs (GA et Woodeum) jusqu'au dépôt des PC,
 - la proposition d'un plan guide prenant en compte l'extension du périmètre opérationnel.
- La maîtrise d'œuvre silo pour :
 - L'avancement des études jusqu'au démarrage des travaux (AVP, PRO, DCE)
 - Suivi du démarrage du chantier
- Le géomètre pour le piquetage des terrains, des bâtiments et du cordon boisé

- L'OPCI pour le suivi général de sa mission : réalisation d'une charte de chantier, des plans de phasage et circulation et la gestion de la coactivité entre les différents chantiers
- L'AMO Environnement/Dépollution pour le suivi de sa mission : suivi environnemental pour répondre notamment aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation environnementale, les visites de terrains réalisées par l'écologue, la rédaction d'éléments de communication, le suivi de la charte de chantier avec les entreprises de travaux, la mission de conseil général auprès de Territoire 25 ;

L'année 2026 sera également consacrée aux études de sols Grette et Polygones et notamment sur Polygones : poursuite des études hydrogéologiques, diagnostic archéologique, étude pollution des sols.

TRAVAUX DE VIABILISATION ET CONSTRUCTION (- 141 K€ HT)

Les dépenses du poste « **TRAVAUX DE VIABILISATION ET CONSTRUCTION** » regroupe :

- **les travaux de dépollution et d'évacuation des déchets pour 819 K€ HT.** Ce poste a fait l'objet d'une **hausse de 69 K€ HT** suite à la finalisation, en 2026, des travaux de dépollution sur le secteur Brulard.
 - Brulard = 469 K€
 - Grette et Polygones = 350 K€

Le montant défini sur Grette et Polygones pourrait être ré évalué par la suite en fonction du résultat des investigations en cours.

- **les travaux de VRD et espaces publics pour 9 145 K€ HT**
 - Brulard = 2 844 K€ HT. Ce montant est issu de l'AVP et a été confirmé dans le cadre du PRO.
 - Grette = 1 890 K€ HT. Ce montant est issu d'une estimation phase plan guide.
 - Polygones = 2 065 K€ HT. Ce montant est issu d'une estimation phase plan guide.
 - Les travaux relatifs au réseau de chaleur urbain = 2 346 K€.
- **les travaux de construction du parking silo Brulard pour 4 014 K€ HT.**
- **les travaux d'aménagement des espaces collectifs résidentiels communs Brulard pour 998 K€ HT**
 Pour rappel, cette ligne de dépenses travaux est apparue dans le cadre des négociations avec GA IR et Woodeum et se répartie comme suivant comme une aide à l'amorçage de l'opération :
 - Montant de l'aide maximale pour Woodeum = 310 K€ HT
 - Montant de l'aide maximale pour GA IR = 688 K€ HT. **Il est rappelé que la ville a pris un engagement uniquement sur la première tranche de l'opération soit 250 K€ HT.**
- **les imprévus, actualisation et révision s'élève à 1 589 K€ HT.** Ce poste a fait l'objet d'une **baisse de 209 K€ HT** suite à la baisse des aléas sur travaux de dépollution, VRD et RCU au regard de l'avancement de l'opération.

Les dépenses au titre du poste « TRAVAUX DE VIABILISATION ET CONSTRUCTION » baissent de 141 K€ HT au regard du bilan de référence, pour atteindre un montant de 16 565 K€ HT.

Aucune dépense n'a encore été réalisée au 31 décembre 2025.

A REALISER EN 2026

Le démarrage des travaux est prévu en 2026 :

- Janvier 2026 : travaux de fonçage sous tram (130 K€ HT)
- Janvier à mai 2026 : Dépollution des sols Brulard (469 K€ HT)
- Juillet 2026 : Dévoisement des réseaux AEP et Assainissement sous B4 (70 K€ HT)

A partir de novembre 2026 les travaux de viabilisation du quartier Brulard démarreront dans la partie centrale ainsi que les travaux relatifs à la construction du parking silo.

FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION, DIVERS (+ 30 K€ HT)

Les dépenses du poste « **FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION, DIVERS** » regroupe :

- **les frais de communication et de commercialisation pour 224 K€ HT.** Ce poste a fait l'objet d'une hausse de 30 K€ suite à :
 - La prise en compte du marché de communication signé en 2025 avec AVDLV ;
 - L'optimisation des frais de vente dont une partie est pris en compte dans le marché du géomètre signé en 2025.
- **les frais de tirage, reprographies, annonces légales pour 20 K€ HT.**
- **les assurances pour 110 K€ HT.**
- **les frais juridiques pour 50 K€ HT.**
- **Les dépenses liées à l'exploitation pour 160 K€ HT.** Il regroupe l'ensemble des frais de fonctionnement du parking silo Brulard pour une durée de 4 années.
- **les frais d'entretien des espaces verts pour 350K€ HT.**
- **Les autres dépenses de gestion pour 10K€ HT.**

Les dépenses au titre du poste « **FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION, DIVERS** » augmentent de 30 K€ HT au regard du bilan de référence, pour atteindre un montant de 923 K€ HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 101 K€ HT du poste « **FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION, DIVERS** » répartis comme suit :

- 42K€ HT pour le poste frais de communication et de commercialisation pour le lancement de l'AMI Brulard. La conception et réalisation des trois totems installés sur site à l'été 2025 pèse pour 29 K€ HT.
- 7K€HT pour le poste tirages, reprographies, annonces légales
- 5 K€HT pour le poste frais juridique et autres frais de gestion

- 47 K€HT pour le poste Entretien espaces verts et divers. Un marché a été signé en 2025 avec l'entreprise ID VERDE pour une durée de 4 ans. Plusieurs interventions d'entretien ont été nécessaires sur l'année 2025.

A REALISER EN 2026

L'année 2026 sera principalement consacrée :

- A la stabilisation d'une stratégie de communication en concertation avec la nouvelle municipalité, et la mise en place d'une communication active destinée à valoriser le programme urbain, les programmes immobiliers des promoteurs et permettre une attractivité renforcée du quartier, accompagnant la commercialisation
- A la conception et réalisation de support de communication,
- A la poursuite de l'entretien des espaces verts, tout secteur confondu

La stratégie et le plan de communication de l'opération globale seront arrêtés courant du 2eme semestre 2025.

IMPOTS ET TAXES (+ 0 K€ HT)

L'ensemble des dépenses du poste « **IMPOTS ET TAXES** » correspond **aux impôts fonciers, à la redevance d'archéologie préventive et aux taxes sur salaires pour un montant de 296K€ HT.**

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 ne constate aucune dépense pour le poste « IMPOTS ET TAXES ».

A REALISER EN 2026

L'année 2026 sera la première année d'imposition foncière.

REMUNERATION SOCIETE (+ 0 K€ HT)

La rémunération société de Territoire 25, **d'un montant total de 2 306 K€ HT** est détaillée comme suit :

- **Rémunérations forfaitaires pour 1 130 K€ HT.**
 - Forfait lancement de l'opération pour 50 K€
 - Pilotage des études liées au réseau de chaleur pour 25 K€HT
 - Pilotage des études liées à la réalisation des parkings silos pour 35 K€HT
 - Forfait annuel pour 75 K€ HT/an soit 750 K€ HT
 - Forfait suivi de la qualité de mise en œuvre des chantiers pour 150 K€ HT
 - Forfait acquisition foncière pour 30 K€ HT
 - Forfait de 40 K€ HT pour l'étude d'intégration des parcelles « Sœurs et centre commercial », contractualisé dans l'avenant n°1
 - Forfait clôture pour 50 K€ HT
- **Rémunérations proportionnelles sur investissements (4% des dépenses HT) pour 759 K€ HT.**
- **Rémunérations proportionnelles de commercialisation (3% des recettes HT) pour 269 K€ HT.**

- Une rémunération forfaitaire annuelle de 20 K€ HT relative et à la gestion technique et gestion locative du parking silo Brulard représentant un total de 81 K€ HT pour 4 ans (contractualisé dans l'avenant n°1).
- La révision de la rémunération forfaitaire pour un total de 67 K€ HT (contractualisé dans l'avenant n°1).

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 422 K€ HT du poste « REMUNERATIONS SOCIETE » répartis comme suit :

- Rémunérations forfaitaires pour 353 K€ HT, au titre de la rémunération forfaitaire annuelle et des forfaits lancement de l'opération, acquisition du foncier, études réseau de chaleur, études parkings silos, suivi de la qualité des projets, suivi sur extension.
- Rémunérations proportionnelles sur investissements (4% des dépenses) pour 34 K€ HT
- Rémunérations proportionnelles sur commercialisation (3% des recettes) pour 34 K€ HT suite à la signature de la promesse de vente avec GA Smart Building. Le détail est détaillé ci-dessous :

- Promesse de vente du 19.12.25 - GA IMMOBILIER RESIDENTIEL =	
3 114 163,00 €	
T1 = 1 017 268,60 € HT X 3% X 50% =	15 259,03 €
T2 = 1 024 455,80 € HT X 3% X 30% =	9 220,10 €
T3 = 1 072 438,60 € HT X 3% X 30% =	9 651,95 €
S/total Missions de commercialisation =	34 131,08 €

A REALISER EN 2026

Territoire 25 procédera trimestriellement aux appels de rémunération, conformément au contrat de concession.

Côté commercialisation, la rémunération au titre de la signature du 30/12/2025 de l'acte GA sur les lots B3 et B4 sera perçue en 2026.

FRAIS FINANCIERS (+ 0 K€ HT)

Les dépenses du poste « **FRAIS FINANCIERS** » correspondent **aux frais financiers de l'opération pour un montant de 569 K€ HT. Ces dépenses restent stables par rapport au bilan de référence.**

Des ajustements ont été réalisés à l'intérieur de ce poste suite à la mise en place d'une garantie financière d'achèvement de travaux. En effet, dans la cadre du permis d'aménager Brulard et en application de l'article R 442-13 et R 442-14 b) du code de l'urbanisme, le concédant a demandé à Territoire 25 de mettre en place une GAT.

En supplément des frais de dossier, les frais bancaires associés à ce dispositif s'élèvent à 34 K€ HT / an jusqu'à l'achèvement des travaux. Soit un total de 170 K€ HT.

En parallèle les frais financiers sur emprunt baissent de 167 K€ HT, suite à l'actualisation du prévisionnel de trésorerie. Ce montant pourra être amenée à augmenter en fonction de la date de cession des lots aux promoteurs. Dans le cas où la commercialisation Cogedim et GA (phase 2 et 3) ne se déroulerait pas comme prévu, un point sera fait avec la ville de Besançon présentant les incidences financières de ces décalages.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 89 K€ HT du poste « FRAIS FINANCIERS », notamment dû aux frais bancaires liés à l'emprunt contracté pour l'acquisition des terrains Loge.GBM.

A REALISER EN 2026

Le bilan prévisionnel prévoit un montant de 75 K€ HT au titre de l'année 2026.

Une consultation des établissements bancaires sera réalisée en fin d'année 2026 afin de prévenir les fortes dépenses à venir en 2027 (travaux de VRD + travaux de construction du parking silo).

Le montant des frais financiers pourrait être réévalué en fonction du retour des consultations bancaires et du rythme de commercialisation, si décalé par rapport aux prévisions.

PARKINGS SILOS GRETTE ET POLYGONES (+ 0 K€ HT)

Dans l'attente de la stabilisation du montage technico-financier des parkings silos Grette et Polygones, ces derniers sont maintenus en « toutes dépenses confondues » dans le présent bilan.

Pour rappel, le ratio/place s'élève à 23 K€ HT conformément au prix de revient constaté sur le parking Brulard. Des pistes d'optimisation seront à rechercher.

1.3. EVOLUTION DETAILLÉE DES RECETTES (+ 0 K€ HT)

Les recettes n'ont pas fait l'objet d'évolution par rapport au bilan de référence et se stabilise à 33 515 K€ HT.

CESSIONS (- 9 K€ HT)

Les recettes issues des cessions de terrains sont estimées à 8 999 K€ HT.

Pour rappel, les prix de vente par l'Aménageur par catégorie de charges foncières sont les suivants :

- Logements en accession libre : charge foncière 300€/m² HT / SDP prévisionnelle
- Logements locatifs sociaux et CCAS : charge foncière 140€/m² HT / SDP prévisionnelle
- Surfaces commerciales : charge foncière 120€/m² HT / SDP prévisionnelle

Brulard

	SDP Libre	SDP LS	SDP LLI	RDC Actifs	Total SDP	TOTAL CESSION
Woodeum	2 596 m ²	1 298 m ²	1 298 m ²		5 192 m ²	1 142 240 €
GA	9 006 m ²	2 684 m ²		305 m ²	11 995 m ²	3 114 150 €
Total	11 602 m ²	3 982 m ²	1 298 m ²	305 m ²	17 187 m ²	4 256 390 €

Grette

Les superficies présentées dans le bilan 2025 sont issues du plan guide MGAU. Elles seront à affiner lors de la reprise du plan guide par Mustard, et en concertation avec la nouvelle municipalité. A titre d'exemple, le maintien ou non du CCAS sur Grette peut avoir une incidence significative sur ce poste.

	SDP Libre	SDP LS	SDP BRS	SDP CCAS	RDC Actifs	Total SDP	TOTAL CESSION
Grette	4 990 m ²	2 122 m ²	2 868 m ²	7 000 m ²	293 m ²	17 273 m ²	3 216 620 € Avec décote ANRU * = 2 426 820 €

* Dans le cadre de la convention ANRU/Ville de Besançon, des droits à construire sont accordés à Action Logement pour un montant de charge foncière fixé à 0€. Le volume des droits à construire correspond à 25% de la surface totale de Grette.

Polygones

Les superficies présentées dans le bilan 2025 sont issues du plan guide MGAU. Elles seront à affiner lors de la reprise du plan guide par Mustard, et en concertation avec la nouvelle municipalité.

	SDP Libre	SDP LS	SDP BRS	RDC Actifs	Total SDP	TOTAL CESSION
Polygones	5 119 m ²	2 048 m ²	3 071 m ²	450 m ²	10 688 m²	2 315 360 €

La révision des prix de cession appliquée à partir de 2028 a été réduite de 9 K€ HT.

Les recettes issues des cessions d'ouvrage se maintiennent à 4 157 K€ HT. Ce poste regroupe :

- Le rachat du parking silo Brulard par une société de portage pour un **total de 1 551 K€ HT**, intervenant 4 ans après la livraison de l'ouvrage et à la commercialisation par T25 de 60% des places de stationnement ;
- La cession à GBM du réseau de chaleur urbain pour un **total de 2 606 K€ HT**.

Le transfert de propriété du réseau de chaleur urbain se fera par tranche de travaux à définir entre GBM et Territoire 25. Ces tranches seront définies de telle sorte à limiter les frais financiers pour l'aménageur.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 a signé :

- Le 19 décembre 2025 : une unique promesse de vente avec GA SMART BUILDING sur les lots B3, B4, B5, B6 et B7 ;
- Le 30 décembre 2025 : un acte de vente pour les lots B3 et B4

A REALISER EN 2026

> GA SMART BUILDING

Au 30 juin 2026, il est constaté :

- Phase 1 : un décalage significatif du démarrage des travaux de GA par rapport au calendrier contractuel de l'acte de vente signée le 30 décembre 2025 ;
- Phase 2 et 3 : Un décalage significatif de l'avancement du projet par rapport au calendrier contractuel de la promesse de vente signée le 19 décembre 2025.

Des demandes de précisions quant à la poursuite du projet ont été adressées au promoteur par courrier. Un retour officiel est indispensable afin d'acter ou non du bon aboutissement de leurs différents programmes.

> COGEDIM/WOODEUM

Durant le second semestre 2026, Territoire 25 envisage la signature de la promesse de vente avec COGEDIM sur les lots B1 et B2.

Dans le courrier du 07 mai 2026, Territoire 25 demande au promoteur la transmission dans les plus brefs délais :

- D'un calendrier actualisé et précis de déploiement de l'opération tenant compte de la nécessité de déposer un PC avant le 31 décembre 2026 pour bénéficier de la TVA 5.5% ;
- D'un retour formel et complet sur le projet de promesse unilatérale de vente et une position sur sa signature avant le 30 septembre 2026.

PARTICIPATIONS (+ 0 K€ HT)

La réalisation de l'opération Grette-Brulard-Polygones est soutenue par :

- la participation financière de la Ville de Besançon, d'un montant de 11 295 K€. Cette participation sera versée au titre de l'équilibre financier de l'opération selon le calendrier présenté dans le bilan et validé par la ville.
- la participation des promoteurs GA et WOODEUM d'un montant de 6 000 € HT/place, en contrepartie de la réalisation par Territoire 25 du parking silo Brulard. Cette participation s'élève à un montant total de 1 184 K€ HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 a procédé à plusieurs appels de participation pour un montant total à hauteur de 2 095 K€.

A REALISER EN 2026

Territoire 25 procédera en 2026 à un appel de participation de 1 213 K€, comme prévu dans le bilan.

AUTRES PRODUITS (+ 9 K€ HT)

Loyers

Le poste « loyer » est estimé à 235 K€ HT et comprend :

- les abonnements au parking silo Brulard pour les résidents GA et WOODEUM pour un montant mensuel de 70€/mois et durant 4 ans, durée estimée pour atteindre 60% de la commercialisation des abonnements. Le montant total des abonnements s'élève à 201 K€ HT.
- La location d'un local situé dans le parking silo, pour un montant de 150€HT/m²/an, durant 4 ans. Le montant total s'élève à 34 K€ HT. La Direction des infrastructures de Grand Besançon Métropole, initialement intéressé par ce local, a finalement décliné en mai 2025. Territoire 25 recherchera une autre fonction au local.

Produits divers

Les recettes liées à la mise en place de panneaux photovoltaïques sur la toiture du parking silo Brulard (64 K€ HT) sont maintenues dans l'attente de l'actualisation global du bilan prévue après réception des offres travaux des entreprises.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 a encaissé 9 K€ HT de produits financiers, conséquence d'une trésorerie positive.

PARKINGS SILOS GRETTE ET POLYGONES (+ 0 K€ HT)

Dans l'attente de la stabilisation du montage technico-financier des parkings silos Grette et Polygones, le coût de revient de ces deux ouvrages est neutralisé dans le présent bilan.

TRESORERIE DE L'OPERATION

Le plan de trésorerie actualisé est calculé à partir du résultat annuel de l'opération (recettes – dépenses) auquel s'ajoute les mouvements en termes de mobilisation (emprunts, créances) et en termes d'amortissement (remboursements d'emprunt, dettes).

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

En janvier 2023, un premier emprunt a été mobilisé auprès de la Caisse d'Epargne pour l'acquisition des terrains à Loge.GBM selon les caractéristiques suivantes :

Montant du prêt : 1500 K€HT

Taux d'intérêt : 2.74 %

Durée de l'emprunt : 48 mois

Remboursement in fine.

Au 31 décembre 2025, la trésorerie de l'opération Grette-Brulard-Polygones fait apparaître un solde positif d'un montant de 565 K€HT.

A REALISER EN 2026

Aucun nouvel emprunt ne sera contracté en 2026.

Un emprunt de 2000 K€ HT devra être mis en place à partir de 2027 pendant une durée de 5 ans afin de financer les fortes dépenses de travaux à venir. Pour la mise en place de ce moyen de financement, et conformément à l'article 22 du traité de Concession, une garantie d'emprunt sera demandée à la collectivité.

2. PERSPECTIVES POUR 2026

➤ Communication / Tout secteur confondu :

Si le projet souffrait jusqu'à présent d'un déficit de lisibilité et de notoriété, l'année 2026 sera l'année de l'engagement d'une stratégie de communication plus vigoureuse, accompagnant la commercialisation, et destinée à valoriser le projet urbain et les programmes immobiliers, et permettre ainsi une attractivité renforcée du quartier.

Une communication active sur les réseaux sociaux sera notamment mise en place à partir de l'été 2026.

➤ Brulard :

• Etudes / Travaux

Les travaux ont démarré en 2026 sur Brulard avec notamment le fonçage sous tram pour l'extension du réseau de chaleur, la dépollution des sols, la mise en défens des zones de biodiversité et le dévoiement des réseaux existants sous le lot B4.

Le promoteur GA Smart Building démarrera les travaux de sa 1ere tranche (B3 et B4) avant la fin de l'année.

Deux chantiers seront portés dans le même temps par GBM : la construction de la chaufferie et la réalisation du terminus tram.

Les études PRO/DCE des futurs aménagements, publics et résidentiels, se sont poursuivies en 2026 en collaboration avec les services ville/GBM. Le lancement de la consultation des entreprises est prévu en juillet 2026 pour une attribution des marchés de travaux à l'automne 2026.

Les études de conception du parking silo sont désormais achevées et la consultation pour la désignation des entreprises de travaux a pu être lancée, pour une remise des offres à la fin juillet, ce qui permettra d'arrêter le bilan prévisionnel de cet équipement.

Un travail approfondi avec l'OPCI est organisé sur l'année pour :

- la réalisation des plans de phasage et de circulation sur le secteur ;
- l'aboutissement d'une charte de chantiers, avec notamment une gestion exemplaire des déchets ;
- de façon continue, la bonne conduite des différentes coactivités entre les chantiers et les différentes maîtrises d'ouvrage.

- **Autorisations d'urbanisme**

Le Permis d'Aménager fera l'objet d'une 2eme actualisation, conformément au dernier plan de division et d'aménagement validé par le concédant dans le cadre du PRO/DCE.

Les PC des lots B1, B2, B5, B6, B7 devront être déposés par les promoteurs avant la fin de l'année 2026 pour bénéficier de la TVA 5.5%.

- **Commercialisation**

Deux promoteurs nationaux bas carbone, Cogedim/Woodeum et GA Smart Building ont été sélectionnés en 2024 dans le cadre de l'AMI lancé par Territoire 25 pour des « logements abordables, de qualité et à programmation participative ».

Malgré une avancée significative avec ces deux promoteurs les deux années passées, un décalage significatif de leur calendrier est aujourd'hui constaté.

La crise immobilière actuelle complique fortement la sortie des opérations de promotion de logements pour les promoteurs, à l'échelle nationale. D'une part, la hausse significative des taux d'intérêt réduit la capacité d'emprunt des ménages, ce qui freine la demande et allonge les délais de commercialisation. D'autre part, l'augmentation des coûts de construction, liée notamment à la hausse du prix des matériaux et de l'énergie, dégrade les marges et rend certains projets moins viables. Dans un contexte d'incertitude économique, les investisseurs se montrent plus prudents, ce qui accentue les difficultés de financement.

Avancement contractuel avec Cogedim [Lot B1 et B2] : l'absorption de Woodeum par Cogedim a engendré la réalisation par le promoteur d'une nouvelle étude de faisabilité et la nécessité de représenter le dossier aux instances de gouvernance de Cogedim. Il est demandé au promoteur un calendrier actualisé de son projet et notamment un engagement sur la signature d'une promesse de vente avant le 30 septembre 2026 et le dépôt d'un PC avant la fin de l'année 2026.

Avancement contractuel avec GA Smart Building [lot B3, B4, B5, B6, B7] : au 30 juin 2026, il est constaté :

- Tranche 1 : un décalage significatif du démarrage des travaux de GA par rapport au calendrier contractuel de l'acte de vente signée le 30 décembre 2025 ;
- Tranche 2 et 3 : Un décalage significatif de l'avancement du projet par rapport au calendrier contractuel de la promesse de vente signée le 19 décembre 2025.

Des demandes de précisions quant à la poursuite du projet ont été adressées au promoteur par courrier. Un retour officiel est indispensable afin d'acter ou non du bon aboutissement de leurs différents programmes.

Avancement de la commercialisation des programmes immobiliers GA / Accompagnement T25 :

La commercialisation des programmes B3 et B4 (Tranche 1) doit se poursuivre sur l'année 2026. En 2025, un turnover important des commerciaux GA a engendré un ralentissement de la dynamique de vente, le commercial actuel n'est en place que depuis février 2026. Entre février 2026 et juin 2026, GA a engrangé 9 réservations sur 45 logements en accession, ce qui reste un rythme acceptable.

Pour la moitié des rejets, l'argument avancé est le stationnement déporté contrairement à un stationnement plus conventionnel en pied d'immeuble, aérien ou souterrain.

Le commercial a évoqué un défaut de communication positive de sa part sur le parking silo, par un manque d'information sur son fonctionnement et ses avantages (allègement de la charge du stationnement lors de l'achat du logement pouvant rendre solvable le projet immobilier et amélioration du cadre de vie).

Des pistes d'évolution du parking ont également été identifiées par le promoteur et Territoire 25, pour améliorer la commercialité de l'équipement : acquisition de place plutôt que location et boxage de places. Là aussi, l'opération parking silo souffre d'un manque de communication auquel Territoire 25 et la Ville vont s'attacher à pallier courant 2026.

Territoire 25 poursuivra son accompagnement à la commercialisation en 2026 avec :

- des points de suivi mensuels avec GA ;
- la réalisation de supports papier d'information à destination des promoteurs (et leurs acquéreurs) pour recontextualiser les programmes immobiliers et le parking silo dans le projet urbain global ;
- La transmission à GA d'un argumentaire positif autour du projet de vie à Brulard, symbolisé et matérialisé par le parking silo.

En parallèle, selon le commercial GA, le démarrage des travaux aura un impact positif sur le rythme des ventes car les potentiels acquéreurs pourront constater des avancées concrètes. Le projet prendra forme et gagnera en visibilité auprès du grand public.

- **Parking silo :**

Le travail se poursuivra sur le projet du silo Brulard en 2026 afin d'affiner sa programmation et le montage financier, en investiguant les questionnements suivants :

- les risques commerciaux (déficit de recettes lié au risque de vacance de l'équipement) et les solutions à envisager ;
- les possibilités d'évolution en lien avec les demandes des potentiels utilisateurs (boxes, vente de places, décomposition des tarifs à la location, et autres possibilités de modifications ?) ;
- les services à associer au parking afin de transformer cet équipement en plateforme de services et de mobilité ;
- les modes de portage alternatifs au scénario initial.

Les conclusions de ce travail viendront en complément des résultats de la consultation des entreprises pour la construction de l'ouvrage. **Un point sera fait courant automne avec la ville de Besançon sur les conditions et les modalités de réalisation du silo.**

Pour conclure, l'année 2026 constitue pour Brulard une étape importante, marquée à la fois par :

- **l'entrée en phase de travaux,**
- **une phase déterminante en commercialisation,**
- **le lancement de la communication globale du projet, dont le déficit jusqu'à présent pesait lourdement sur la lisibilité et la notoriété de l'opération**

Cette année devra permettre soit de consolider le programme engagé, soit, le cas échéant, de réinterroger certaines orientations au regard des conditions de commercialisation observées.

➤ **Grette :**

Etudes d'extension de périmètre :

Des études techniques, urbaines et financières sont en cours pour permettre à la collectivité d'évaluer l'opportunité d'étendre le périmètre opérationnel de la concession aux parcelles « des Sœurs » et à la parcelle « Eco Market ». Entamées en 2025, ces études seront poursuivies en 2026.

- La parcelle « des Sœurs » : le propriétaire actuel n'a pas donné suite à l'offre soumise par la ville en 2025. Dans le cas où un accord pourrait finalement être trouvé dans l'épure de l'offre initiale, Territoire 25 se tiendra prêt à intervenir, par le biais de la ville.
- La parcelle du centre commercial « Eco market » : l'EPF a été missionné en 2025 par la ville pour estimer le cout d'acquisition de cette parcelle. Les études se poursuivent en 2026. Cette parcelle a été fléchée comme idéale pour accueillir le parking silo au regard de sa contenance et de son emplacement au sein du quartier élargi Grette-Brulard.

Programmation et composition urbaine :

En parallèle, et dans la continuité des études citées ci-dessus, il sera attendu du concédant plusieurs arbitrages en termes de programmation et notamment concernant :

- Le maintien du stationnement de l'ensemble des véhicules en silo, et l'opportunité de réaliser cet ouvrage sur la parcelle de l'Eco Market ;
- Le maintien ou non d'une activité commerciale sur le secteur Grette ;
- La densité de construction et la répartition des différents produits de logements ciblés dans l'OAP (LLS, prix maîtrisés, logements en accession libre) ;
- La réalisation d'une résidence seniors portée par le CCAS d'environ 100 logements ;
- La réalisation ou non d'un équipement sportif appelé « Arena ».

L'aboutissement de ces études sera indispensable pour statuer ou non de l'extension du périmètre de la concession d'aménagement et, le cas échéant, actualiser le prochain bilan prévisionnel.

Ces arbitrages devront prendre en compte les engagements déjà pris sur ce secteur :

- Dans le cadre de la convention ANRU/Ville de Besançon, des droits à construire ont été accordés à Action Logement dans le sous-secteur Grette pour un montant de charge foncière fixé à 0€. Le volume des droits à construire correspond à 25% de la surface totale de Grette, soit 3 590m² SDP. La convention s'achevant en 2030, Action logement demande que l'échange foncier soit réalisé avant cette date.
- La mise en service du réseau principal sur GRETTE au 31/08/2027 afin d'alimenter les quartiers avoisinants (délibération GBM du 22 mai 2025, retranscrit dans la concession d'aménagement).

En 2026, des études complémentaires devront ainsi être menées pour consolider la faisabilité Grette.

➤ Polygones :

Les études se poursuivent en 2026 sur le secteur Polygones, avec notamment la fin des levées de doute sur le karst, les diagnostics pollution des sols, et la réalisation d'un diagnostic archéologique.

En parallèle, un diagnostic structure sera entrepris sur le bâtiment situé au 84 rue de Dole, appelé « ancienne Bergerie », fléché comme parking dans les études d'aménagement préalables.

Ces études ont vocation à conforter le plan guide et à affiner le bilan financier de l'opération.

3. PROPOSITION A LA COLLECTIVITE

Il est proposé à la collectivité d'approuver le présent CRAC et son bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2025 de l'ordre de 33 515 K€HT.

CRAC 2025 _ Conseil Municipal octobre 2026	Bilan de référence approuvé en 2025	Réglé au 31/12/2025	Prévisionnel en k€ HT								Bilan 2025 proposé	Différence
Intitulé			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
1 DEPENSES	33 515	3 022	1 642	4 723	4 754	3 070	5 977	2 726	4 033	3 569	33 515	0
A Acquisitions	2 412	1 659		26			728				2 412	0
A01 Terrains, Immeubles	2 353	1 628		25			700				2 353	
A04 Frais acquisition & expropriation	60	31		1			28				60	
B Etudes & honoraires	2 932	751	464	450	242	184	224	182	182	364	3 042	110
B02 Etudes phase opérationnelle	689	320	49	120	85	21	40	11	10	3	659	-30
B03 Maitrise d'œuvre	1 461	359	276	158	60	100	120	100	100	272	1 544	82
MOE urbaine	1 082	189	154	70	60	100	120	100	100		1 165	82
MOE SILO Brulard	379	169	122	88							379	
B04 Autres honoraires de réalisation	639	72	124	161	86	51	51	51	50	64	710	71
SPS aménagement	80		10	10	10	10	10	10	10	10	80	
Marché géomètre	50	8	2	3	5	6	6	6	5	8	50	
OPCI	240	6	25	35	35	35	35	35	35		286	46
AMO environnement/dépollution (EODD)	150	55	59	60	36					46	210	60
Maitrise d'œuvre dépollution	35											-35
SPS, CT et OPC Parking SILO Brulard	84	3	28	53							84	
B10 Imprévus, actualisation & révision	143		16	11	11	12	13	20	22	25	130	-14
Imprévus (5%) (hors honoraires Parking silo)	78		14	5	5	5	5	10	7	14	64	-14
Révision des honoraires	66		2	6	6	7	8	10	15	12	66	
C Travaux viabilisation et construction	16 706		819	3 682	3 958	1 422	1 541	2 105	1 517	1 521	16 565	-141
C02 Démolition/Désamiantage/dépollution	750		469		150			200			819	69
Dépollution Brulard	400		469								469	69
Dépollution Grette et Polygones	350				150			200			350	
C04 VRD et Espaces verts	9 145		230	1 700	1 300	940	1 044	1 547	1 204	1 179	9 145	
Brulard (hors espaces résidentiels)	2 844		100	1 000	1 000	400	344				2 844	
Grette	1 890					300	500	700	390		1 890	
Polygones	2 065							500	600	965	2 065	
Réseau de chaleur	2 346		130	700	300	240	200	347	214	214	2 346	
C05 Construction / Superstructure	4 014		121	1 890	2 003						4 014	
Parking silo Brulard (imprévus compris)	4 014		121	1 890	2 003						4 014	
C06 VRD Ilots Résidentiels	998				300	300	300	98			998	
C10 Aléas et révision	1 799			92	205	182	196	260	312	342	1 589	-209
Frais divers et aléas sur travaux de démolition/dépollution (forfait)	35											-35
Frais divers et aléas sur travaux VRD et Espaces Verts (10%)	680			34	65	75	84	124	120	118	620	-60
Imprévu RCU	160			15	15	15					45	-115
Frais de révision sur travaux VRD, Espaces Verts (2,5% par an)	747			43	65	71	78	116	150	224	747	
Aléas généraux	178				60	21	34	20	42		178	
D Frais de gestion, Commercialisation, Divers	893	101	80	96	119	135	141	128	63	59	923	30
D01 Frais de communication et de commercialisation	194	42	33	33	23	23	29	21	10	10	224	30
Outils et frais de communication	69	42	28	20	10	10	16				126	57
Urbanisme transitoire / événements	75		5	10	10	10	10	10	10	10	75	
Frais de vente	50			3	3	3	3	11			23	-27
D02 Tirages, reprographies, annonces légales	20	7	2	2	1	1	2	2	2	2	20	
D03 Assurances	110		15	15	10	20	20	20	10		110	
D04 Frais juridiques	50	5	0	10	10	10	10	5			50	
D05 Dépenses d'exploitation	160				40	40	40	40			160	
D06 Entretien espaces publics et divers	350	47	30	35	35	40	40	40	40	43	350	
D08 Autres dépenses de gestion	10	0		1	1	1	1	1	1	3	10	
H Impôts et taxes	296	0	7	11	39	46	57	57	33	46	296	0
H01 Impôts fonciers	246	0	1	5	35	32	50	50	27	46	246	
H03 Autres taxes	50		6		4	14	7	7	6		50	
I Rémunération Société	2 306	422	196	297	301	200	221	254	238	178	2 306	0
I01 Rémunérations forfaitaires	1 130	353	110	90	90	90	90	90	90	128	1 130	
Pilotage études réalisation PK silo	35	35									35	
Pilotage études réseau de chaleur	25	25									25	
Forfait lancement de l'opération	50	50									50	
Pilotage projet et coordination générale	750	162	75	75	75	75	75	75	75	63	750	
Suivi qualité mise en oeuvre des chantiers	150	30	15	15	15	15	15	15	15	15	150	
Missions relatives à l'acquisition du foncier 2024	30	30									30	
Cloture	50									50	50	
Remunération sur Extension	40	20	20								40	
I02 Rémunérations sur investissements	759	34	55	169	169	67	73	94	69	29	759	
Mission de réalisation sur travaux	759	34	55	169	169	67	73	94	69	29	759	
I03 Rémunération de commercialisation	269	34	28	34	15	16	29	40	50	22	269	0
Mission de commercialisation (3%)	269	34	28	34	15	16	29	40	50	22	269	0
I04 Rémunération autres	81				21	20	20	20			81	
Gestion locative et technique parking Brulard pendant 4 ans	81				21	20	20	20			81	
Révision de la rémunération forfaitaire	67		3	4	5	7	8	9	30		67	0
J Frais financiers	569	89	75	162	95	83	65				569	0
J01 Frais financiers court terme	0	2									2	2
J02 Frais financiers s/emprunt	559	83	41	128	61	49	31				393	-167
J03 Commissions et frais bancaires	10	5	34	34	34	34	34				175	165
Parking silo Grette et Polygones (TDC)	7 401					1 000	3 000		2 000	1 401	7 401	0
2 RECETTES	33 515	2 104	2 510	4 167	3 573	3 699	6 300	2 837	3 402	4 924	33 515	0
N Cessions	13 336		1 021	1 582	1 050	2 163	1 005	1 736	3 247	1 523	13 327	-9
Cessions terrains	8 999		1 021	1 142	1 024	1 068	980	1 337	1 654	772	8 999	0
BRULARD	4 256		1 021	1 142	1 024	1 068					4 256	0
GRETTE	2 427						980	565	882		2 427	0
POLYGONES	2 315							772	772	772	2 316	0
Revision des prix de cession	180				26	27	25	33	41	19	171	-9
N03 Cession d'ouvrage	4 157			440		1 067		366	1 551	732	4 157	
Rachat pk silo par la société de portage	1 551								1 551		1 551	
Cession à GBM du RCU	2 606			440		1 067		366		732	2 606	
P Participations	12 479	2 095	1 489	2 585	2 488	1 464	1 206	997	155		12 479	0
P01 Participations concédant	11 295	2 095	1 213	2 229	2 212	1 188	1 206	997	155		11 295	
P01 Participations autres	1 184		276	356	276	276					1 184	0
Participation promoteurs au PK SILO BRULARD	1 184		276	356	276	276					1 184	0
Q Autres produits	299	9			35	72	89	103			308	9
Q01 Loyers	235				19	56	73	87			235	
Q05 Produits divers	64				16	16	16	16			64	
Q05 Produits financiers		9									9	9
Parking silo Grette et Polygones (TDC)	7 401						4 000			3 401	7 401	
3 AMORTISSEMENT	3 517	17	-17	1 500	369	384	399	415	433		3 500	-17
Y Amortissements	3 517	17	-17	1 500	369	384	399	415	433		3 500	-17
Y01 Emprunt amortissements	3 517	17	-17	1 500	369	384	399	415	433		3 500	-17
Z3-04299 CE 1500k€ TF 2.74 4 ans	1 500			1 500							1 500	
Nouvel emprunt 2 000 K€ 5 ans	2 000				369	384	399	415	433		2 000	
Créance TVA	17	17	-17								0	-17
4 MOBILISATION	3 517	1 500		2 000							3 500	
Z Mobilisations	3 517	1 500		2 000							3 500	
Z01 Emprunt mobilisation	3 517	1 500		2 000							3 500	
Z3-04299 CE 1500k€ TF 2.74 4 ans	1 500	1 500									1 500	
Nouvel emprunt 2 000 K€ 5 ans	2 000			2 000							2 000	
Créance TVA	17											
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	0	565	886	-56	-1 550	245	-76	-305	-1 064	1 355	0	17
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	0	565	1 451	1 395	-155	90	14	-291	-1 355	0	0	17