



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 : 13 - Concession d'aménagement Viotte - Compte-rendu Annuel à la Collectivité - Bilan révisé au 31 décembre 2025

Délibération n° 008429

Concession d'aménagement Viotte - Compte-rendu Annuel à la Collectivité - Bilan révisé 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 17 septembre 2014, la Ville de Besançon a confié à la SPL Territoire 25 l'aménagement du Quartier Viotte dans le cadre d'une concession signée le 11 février 2015 pour une durée de 10 ans.

Par délibération en date du 25 septembre 2023, la Ville de Besançon a prolongé la durée de la concession de 8 ans à compter du 9 février 2025 pour mener à bien l'aménagement du secteur nord.

L'objectif de la concession est la requalification des friches ferroviaires jouxtant la gare Viotte, en un nouveau quartier mixte à dominante tertiaire, accueillant notamment les différents services de l'Etat et de la Région, du logement, des commerces et services de proximité. Implanté sur les secteurs Nord et Sud autour de la gare, ce quartier bénéficie des nouvelles infrastructures du pôle d'échanges multimodal de la gare Viotte.

Territoire 25, le concessionnaire, a obligation de faire le compte-rendu de son activité pour l'année écoulée. La présente délibération prend acte de ce compte-rendu et approuve le bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2025

Le bilan actualisé au 31 décembre 2025 implique de porter la participation financière de la Ville de Besançon à hauteur de 5 645 K€ au lieu de 5 200 K€.

I. Contexte

La Ville de Besançon s'est engagée dans le réaménagement et la requalification du secteur situé à proximité immédiate de la Gare de Besançon Viotte.

Les études de faisabilité du projet engagées par la Ville de Besançon ont été conduites sur la période 2007-2014 dans le cadre d'un mandat qu'elle a confié à la sedD, devenue SEDIA. Elles ont porté sur deux volets :

- la création d'un Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) intégrant la desserte du projet de tramway,
- l'aménagement d'un quartier durable associé au PEM.

Le premier volet a abouti à l'aménagement du PEM autour de la gare Viotte avec la mise en service du tramway en septembre 2014 pour un investissement d'environ 15 M€ HT, porté très majoritairement par les collectivités locales. Le PEM permet en particulier de relier les secteurs au Sud et Nord de la Gare et d'assurer ainsi la continuité des flux entre les deux secteurs.

Le second volet, dont l'objectif est la requalification des friches ferroviaires jouxtant la gare Viotte, porte sur la création d'un nouveau quartier mixte à dominante tertiaire. Implanté sur les secteurs Nord et Sud autour de la gare, ce quartier bénéficiera et s'appuiera sur les nouvelles infrastructures du pôle d'échanges.

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

- la phase 1 « études pré-opérationnelles » aujourd'hui achevée qui a permis la présentation du dossier de fin d'études soumis à l'approbation du conseil municipal pour engager la phase « opérationnelle »,
- la phase 2 « phase opérationnelle » d'une durée estimée initialement à 8 ans et 6 mois pour la mise en œuvre du projet.

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

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

Le programme établi au stade des études pré opérationnelles comptait environ 44 000 m² de surface de plancher dont :

- environ 27 500 m² de tertiaire,
- environ 15 000 m² de logements soit 220 à 230 logements,
- environ 1 500 m² de commerces et de services de proximité.

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

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

Par délibération en date du 9 mars 2017, la Ville de Besançon a approuvé le dossier de synthèse des études pré opérationnelles et engagé la phase opérationnelle du projet Viotte.

Par délibération en date du 25 septembre 2023, la Ville de Besançon a prolongé la durée de la concession de 8 ans à compter du 9 février 2025 pour mener à bien l'aménagement du secteur nord.

II. Evolutions du projet :

La programmation globale compte 43 759 m² de plancher, soit un nombre de m² quasi identique à celui issu des études pré opérationnelles.

Le secteur Sud, terminé et livré en 2026 compte après réalisation des aménagements et des programmes de construction 36 187 m² :

- 24 198 m² de plancher de tertiaire,
- 8 580 m² de plancher de logements, soit 144 logements dont 60 en résidence seniors,
- 3 409 m² de plancher de commerces et services.

L'aménagement du secteur Nord a fait l'objet de nouvelles études d'aménagement afin d'adapter la programmation aux capacités du site, avec une densification raisonnée des lots à construire et une nouvelle programmation avec la construction d'un bâtiment tertiaire incluant une crèche publique en rez-de chaussée.

La programmation du secteur Nord est ainsi passée à environ 7 572 m² de surface de plancher :

- 4 309 m² de surface de plancher pour du logement, soit 55 logements environ,
- 976 m² de surface de plancher pour la réalisation de la crèche publique de 60 berceaux,
- et 2 287 m² de surface de plancher dédiés à de l'activité tertiaire.

Par délibération en date du 25 septembre 2023, la Ville de Besançon a confié à Territoire 25, par avenant à la concession et dans le cadre de ses missions d'aménageur, la construction d'un bâtiment comprenant en rez de chaussée un plateau à aménager dédié à la crèche publique et deux plateaux tertiaires.

III. Etat d'avancement au 31 décembre 2025 et programmation prévisionnelle :

L'aménagement du secteur Sud s'est poursuivi pour un achèvement au premier semestre 2026 avec la requalification et l'aménagement de la rue de la Viotte, de la placette Jeanneney et du mail Halimi élargi.

Le programme de construction « Genius » porté par le promoteur SMCI a lui aussi été livré en 2025, programme comprenant des logements, en résidence senior, en locatif social et en libre, des activités en rez de chaussée.

Concernant le secteur nord, le permis de construire du bâtiment crèche / tertiaire a été délivré le 19 aout 2025. Territoire 25 a engagé, à l'automne 2025, une consultation d'entreprises pour les travaux de construction du bâtiment, consultation qui s'est achevée en février 2026 après négociations avec les entreprises sur les différents lots du marché.

Les études d'urbanisme se sont poursuivies en vue d'un dépôt de permis d'aménager du secteur nord mi 2026, avec notamment un travail sur les espaces publics, la voie mode doux, les études hydrogéologiques, ainsi que la rédaction d'un cahier de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales (CPAUPE) pour les îlots de logements à bâtir.

IV. Bilan financier

Le bilan financier est divisé en trois sous bilans, un premier au titre de l'aménagement des secteurs Nord et Sud du projet, un deuxième au titre du parking mutualisé de 320 places du secteur Sud, servant de dalle pour les îlots de logements, et un troisième au titre de la construction du bâtiment crèche/tertiaire du secteur Nord, confié à Territoire 25 par délibération du 25 septembre 2023.

Les trois sous bilans sont au final consolidés.

Le bilan actualisé au 31 décembre 2025 présente des dépenses consolidées à hauteur de 29 000 K€ HT et des recettes consolidées à hauteur de 28 555 K€ HT, tenant compte de la participation financière de la Ville de Besançon de 5 200 K€ définie lors du CRAC au 31.12.2023 et confirmée lors du CRAC au 31.12.2024.

L'écart constaté entre les dépenses et les recettes au 31.12.2025, à hauteur de - 445 K€, s'explique par les dépenses suivantes :

- + 295 K€ au titre des travaux de finitions de l'aménagement des espaces publics du secteur Sud, notamment la placette publique en continuité de la voie Gisèle Halimi,
- + 80 K€ au titre d'études complémentaires menées sur le secteur Nord, notamment hydrogéologiques,
- + 40 K€ au titre des acquisitions foncières complémentaires réalisées par T25 sur le secteur Nord,
- + 30 K€ au titre du dépassement du budget initial de la construction du bâtiment crèche tertiaire après négociations avec les entreprises.

Cet écart lié à l'ajustement des dépenses implique de porter la participation financière de la Ville de Besançon à 5 645 K€ au lieu de 5 200 K€. Cette participation financière est définie ainsi, avant optimisations et prise en compte de subventions éventuelles à rechercher par Territoire 25.

V. Echancier

Considérant les échéances de dépenses et de recettes à réaliser d'ici la fin d'opération, et considérant que 200 K€ ont déjà été versés en 2020, 300 K€ en 2021, 400 K€ en 2022, 375 K€ en 2023, 500 K€ en 2024 et 500 K€ en 2025, les participations de la Ville de Besançon suivront l'échéancier de trésorerie proposé ci-après, avec une fin de versement en 2030 contre 2031 initialement pour tenir compte des besoins en trésorerie de l'aménageur sur les années 2027 et 2028, années d'engagement des travaux les plus conséquents, bâtiment crèche tertiaire et espaces publics. Aussi, les versements seront portés à respectivement 945 K€ et 925 K€ en 2027 et 2028 pour faire face aux dépenses à engagées ces deux années.

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
Versements en K € HT	500	700	700	600	500	370	3 370

VI. Perspectives

L'année 2026 est marquée par l'achèvement du secteur sud, avec la remise à la collectivité des espaces publics, la voie Halimi notamment.

Deux permis d'aménager seront déposés mi 2026, un pour les espaces publics et les lots à bâtir le long de la rue Nicolas Bruand, un second pour l'aménagement d'un parking aérien d'une vingtaine de places dédiées aux surfaces tertiaires à construire au sein du bâtiment crèche / tertiaire. Les travaux de constructions de ce dernier débiteront au printemps 2026 pour une durée d'environ 18 mois.

Territoire 25 remettra, fin 2026 début 2027 à la Ville de Besançon un plateau brut à aménager en rez-de chaussée dédié à la crèche publique. La Direction Architecture et Bâtiment assurera ensuite l'aménagement intérieur pour une ouverture envisagée de la crèche début 2028.

Enfin, toutes les études préalables à l'aménagement des programmes de logements le long de la rue Nicolas Bruand seront menées à leur terme pour engager une consultation de promoteurs en 2027.

VII. Avenant n°5 à la concession d'aménagement

L'avenant prend en compte dans un nouvel article 20.4 que le montant prévisionnel global de la participation du concédant au coût de l'opération d'aménagement est porté à 5.645.000 € HT et le nouvel échéancier de versement de la participation.

MM. Guillaume BAILLY (2), Ludovic FAGAUT (1) et Anthony POULIN (1), conseillers intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

A l'unanimité, le Conseil Municipal :

- approuve le présent **Compte-Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement au 31 décembre 2025 pour l'aménagement du quartier durable Viotte,**
- approuve l'augmentation de la participation financière de la Ville de Besançon portée à hauteur de 5 645 K€,
- autorise M. le Maire, ou son représentant, à signer l'avenant n° 5 modifiant la participation financière de la Ville de Besançon et l'échéancier de versement.

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

QUARTIER DURABLE VIOTTE A BESANÇON



Perspective d'insertion du quartier Durable Viotte
Image non contractuelle

Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

Arrêté comptable au 31 décembre 2025

Conseil Municipal – 15 octobre 2026

SOMMAIRE

CONTEXTE.....	P 3
1 –AMENAGEMENT DES SECTEURS NORD ET SUD	P 6
1.1 - DEPENSES « AMENAGEMENT DES SECTEURS NORD ET SUD ».....	P 6
1.2 - RECETTES « AMENAGEMENT DES SECTEURS NORD ET SUD »	P 10
2 – CONSTRUCTION PARKING MUTUALISE SECTEUR SUD	P 13
2.1 – DEPENSES « PARKING MUTUALISE DU SECTEUR SUD ».....	P 13
2.2 - RECETTES « PARKING MUTUALISE DU SECTEUR SUD ».....	P 15
3 –CONSTRUCTION BATIMENT CRECHE-TERTIAIRE SECTEUR NORD.....	P 17
3.1 – DEPENSES « CONSTRUCTION BATIMENT CRECHE-TERTIAIRE SECTEUR NORD ».....	P 17
3.2 - RECETTES « CONSTRUCTION BATIMENT CRECHE-TERTIAIRE SECTEUR NORD ».....	P 21
4 - BILAN CONSOLIDE « AMENAGEMENT, CONSTRUCTION DU PARKING MUTUALISE ET CONSTRUCTION DU BATIMENT CRECHE-TERTIAIRE ».....	P 23
5 - ANALYSE ET PERSPECTIVES.....	P 25

ANNEXES

CONTEXTE

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

Le traité de concession comprend deux phases :

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

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

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

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

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

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

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

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

L'avenant n°3 du traité de concession signé le 11 octobre 2023, permet l'engagement opérationnel du secteur Viotte Nord et :

- **étend le périmètre du secteur Nord d'environ +1800 m²**, intégrant, d'une part, une partie du parvis du pôle d'échange multimodal Nord en vue d'étendre la constructibilité le long de la rue de la Bruand, et d'autre part, le délaissé foncier appartenant à la Ville de Besançon composé des parcelles BH 195, BH 420 et BH 421 pour y aménager un parking aérien paysager,
- **confie à la SPL Territoire 25 dans le cadre de sa mission d'aménageur la construction du bâtiment d'environ 2100 m² de plancher** comprenant un plateau brut en RDC dédié à l'accueil d'une crèche publique de 60 berceaux et deux niveaux de plateaux tertiaires bruts aux étages,
- **prolonge la durée de la concession de 8 ans complémentaires** à compter du 9 février 2025 pour mener à bien la mission de concessionnaire de la SPL Territoire 25 nécessaire au redéploiement du secteur Viotte Nord.

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

Le présent CRAC est établi au 15 mai 2026 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 21 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 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)	11 février 2015
1 ^{ère} phase (études pré-opérationnelles en vue de l'engagement opérationnel)	11 février 2015
2 ^{ème} phase (engagement opérationnel)	7 mars 2017
Echéance de la concession	9 février 2033

PROCEDURES ADMINISTRATIVES	
Arrêté préfectoral de prescription d'un diagnostic archéologique du secteur Sud	9 novembre 2015
Arrêté préfectoral de prescription d'un diagnostic archéologique du secteur Nord	9 novembre 2015
Récépissé de déclaration au titre de la Loi sur l'eau	23 décembre 2016
Enquête publique modification PLU	17 décembre 2016 au 18 janvier 2017
Délibération du CM approuvant la modification du PLU	7 mars 2017
Délibération approuvant le dossier de synthèse des études pré-opérationnelles	7 mars 2017
Délibération du CM approuvant l'avenant 3 ouvrant la phase opérationnelle du secteur Viotte Nord	25 septembre 2023
Délibération du CM approuvant le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 12-2025	15 octobre 2026

DONNEES PHYSIQUES EN M²	Nouvelle Prévision CRAC 2024	Nouvelle Prévision CRAC 2025	Ecart	Réalisé Au 31.12.2025	Commentaires
Surface du projet	33 222	33 211	-11		Affinement suite dernière acquisition terrains Ville
Surface à acquérir (m²)	32 113	31 390	-723	31 390	723 m² de terrain secteur Nord mis à disposition par la Ville
Surface cessible (m²)	25 727	25 727	0	13 848	
Surface Plancher (SP) maximale	43 960	43 759	-201	36 187	Affinement besoin terrain secteur Nord (AVP) / ilot D)

PROGRAMMATION GENERALE

La programmation générale a baissé de 201 m² (étude de faisabilité ilot D secteur Nord), pour atteindre 43 759 m² de plancher au lieu de 43 960 m² de plancher au précédent CRAC :

- la programmation du secteur Nord a été optimisée à 7 572 m² de plancher au lieu de 7 773 m² de plancher (précédent CRAC) soit -201 m² de plancher :
 - 4 309 m² de plancher de logements au lieu de 4 438 m² de plancher de logements, soit -130 m², pour environ 55 logements,
 - 976 m² de plancher d'équipement public confirmés (crèche publique de 60 places) répondant aux besoins d'organisation et de fonctionnement de la crèche,
 - 2 287 m² de plancher d'activités au lieu 2 358 m² de plancher, soit -71 m² ;
- la programmation du secteur Sud reste inchangée à 36 187 m² de plancher dont :
 - 24 198 m² de plancher tertiaire,
 - 8 580 m² de plancher de logements, soit 144 logements (dont 60 logements en résidence seniors),
 - 3 409 m² de plancher de commerces et de services de proximité.

La répartition des logements comprendra à minima 10 % de logements sociaux selon le zonage du PLU et 15 % de logement abordables.

Ce CRAC comprend désormais un sous bilan spécifique dédié à la construction du bâtiment crèche-tertiaire du secteur.

Le CRAC est maintenant divisé en trois sous bilans ou sections :

- Le 1^{er} au titre de « l'aménagement des secteurs Sud et Nord »,
- Le 2^{ème} au titre de « la construction du parking mutualisé de 320 places du secteur Sud »,
- Le 3^{ème} au titre de « la construction bâtiment crèche tertiaire du secteur Nord ».

Les trois sous-bilans sont ensuite consolidés.

1. AMENAGEMENT DES SECTEURS SUD ET NORD

1.1. DEPENSES « AMENAGEMENT DES SECTEURS SUD ET NORD »

Globalement les dépenses sont ramenées au titre du CRAC arrêté au 31 décembre 2025 à 13 242 k € HT au lieu de 12 856 k € HT au précédent CRAC ce qui représente une augmentation de 386 K € HT dont :

- +378 k € HT au titre de l'aménagement du secteur Viotte Sud,
- +8 k € HT au titre de l'aménagement du secteur Viotte Nord.

Environ 9 714 k € HT de dépenses au titre de l'aménagement des secteurs Sud et Nord ont été réalisés au 31 décembre 2025. Environ 810 € HT de dépenses ont été réalisés au titre de l'exercice 2025. Il reste environ 3 529 k € HT de dépenses à réaliser sur les exercices suivants

ACQUISITIONS

Les dépenses au titre du poste « Acquisitions foncières » sont estimées à 1 712 k € HT au lieu de 1 672 k € HT au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 40 k € HT.

Cette augmentation, frais de notaires inclus, est due aux acquisitions complémentaires des terrains possédés par la Ville de Besançon (parcelles cadastrées BH 586, 588, 591 et 593) nécessaires à la constitution des ilots de terrain à bâtir et du parking aérien privatif du secteur Nord.

Il est rappelé que Territoire 25 a procédé à l'acquisition de tous les terrains ferroviaires des secteurs Sud et Nord. A cet effet trois actes de vente ont été signés le 27 décembre 2017 avec SNCF, SNCF mobilités et SNCF Réseaux pour un montant de 1 672 k € HT frais de notaire inclus.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 1 712 k € HT au titre du poste « acquisitions foncières ».

Durant l'exercice 2025, Territoire 25 a procédé à l'acquisition des parcelles cadastrées BH 586, 588, 591 et 593 appartenant à la Ville de Besançon, initialement classées en secteur UF au PLU et représentant 1077 m² de terrain, pour un montant de 40 k € HT frais de notaires inclus (acte de vente signé le 11 décembre 2025).

A REALISER EN 2026

Aucune acquisition n'est prévue en 2026 et sur les exercices suivants.

La Ville de Besançon mettra à disposition une partie des parcelles cadastrées BH 585-587-589 pour la réalisation des futures espaces publics du secteur Viotte Nord (rampe et allée paysagère modes doux).

ETUDES GENERALES

Ce poste comprend les études opérationnelles (urbanisme, programmation, géomètre, géotechnique, dossier « loi sur eau », études pollution études hydrogéologiques en vue de l'infiltration raisonnée des eaux pluviales, diagnostics divers...) nécessaires à l'aménagement du projet urbain.

Au global les dépenses au titre du poste « Etudes générales » sont estimées à 967 k € HT au lieu de 919 k € HT au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 48 k € HT.

Cette augmentation correspond aux études complémentaires pour le développement du secteur Nord (maitrise d'œuvre urbaine, études hydro géotechniques...).

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 825 k € HT d'études générales.

Durant l'exercice 2025, les études d'avant-projet des futurs espaces publics et privés du secteur Nord, notamment pour la modélisation de l'infiltration profonde des eaux pluviales, ainsi que les études d'urbanisme (cahier des prescriptions architecturales et paysagères des futurs îlots de logements) ont été poursuivies pour environ 39 k € HT.

A REALISER EN 2026

Sur l'exercice 2026, les études du secteur Nord seront poursuivies : études opérationnelles des futurs espaces publics et privés, dépôt des deux permis d'aménager pour le secteur des logements du secteur Viotte Nord et pour le parking aérien privé de 21 places.

TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DES SOLS

Ce poste regroupe l'ensemble des travaux et prestations nécessaires à la remise en état des sols :

- la gestion des terres impactées,
- la démolition et le désamiantage des bâtiments ferroviaires,
- la reconstitution du parking agents SNCF de 50 places sur le secteur Nord,
- la reconstitution transitoire des locaux du CER et de la lampisterie de la SNCF,
- des travaux de reconstitution diverse (réseaux ...),
- les diagnostics archéologiques des secteurs Sud et Nord.

Globalement les dépenses associées à ce poste ont été réévaluées à 909 k € HT au lieu de 918 k € HT au précédent CRAC soit une baisse de 9 k € HT.

Cette baisse correspond à l'achèvement des ultimes travaux de dépollution du secteur Nord.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Les dépenses constatées au 31 décembre 2025 au titre des travaux de remise en état des sols s'élèvent à environ 899 k € HT. Aucune prestation de remise en état des sols a été menée sur l'exercice 2025.

A REALISER EN 2026

Durant l'exercice 2026, Territoire 25 achèvera les derniers travaux de dépollution ponctuelle des terrains situés à proximité de futur bâtiment crèche tertiaire du secteur Nord.

TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE

Ce poste regroupe l'ensemble des travaux et des prestations techniques nécessaires à l'aménagement des secteurs Sud et Nord.

Globalement les dépenses associées à ce poste sont réévaluées à environ 6 574 k € HT au lieu de 6 350 k € HT au précédent CRAC, soit une augmentation de 224 k € HT.

– Travaux d'aménagement

Ces travaux comprennent :

- les travaux préparatoires du secteur Sud,
- les travaux de paroi berlinoise de la liaison PMR du secteur Sud à la rue du Chasnot,
- les travaux de VRD du secteur Sud (réseaux, revêtements, mobiliers urbains et espaces verts)

- les travaux divers du secteur Sud (sondes géothermiques des ilots CDE...),
- les travaux de VRD du secteur Nord (réseaux, revêtements, mobiliers urbains et espaces verts, parking paysager de 21 places, rampe mode doux).

Les travaux d'aménagement ont été réévalués à 6 176 K € HT au lieu de 5 933 K € HT au précédent CRAC, soit une augmentation de +243 K € HT, dont :

- Pour le secteur Viotte Sud : 3 970 k € HT au lieu de 3 697 k € HT, soit une augmentation de 273 k € HT au titre des finitions des futurs espaces publics en particulier le traitement de la placette Est de la voie Gisèle Halimi (ex ilot F).
- Pour le secteur Viotte Nord : 2 206 k € HT au lieu de 2 236 k € HT, soit une légère baisse de -30 k € HT au titre de l'optimisation de la rampe mode doux et de la gestion des eaux pluviales.

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

Ces prestations ont été réévalués à environ 168 k € HT au lieu de 182 k € HT soit une baisse de 14 k € HT concernant exclusivement les futurs besoins en courant fort du secteur Viotte Nord.

– Frais de révision des travaux d'aménagement

Les frais de révision des travaux restent stables à environ 244 k € HT dont 154 k € HT pour le secteur Sud et 90 k € HT pour le secteur Nord, avec une vigilance sur l'évolution des indices de révisions des travaux compte-tenu de la situation économique internationale.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Les dépenses cumulées constatées au 31 décembre 2025 au titre des travaux d'aménagement s'élèvent à environ 3 932 k € HT.

Durant l'exercice 2025, Territoire 25 a poursuivi les travaux de finition des futurs espaces publics du secteur Sud.

A REALISER EN 2026

Durant l'exercice 2026, Territoire 25 achèvera les travaux de finition des futurs espaces publics du secteur Viotte Sud (Voie Gisèle Halimi depuis sa connexion à la gare de la Viotte jusqu'à son débouché sur la rue du Chasnot, placette Jeanneney, trottoir de la rue de la Viotte) en vue de leur remise à la Ville de Besançon durant l'été 2026. **Le secteur Sud sera considéré comme achevé.**

Parallèlement à l'instruction des deux permis d'aménager du secteur Viotte Nord, Territoire 25 engagera à l'issue des études opérationnelles une consultation d'entreprises pour la rampe publique modes doux, la voie de desserte publique modes doux au bâtiment crèche-tertiaire, les espaces paysagers et l'aménagement du parking privatif de 21 places aériennes. Territoire 25 engagera ces travaux après l'obtention définitive des deux permis d'aménager.

HONORAIRES TECHNIQUES

Ce poste regroupe les honoraires techniques et les prestations assimilées nécessaires aux travaux d'aménagement et de démolition.

Globalement les dépenses associées à ce poste sont réévaluées à environ 773 k € HT au lieu de 669 k € HT au précédent CRAC, soit une augmentation de 104 k € HT.

Cette augmentation correspond à l'augmentation des honoraires de maîtrise d'œuvre de finitions des espaces publics du secteur Viotte sud ainsi que les honoraires de la mission d'OPC interchantier du secteur Nord en raison des contraintes d'organisation de travaux liées à l'exiguïté du site.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Les dépenses cumulées constatées au 31 décembre 2025 au titre des honoraires techniques s'élèvent à environ 491 k € HT.

Durant l'exercice 2025, les prestations de suivi des travaux de VRD du secteur Viotte Sud et aux honoraires de maîtrise d'œuvre des études techniques du secteur Viotte Nord se sont poursuivies.

A REALISER EN 2026

Au cours de l'exercice 2026, Territoire 25 engagera les études opérationnelles de maîtrise d'œuvre des espaces publics et privatifs du secteur Nord, ainsi que les prestations relatives à la réception des espaces publics du secteur Sud en vue de leur remise à la Ville de Besançon.

FRAIS FINANCIERS

Le budget affecté aux frais financiers au titre des travaux d'aménagement des secteurs Sud et Nord a été actualisé à environ 333 k € au lieu de 346 k €, soit une baisse de 13 k € due à la fin de la mobilisation de l'emprunt bancaire du secteur Sud (5 M €).

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Environ 174 k € de frais financiers au titre des travaux d'aménagement ont été comptabilisés au 31 décembre 2025.

A REALISER EN 2026

Au cours de l'exercice 2026, Territoire 25 engagera une consultation bancaire en vue de mobiliser un emprunt spécifique pour le portage des travaux du secteur Nord estimé à environ 3,5 M €.

FRAIS ANNEXES ET REMUNERATION AMENAGEUR

Les frais annexes comprennent les frais de communication, d'impôts fonciers et de consultation d'entreprises ainsi que la rémunération de l'aménageur.

Au présent CRAC, le budget affecté aux frais annexes a été réestimé à environ 1 975 k € HT au lieu de 1 982 k € HT, soit une baisse de 7 k € HT correspondant à l'achèvement du secteur Sud.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Environ 1 682 k € HT de frais annexes et de rémunération aménageur ont été comptabilisés au 31 décembre 2025 dont :

- 239 k € HT de frais annexes divers mobilisés principalement au titre des actions de communication, des frais de gardiennage...
- 1 443 k € HT de rémunération de l'aménageur conformément aux dispositions du traité de concession.

Au cours de l'exercice 2025, Territoire 25 a mené des actions de communication en appui de la Ville de Besançon notamment l'inauguration le 7 mai 2025 des espaces publics du secteur Sud et la présentation du secteur Nord.

A REALISER EN 2026

Au cours de l'exercice 2026, Territoire 25 poursuivra en liaison avec les services de la Ville les actions de communication ainsi que la démarche d'information du public.

Plus particulièrement, Territoire 25 mettra en place de deux totems explicatifs de l'aménagement du quartier Viotte (un sur la placette Est de la voie Halimi et un autre situé sur le parvis Nord de la Rue Nicolas Bruand), ainsi que l'envoi de lettres d'information relatives à l'engagement des travaux du secteur Nord.

1.2. RECETTES « AMENAGEMENT DES SECTEURS SUD ET NORD »

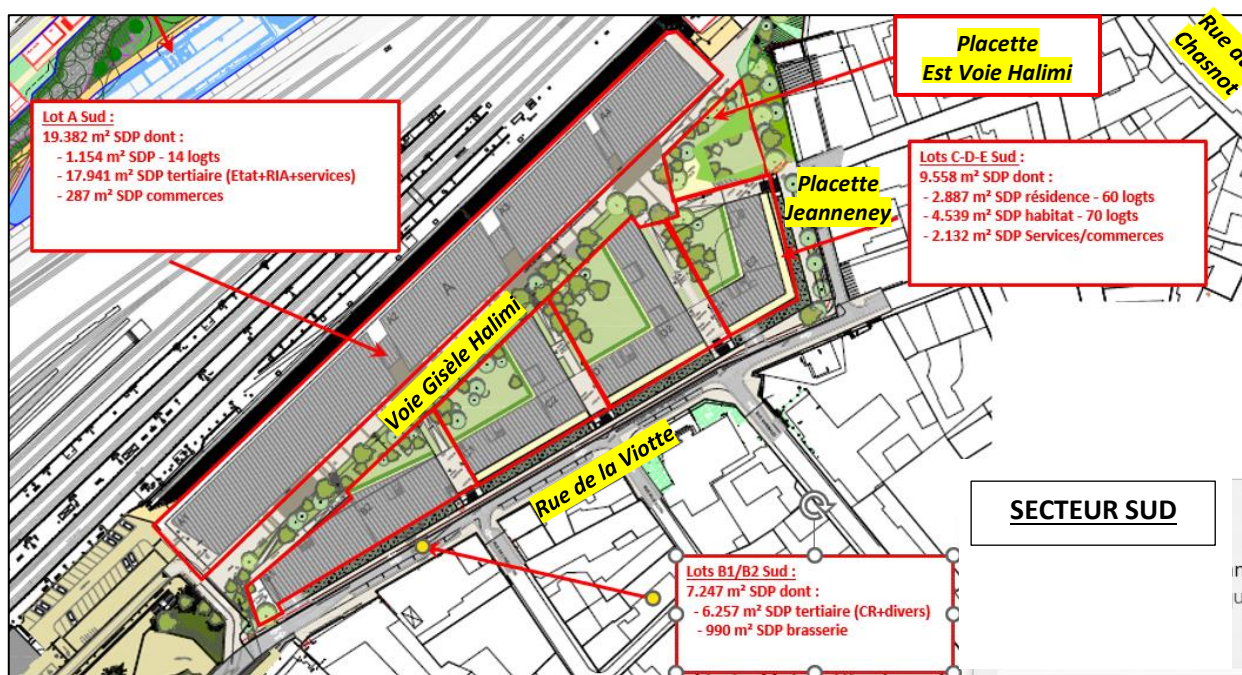
Globalement les recettes au titre de l'aménagement des secteurs Sud et Nord (hors participation de la Ville) sont ramenées à 8 962 k € HT au lieu de 9 029 k € HT au titre du précédent CRAC, soit une baisse de 68 k € HT. Cette baisse est imputable au recalage des frais de révision du secteur Nord.

Globalement environ 6 712 k € HT de recettes au titre de l'aménagement des secteurs Sud et Nord (hors participation de la Ville) ont été réalisées au 31 décembre 2025. Il reste environ 2 249 k € HT de recettes à percevoir sur les exercices suivants uniquement pour le secteur Nord.

CESSIONS D'ILOTS A BATIR / CESSION DE CHARGES FONCIERES

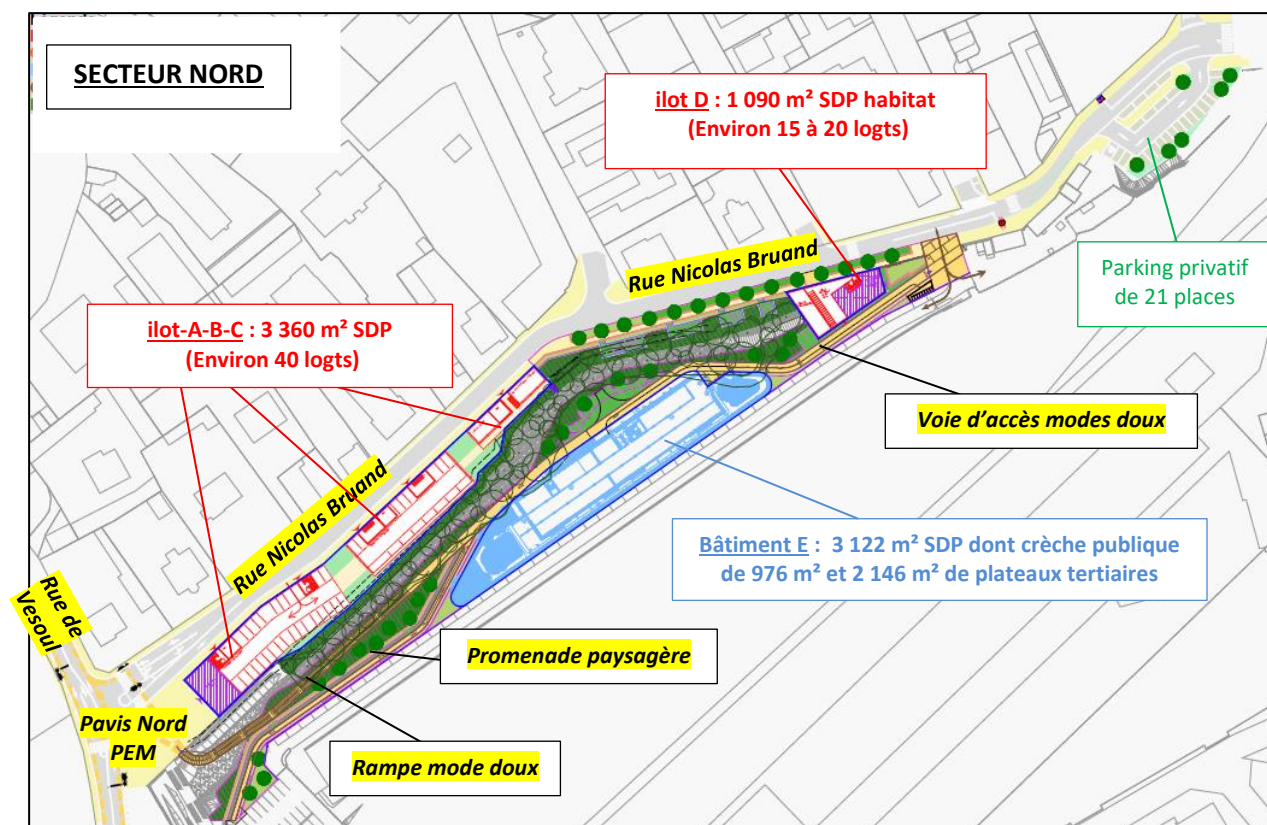
La programmation du quartier est valorisée à hauteur de 43 759 m² de plancher au lieu de 43 960 m² de plancher, soit une baisse de 201 m² imputable uniquement au secteur Nord :

- la programmation du secteur Sud est restée stable à 36 187 m² de plancher dont :
 - 24 198 m² de plancher tertiaire,
 - 8 580 m² de plancher de logements, soit 144 logements (dont 60 logements en résidence seniors),
 - 3 409 m² de plancher de commerces et de services de proximité.



AREP Ville – Secteur Viotte Sud

- la programmation du secteur Nord a été ramenée à 7 572 m² de plancher au lieu de 7 773 m² de plancher (précédent CRAC) soit une baisse de 201 m² de plancher :
 - 4 309 m² de plancher de logements au lieu de 4 438 m², soit une baisse de 129 m², pour environ 55 logements dont 15 à 20 logements sociaux (ilot D).
 - 976 m² de plancher d'équipement public (crèche publique de 60 places).
 - 2 288 m² de plancher d'activités au lieu 2 360 m² de plancher, soit -72 m².



FCML – Secteur Viotte Nord

Compte tenu de l'achèvement de la commercialisation du secteur Sud, les recettes de cessions de charges foncières (non compris la cession des plateaux du bâtiment crèche-tertiaire) et les recettes de cession des 21 places du parking décalé sont restées stables à 7 108 k € HT bien que la programmation du secteur Nord ait très légèrement été réduite (-201 m² SDP pour l'ilot D valorisé en logements sociaux), considérant en effet que l'ilot A-B-C du secteur Nord présente un potentiel commercial intéressant en accession classique.

Cependant cette réduction de la programmation du secteur Nord s'accompagne par une baisse prudentielle de la révision des prix de cession à hauteur de 38 k € HT au lieu de 107 k € HT, soit -69 k € HT compte tenu de la situation économique actuelle.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Environ 5 717 k € HT de cessions de charges foncières ont été constatés au 31 décembre 2025.

Au cours de l'exercice 2025 aucune cession de charges foncières n'a été réalisée.

Aktya a signé une réservation en vue de la cession de 10 places de stationnement au sein du parking aérien décalé du secteur Nord concomitamment à la promesse de VEFA du plateau tertiaire du bâtiment signé le 24 décembre 2025.

A REALISER EN 2026

Sur le secteur Nord, les négociations se poursuivront pour la cession de l'ilot D avec Habitat & Humanisme pour développer un programme de 15 à 20 logements sociaux.

La commercialisation de l'ilot A-B-C du secteur Viotte Nord sera engagée en 2027 dans le cadre d'une consultation d'opérateurs.

AUTRES PRODUITS

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

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Environ 356 k € HT de produits divers ont été constatés au 31 décembre 2025. Aucun produit n'a été réalisé sur l'exercice 2025

A REALISER EN 2026

Au cours de l'exercice 2026, Sedia remboursera à Territoire 25 les frais d'aménagements privatifs engagés par Territoire 25 au titre des bâtiments A et B du secteur Sud, conformément aux dispositions de la convention inter mairies d'ouvrage signée entre Territoire 25 et Sedia.

PRODUITS FINANCIERS

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Les produits financiers s'élèvent à 18 k € HT au 31 décembre 2025.

SUBVENTIONS

Au sein du présent CRAC, le budget affecté aux subventions reste évalué à 732 k € HT.

Le volant de subventions au titre de l'aménagement comprend :

- une subvention accordée par la Région Bourgogne Franche-Comté d'un montant de 66 k € au titre de la résorption des friches urbaines,
- une subvention accordée par l'Agence de l'Eau au titre des équipements innovants de gestion des eaux pluviales à hauteur de 180 k €,
- une subvention accordée par les instances européennes au titre du FEDER pour la valorisation des espaces publics du secteur Viotte Sud à hauteur de 486 k €.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Environ 621 k € HT de produits divers ont été constatés au 31 décembre 2025. Aucune subvention n'a été versée sur l'exercice 2025.

A REALISER EN 2026

Au cours de l'exercice 2026, Territoire 25 sollicitera le versement du solde de la subvention de l'Agence de l'Eau.

2. CONSTRUCTION DU PARKING MUTUALISE DU SECTEUR SUD

2.1. DEPENSES « PARKING MUTUALISE DU SECTEUR SUD »

Il est rappelé que la capacité du parking mutualisé du secteur Sud est de 320 places semi-enterrées sur trois niveaux le long de la rue de la Viotte et de la placette Jeanneney. Cet équipement est revêtu de câbles inox support de plantes grimpantes. Il est uniquement réservé aux résidents et aux actifs du secteur Sud et n'accueille pas de visiteurs.



AREP – Perspective depuis la rue de la Viotte secteur Sud

Globalement les dépenses du parking mutualisé du secteur Sud au titre du CRAC au 31 décembre 2025 ont été portées à 9 120 k € HT au lieu de 9 182 k € HT au titre du précédent CRAC soit une baisse de 62 k € HT compte tenu de l'achèvement et de la réception du parking.

Globalement 8 364 k € HT de dépenses au titre de la construction du parking mutualisé ont été réalisés au 31 décembre 2025. Environ 16 € HT de dépenses ont été réalisés au titre de l'exercice 2025. Il reste environ 756 k € HT de dépenses à réaliser sur les exercices suivants

ETUDES GENERALES

Au global, les dépenses au titre du poste « Etudes générales » demeurent inchangées à 81 k € HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 a constaté une dépense cumulée de 81 k € HT d'études.

Les études générales au titre du parking mutualisé sont achevées.

TRAVAUX

Globalement le montant des travaux de construction du parking a été actualisé à 7 479 k € HT au lieu de 7 532 k € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une baisse de 53 k € HT.

Cette baisse correspond au décompte général des travaux connexes.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 a constaté une dépense cumulée de 7 268 k € HT de travaux.

Les travaux de construction du parking mutualisé sont achevés et le certificat de conformité a été délivré par la Ville de Besançon.

A REALISER EN 2026

Au cours de l'exercice 2026, Territoire 25 achèvera les travaux de plantations privatives du parking le long de la rue de la Viotte et de la placette Jeanneney.

Territoire 25 remboursera les derniers travaux connexes à SMCI (résidence GENIUS) et à Sedia (ilot B) au titre des conventions inter maîtrises d'ouvrages signées entre Territoire 25, GENIUS et Sedia, à hauteur de 211 k € HT.

HONORAIRES TECHNIQUES

Ce poste regroupe les honoraires techniques nécessaires aux travaux de construction comprenant :

- les prestations de maîtrise d'œuvre des travaux de construction,
- les prestations de contrôle technique,
- les prestations de coordonnateur de sécurité,
- les prestations d'OPC,
- les prestations complémentaires de synthèse générale.

Globalement les dépenses associées à ce poste demeurent estimées à 685 k € HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, les dépenses au titre des honoraires techniques s'élèvent à 564 k € HT.

A REALISER EN 2026

Sur l'exercice 2026, Territoire 25 procédera avec la maîtrise d'œuvre du parking aux opérations de réception des travaux de plantations. Il reste 121 k € HT d'honoraires divers à payer.

FRAIS FINANCIERS

Au sein du présent CRAC, le budget affecté aux frais financiers du parking mutualisé a été actualisé à hauteur de 86 k € au lieu de 93 k € mentionné au précédent CRAC, soit une baisse de 7 k €.

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

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, 86 k € de frais financiers ont été constatés.

La mobilisation des frais financiers est terminée.

FRAIS ANNEXES

Les frais annexes comprennent les frais d'assurances, le versement de la taxe d'aménagement, les frais de consultation d'entreprises ainsi que la rémunération de l'aménageur au titre du parking mutualisé.

Au titre du présent CRAC au 31 décembre 2025, le budget affecté à ce poste a été réévalué à 789 k € HT au lieu de 791 k € HT, soit une baisse de 2 k € HT tenant compte de l'achèvement du parking.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, 366 k € HT de frais annexes ont été constatés.

A REALISER EN 2026

Au cours de l'exercice 2026, la taxe d'aménagement et les frais d'assurance construction du parking mutualisé seront remboursés à Sedia, et, les honoraires à percevoir par Territoire 25 seront appelés conformément aux modalités inscrites à la convention de concession d'aménagement. Il reste 424 k € de frais annexes à payer (essentiellement la taxe d'aménagement à rembourser à Sedia au titre de la convention inter maîtrises d'ouvrage signée entre Territoire 25 et Sedia).

2.2 RECETTES « PARKING MUTUALISE DU SECTEUR SUD »

Globalement, les recettes du parking mutualisé du secteur Sud sont fixées à 7 375 k € HT au lieu de 7 398 k € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une baisse de 23 k € HT.

Globalement environ 6 939 k € HT de recettes au titre du parking mutualisé ont été réalisées au 31 décembre 2025. Environ 8 k € HT de recettes ont été constatés au titre de l'exercice 2025. Il reste environ 435 k € HT de recettes à réaliser sur les exercices suivants.

CESSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT

Au titre du présent CRAC au 31 décembre 2025, les cessions des 320 places ont été réestimés à 6 461 k € HT au lieu de 6 422 k € HT au précédent CRAC, représentant une augmentation de 39 k € HT.

Cette augmentation est due à l'actualisation du prix de cession des 6 dernières places encore disponibles qui seront cédées à la REGION Bourgogne Franche-Comté.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, 6 311 k € HT d'appels de fonds et de produits de cessions de places sont constatés correspondant :

- à la VEFA de 162 places signée le 6 mars 2018 avec la SAS VIOTTE (pour les services ETAT – ilot A),
- à la VEFA de 15 places signée le 15 février 2019 avec la SCCV VIOTTE 1 (pour les logements de l'ilot A1),
- à la VEFA de 25 places signée le 11 avril 2019 avec la Région Bourgogne Franche-Comté (ilot B),
- à la VEFA de 5 places signée le 20 décembre 2019 avec la SAS VIOTTE (pour les services INSEE – ilot A),
- à la VEFA de 15 places complémentaires signée le 24 août 2020 avec la Région Bourgogne Franche-Comté (ilot B),
- à la VEFA de 2 places signée le 9 mars 2021 avec la société STYL DECOR (Consorts RAMAGE),
- à la cession de 5 places complémentaires signée le 8 juillet 2022 avec la Région Bourgogne Franche-Comté (ilot B),
- à la cession de 85 places pour la résidence GENIUS (îlots CDE) signée le 1^{er} septembre 2022 avec SMCI.

Aucune cession de places n'a été constatée sur l'exercice 2025.

A REALISER EN 2026

Au cours de l'exercice 2026, Territoire 25 cédera à la REGION Bourgogne Franche-Comté les 6 places encore disponibles pour environ 150 k € HT.

PARTICIPATION DES PROMOTEURS AUX SURFONDATIONS

Au titre du présent CRAC au 31 décembre 2025, les participations des promoteurs des îlots B et CDE du secteur Viotte Sud aux surfondations du parking mutualisé restent stables à environ 396 k € HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, environ 396 k € HT de participation ont été versés au titre de ilot B (Sedia) et de la résidence GENIUS (SMCI).

L'ensemble des participations des promoteurs au titre des surfondations du parking mutualisé a été versé.

PRODUITS DIVERS

Au titre du présent CRAC au 31 décembre 2025 les produits divers restent stables à hauteur de 2 k € HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, environ 2 k € HT de produits divers ont été constatés.

PARTICIPATIONS DES PROMOTEURS AUX OUVRAGES SPECIFIQUES

Au titre du présent CRAC au 31 décembre 2025, les remboursements des promoteurs au titre des ouvrages spécifiques des îlots B (Sedia) et de la résidence GENIUS (SMCI) ont été réévalués à environ 516 k € HT au lieu de 578 k € HT mentionnés au précédent CRAC, soit une baisse de -62 k € HT.

Cette baisse est imputable au décompte final des participations spécifiques conformément aux deux conventions inter maitrises d'ouvrage signées entre Territoire 25, SMCI (résidence GENIUS) et Sedia (îlot B).

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

231 k € HT de participations spécifiques ont été constatés au 31 décembre 2025.

A REALISER EN 2025

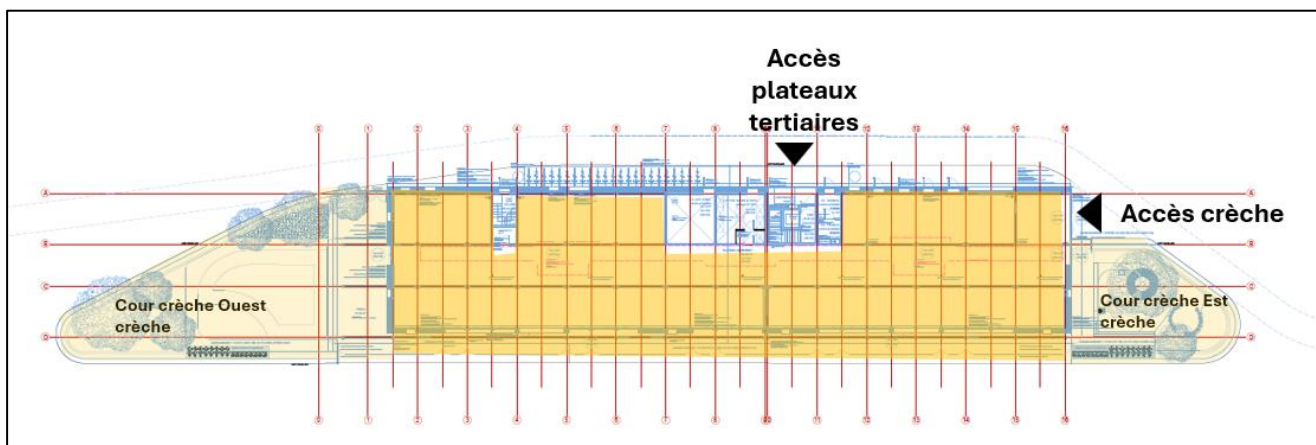
Au cours de l'exercice 2026, d'autres participations seront progressivement perçues notamment en application des deux conventions inter maitrises d'ouvrage signées. Il reste 285 k € HT de participations à encaisser.

3. CONSTRUCTION DU BATIMENT CRECHE-TERTIAIRE DU SECTEUR NORD

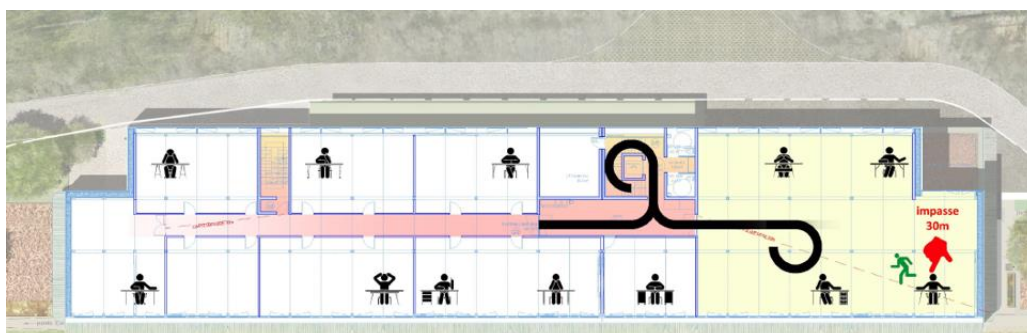
3.1. DEPENSES « BATIMENT CRECHE-TERTIAIRE DU SECTEUR NORD »



IOEW Architecture – Vue façade Sud du bâtiment crèche-tertiaire



IOEW Architecture – Plan du RDC / plateau brut crèche



IOEW Architecture – Plan de divisibilité des étages tertiaires R+1/R+2



IOEW Architecture – Perspective Est du bâtiment crèche-tertiaire

Globalement les dépenses de la construction du bâtiment crèche-tertiaire du secteur Nord au titre du CRAC au 31 décembre 2025 ont été portées à 6 638 k € HT au lieu de 6 484 k € HT au titre du précédent CRAC soit une augmentation de 154 k € HT.

310 k € HT de dépenses au titre de la construction du bâtiment crèche-tertiaire ont été réalisés au 31 décembre 2025. Il reste environ 6 327 k € HT de dépenses à réaliser sur les exercices suivants

ETUDES GENERALES

Les dépenses au titre du poste « Etudes générales » ont été portées à 101 k € HT au lieu de 88 k € HT, soit une augmentation de 13 k € HT.

Cette augmentation concerne les études géotechniques hydro-géotechniques complémentaires pour arrêter la modélisation d'infiltration des eaux pluviales dans les karts profonds.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 a constaté une dépense cumulée de 67 k € HT d'études.

Le permis de construire du bâtiment a été délivré le 19 août 2025. Aucun recours a été déposé.

A REALISER EN 2026

Au cours de l'exercice 2026, Territoire 25 poursuivra les études géotechniques opérationnelles relatives aux fondations superficielles du bâtiment avec vide sanitaire.

Territoire 25 a engagé avec l'appui du GIE NOVEA les deux certifications du bâtiment confiées à la société PRESTATERRRE :

- Plateau crèche : **Label E+C - Niveau E3 / C1.**
- Plateaux tertiaires R+1/R+2 : **Label BEPOS Effinergie RE 2020.**

TRAVAUX

Globalement le montant des travaux de construction du bâtiment a été actualisé à 4 988 k € HT au lieu de 4 781 k € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 207 k € HT.

– Travaux de construction

Les travaux de construction comprennent les prestations suivantes :

- ERP de 5^{ème} catégorie,

- Niveau de performances énergétiques **PassivHaus niveau E3 / C1** : géothermique profonde associée à une PAC air/eau assurant le chauffage et le refroidissement, ventilation double flux, structure en bois et bardage bois avec isolation paille, fenêtres bois en triple vitrage, BSO (brise soleil orientable) commandés en façade Sud et stores intérieurs mécaniques en façade Nord, toiture paysagère non accessible avec panneaux photovoltaïques, planchers bétons pour garantir une bonne isolation phonique,
- Livraison du plateau brut pour accueillir la crèche publique en RDC (avec plancher chauffant réversible),
- Livraison des deux plateaux bruts pour accueillir des activités tertiaires au R+1 / R+2 (divisibilité en 14 unités avec points de branchements par aérothermes réversibles,
- Livraison finie des parties communes (entrées indépendantes à la crèche et aux plateaux tertiaires, escaliers et ascenseur pour les plateaux tertiaires, sanitaires communs PMR pour les plateaux tertiaires),
- Livraison finie des deux cours paysagères Est et Ouest et de la coursive couverte Sud de la crèche,
- Infiltration profonde des eaux pluviales par réactivation du système karstique après stockage dans une cuve enterrée sous la cour Ouest et régulation du débit vers un puisard d'infiltration,
- Branchements divers (courant fort, télécommunication/fibre, eau potable).

Les travaux de construction ont été réévalués à 4 908 K € HT suite aux résultats de la consultation d'entreprise menée par Territoire 25 au lieu de 4 700 K € HT estimés au stade APS et entionnés précédent CRAC, soit une augmentation de 208 K € HT, dont :

- +178 k € HT au titre du mur de clôture faisant suite aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France lors de l'instruction du permis de construire. **Ce surcout a été absorbé par les réductions de provisions, par l'affectation de révisions des appels de fonds de VEFA des plateaux tertiaires et par l'obtention de subventions,**
- +30 k € HT au titre du dépassement intrinsèque du coût d'objectif affecté par Territoire 25 lors de la consultation d'entreprise.

– Frais de révision des travaux de construction

Les frais de révision des travaux restent stables à environ 80 k € HT, avec une vigilance sur l'évolution des indices de révisions des travaux compte-tenu de la situation économique internationale.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, aucune dépense de travaux de construction n'a été engagée.

Territoire 25 a lancé à l'automne 2025 une consultation d'entreprises pour les travaux de constructions dont les négociations se sont achevées en février 2026. **La commission interne de Territoire 25 a attribué les marchés de travaux pour un montant global à hauteur de 4 908 k € HT. La Ville de Besançon en sa qualité de concédant a validé l'engagement des travaux sur la base de ce montant** (courrier d'accord du 5 mars 2026).

A REALISER EN 2026

Au cours de l'exercice 2026, Territoire 25 engagera les travaux de construction à compter de la mi-avril 2026 pour une durée de 15 mois. Territoire a déposé une déclaration d'ouverture de chantier (DOC) le 12 mars 2026.

La livraison finale du bâtiment est prévisionnellement ciblée pour juillet 2027.

Il est prévu de livrer par anticipation le plateau brut en RDC à la Ville de Besançon au stade du clos couvert pour l'horizon février/mars 2027 afin que la Ville de Besançon puisse engager les travaux d'aménagement intérieur de la crèche publique sur une durée de l'ordre de 10 mois. **La mise en service de la crèche est envisagée pour le 1^{er} trimestre 2028.**

HONORAIRES TECHNIQUES

Ce poste regroupe les honoraires techniques nécessaires aux travaux de construction comprenant :

- les prestations de maîtrise d'œuvre des travaux de construction,
- les prestations de contrôle technique,
- les prestations de coordonnateur de sécurité (CSPS),
- les prestations d'ordonnancement, de pilotage et de coordination (OPC),
- les prestations complémentaires de synthèse générale.

Il est rappelé que la mission de maîtrise d'œuvre a été confié au groupement conduit par le cabinet IOEW Architecture. Les missions de bureau de contrôle technique et de coordonnateur de sécurité sont assurées par la société Alpes Contrôle.

Globalement les dépenses associées à ce poste ont été réestimées à 593 k € HT au lieu de 642 k € HT, soit une baisse de – 49 k € HT, suite à la négociation des avenants de maîtrise d'œuvre.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, les dépenses au titre des honoraires techniques s'élèvent à 200 k € HT.

Sur l'exercice 2025, Territoire 25 a engagé les études d'avant-projet et les études opérationnelles en vue du lancement de la consultation d'entreprises.

Parallèlement, Territoire 25 a engagé une consultation pour la mission d'OPC. La proposition du cabinet DELTEXPLAN a été retenue.

A REALISER EN 2026

Sur l'exercice 2026, la maîtrise d'œuvre conduira les travaux et le visa des plans d'exécution. La mission de synthèse sera confiée au cabinet IOEW Architecture.

FRAIS FINANCIERS

Au sein du présent CRAC, le budget affecté aux frais financiers de portage des travaux de construction du bâtiment crèche-tertiaire été actualisé à hauteur de 124 k € au lieu de 110 k € mentionné au précédent CRAC, soit une augmentation de 14 k €.

Cette augmentation tient compte de la contractualisation envisagée avec un organisme bancaire pour une garantie de parfaite achèvement (GFA) susceptible d'être demandée par les preneurs de plateaux tertiaires.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, 4 k € de frais financiers ont été constatés.

FRAIS ANNEXES

Les frais annexes comprennent les frais d'assurances, le versement de la taxe d'aménagement, les frais de consultation d'entreprises ainsi que la rémunération de Territoire 25 au titre de la construction et de la commercialisation du bâtiment.

Au titre du présent CRAC au 31 décembre 2025, le budget affecté à ce poste a été réévalué à 832 k € HT au lieu de 862 k € HT, soit une baisse de 30 k € HT, suite aux négociations menées avec les assureurs.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, 39 k € HT de frais annexes ont été constatés.

A REALISER EN 2026

Au cours de l'exercice 2026, Territoire 25 a engagé une consultation d'assurances des travaux de construction (la proposition de la SMABTP a été retenue). Territoires 25 procédera au versement de la taxe d'aménagement.

3.2 RECETTES « BATIMENT CRECHE-TERTIAIRE DU SECTEUR NORD »

Globalement, les recettes au titre du bâtiment crèche-tertiaire du secteur Nord sont estimées à 7 019 k € HT au lieu de 6 895 k € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de 124 k € HT.

Aucune recette au titre de la commercialisation du bâtiment crèche-tertiaire a été constatée au 31 décembre 2025. Il reste 7 019 k € HT de recettes à réaliser sur les exercices suivants.

CESSIONS DES PLATEAUX

Au titre du présent CRAC au 31 décembre 2025, l'estimation des cessions de l'ensemble des plateaux du bâtiment demeure fixée à 6 895 k € HT pour 2 977 m² de surface utile corrigée (SUC) dont :

- plateau RDC « crèche » : 895 m² SUC x 2 509 € HT/m² SUC, soit une cession à 2 244 k € HT,
- plateau R+1 « tertiaire » : 1 041 m² SUC x 2 233 € HT/m² SUC, soit une cession à 2 325 k € HT,
- plateau R+2 « tertiaire » : 1 041 m² SUC x 2 233 € HT/m² SUC, soit une cession à 2 325 k € HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, aucune recette de cession de plateaux n'a été constatée.

Territoire 25 a signée le 24 décembre 2025 avec Aktya une promesse de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour la totalité du plateau brut tertiaire au niveau R+1 pour un montant de 2 325 334,55 € HT, en vue de proposer une offre locative pour accueillir des activités tertiaires. Cette vente est assortie de conditions suspensives dont l'atteinte d'un taux de pré-commercialisation des locaux en location à hauteur 30 %, ainsi que l'obtention définitive des deux permis d'aménager (secteur « logements Nord » et « parking privatif de 21 places ») que Territoire 25 déposera en 2026.

A REALISER EN 2026

Au cours de l'exercice 2026, Territoire 25 poursuivra la commercialisation des plateaux.

Territoire 25 a signée avec Ville de Besançon le 3 mars 2026 un contrat de réservation pour la cession du plateau brut au RDC pour un montant de 2 243 710,00 € HT, en vue de l'implantation de la crèche publique. Cette vente est assortie de conditions suspensives dont l'obtention définitive du permis d'aménager du secteur « logements Nord » que Territoire 25 déposera en 2026.

Parallèlement, Territoire 25 a engagé des négociations avec le cabinet d'études techniques SOLARES BAUEN (co-traitant du groupement de maîtrise d'œuvre du bâtiment) qui a manifesté son intérêt pour acquérir environ 110 m² SUC de locaux bruts au niveau R+2 sur une base de 2300 € HT/m² SUC, ainsi que l'acquisition de deux places de stationnement au sein du parking privatif décalé.

Territoires 25 mettra en œuvre une stratégie de commercialisation à la fois de l'offre en accession de locaux bruts (R+2) et de l'offre locative (R+1) en coopération avec Aktya qui se chargera de commercialiser locations, selon le principe d'un « guichet unique » piloté par Territoire 25 en lien avec les services de la Ville. Il s'agit de définir les cibles des prospects compatibles avec la crèche et les moyens à mettre en œuvre pour parvenir promptement à la conclusion des cessions et des locations. Une coopération avec des sociétés spécialisées (brokers) pour externaliser la pré-commercialisation est envisagée.

REVISIONS DES APPELS DE FONDS

Au 31 décembre 2025, les provisions au titre de la révision des appels de fonds en VEFA des deux niveaux de plateaux tertiaires R+1/R+2 ont été estimées à environ 70 k € HT (base indice de référence des loyers des activités tertiaires (ILAT)). Aucune provision n'avait été intégrée au stade du précédent CRAC.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, aucune révision d'appel de fonds n'a été comptabilisée.

A REALISER EN 2026

Au cours de l'exercice 2026, Territoire 25 facturera les appels de fonds de chaque VEFA à compter de la levée des conditions suspensives en fonction de l'avancement de la construction du bâtiment.

SUBVENTIONS

Au sein du présent CRAC, le budget affecté aux subventions a été évalué à environ 55 k €. Aucune subvention n'avait été intégrée au stade du précédent CRAC.

Plus particulièrement, Territoire 25 avec l'appui du GIE NOVEA a ciblé une subvention de l'ADEME au titre du Contrat Chaleur Renouvelable Territorial (CCRT) pour le développement du champ de sondes géothermiques du bâtiment.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Aucune subvention n'a été versée au 31 décembre 2025.

Territoire 25 a déposé fin 2025 un dossier de subvention au titre du CCRT.

A REALISER EN 2026

Au cours de l'exercice 2026, Territoire 25 sollicitera le versement de la subvention au titre du CCRT dès que le champ de sondes géothermiques sera réalisé.

4. BILAN CONSOLIDE « AMENAGEMENT DES SECTEURS SUD ET NORD, CONSTRUCTION DU BATIMENT CRECHE-TERTIAIRE DU SECTEUR NORD ET CONSTRUCTION DU PARKING MUTUALISE DU SECTEUR SUD »

DEPENSES CONSOLIDEES

Les dépenses consolidées s'élèvent à 29 000 k € HT au présent CRAC au lieu de 28 522 k € HT mentionnés au titre du précédent CRAC, soit une augmentation de +478 k € HT dont :

- +386 k € HT au titre de l'aménagement des secteurs Sud et Nord dont :
 - +379 k € HT au titre de l'aménagement du secteur Sud,
 - +7 k € HT au titre de l'aménagement du secteur Nord,
- -61 k € HT au titre du parking mutualisé du secteur Sud,
- +154 k € HT au titre de la construction du bâtiment crèche-tertiaire du secteur Nord.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, 18 388 k € HT de dépenses ont été constatés. Environ 1 132 k € HT de dépenses ont été réalisés sur l'exercice 2025. Il reste 10 612 k € HT de dépenses à réaliser sur les exercices suivants

RECETTES CONSOLIDEES

Globalement, les recettes consolidées (hors participation de la Ville de Besançon) s'élèvent à 23 355 k € HT au présent CRAC, au lieu de 23 322 k € HT, soit une augmentation de + 33 k € HT dont :

- -68 k € HT au titre de l'aménagement des secteurs Sud et Nord dont :
 - 0 k € HT au titre de l'aménagement du secteur Sud,
 - -68 k € HT au titre de l'aménagement du secteur Nord,
- -24 k € HT au titre du parking mutualisé du secteur Sud,
- +125 k € HT au titre de la construction du bâtiment crèche-tertiaire du secteur Nord.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, 13 652 k € HT de recettes, hors versements de la participation de la Ville de Besançon, ont été constatés.

Sur l'exercice 2025, 9 k € HT de recettes ont été constatés. Il reste 9 703 k € HT de recettes à percevoir hors versements de la participation de la Ville de Besançon sur les exercices suivants.

PARTICIPATION DE LA VILLE DE BESANCON

La réalisation du quartier durable Viotte est soutenue par la participation financière de la Ville de Besançon.

Le CRAC au 31 décembre 2025 fait ressortir un écart entre l'évolution des recettes et des dépenses de – 445 k € HT impliquant de porter la participation d'équilibre de la Ville de Besançon à 5 645 k € au lieu de 5 200 k € au précédent CRAC, soit une augmentation de 445 k €.

L'augmentation de la participation de la Ville à hauteur de + 445 k € se justifie ainsi :

- +295 k € au titre des travaux de finitions des espaces publics du secteur Sud,
- +80 k € au titre des études complémentaires et des frais annexes divers du secteur Nord,
- +40 k € au titre de la compensation des acquisitions complémentaire des terrains de la Ville pour le secteur Nord,
- +30 k € au titre du dépassement du budget bâtiment crèche-tertiaire Viotte Nord (suite à l'accord de la Ville de Besançon du 5 mars 2026).

L'échéancier modifié des versements de la participation de la Ville de Besançon est le suivant :

- 2020 : 200 K € (versé),
- 2021 : 300 K € (versé),
- 2022 : 400 K € (versé),
- 2023 : 375 K € (versé),
- 2024 : 500 K € (versé),
- 2025 : 500 K € (versé),
- **2026 : 500 K €**
- 2027 : 700K €
- 2028 : 700 K €
- 2029 : 600 K €
- 2030 : 500 K €,
- 2031 : 370 K €

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, 2 275 k € de la participation de la Ville de Besançon ont été versés.

A REALISER EN 2026

Le nouveau montant de la participation de la Ville et son nouvel échéancier de versement feront l'objet d'un avenant n°5 à la convention de concession d'aménagement qui sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

FINANCEMENT DE L'OPERATION

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

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Territoire 25 a souscrit un emprunt de 5 M € auprès d'un opérateur bancaire.

Territoire 25 a entièrement mobilisé le 1^{er} emprunt de 5 M € pour le règlement des dépenses.

A REALISER EN 2026

Au cours de l'exercice 2026, Territoire 25 devra contractualiser auprès d'un opérateur bancaire un **nouvel emprunt de 3,5 M €** avec un différé de 1 an et un remboursement sur deux annuités.

TRESORERIE DE L'OPERATION

Le plan de trésorerie actualisé fait apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération et les mouvements financiers nécessaires à la poursuite du projet.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, la trésorerie de l'opération fait apparaître un solde d'environ -2 477 k €.

Territoire 25 a procédé au remboursement intégral du capital emprunté à hauteur de 5 000 k €.

A REALISER EN 2026

Sur l'exercice 2026, Territoire 25 percevra le débours prévisionnel de TVA annuel à hauteur de 15K €.

La trésorerie continue ainsi à présenter un solde négatif cumulé sur l'exercice 2026 et suivants nécessitant la mise en place de moyen de portage complémentaire (**ouverture de crédit, puis 2^{ème} emprunt à hauteur 3.5 M €**) pour financer le développement du secteur Viotte Nord. **Ce deuxième emprunt devra être garanti à 80 % par la Ville de Besançon par décision du Conseil Municipal.** Une vigilance sera nécessaire sur l'évolution des taux d'emprunt bancaire compte-tenu de la situation économique internationale.

Une optimisation du bilan prévisionnel en dépenses et en recettes sera effectuée ainsi qu'une recherche de subventions complémentaires pour réduire la participation de la collectivité.

5. ANALYSE ET PERSPECTIVES

Le présent CRAC est conforme aux objectifs généraux de la convention de concession modifiée par avenant n°3, tant sur les volets urbanistiques, techniques, environnementaux que financiers.

Le présent CRAC au 31 décembre 2025 fait ressortir une augmentation de la participation de la Ville de Besançon + 445 k €, portant sa participation à hauteur de 5 645 k € au lieu de 5 200 k € au précédent CRAC, avant la prise en compte de nouvelles subventions potentielles.

Le parti urbain retenu, résolument innovant par ses enjeux environnementaux (requalification d'espaces urbains dégradés, quartier mode doux, gestion innovante des eaux pluviales, stationnement mutualisé...) vise à restructurer une friche urbaine en aménageant un quartier mixte avec des fonctions diversifiées où la qualité de vie et le vivre-ensemble constitueront des facteurs fort d'attractivité, en liaison directe avec le Pôle d'échange Multimodale de la gare Viotte.

L'exercice 2026 sera marqué par :

- l'achèvement du secteur Sud et la remise des espaces publics à la Ville de Besançon,
- l'engagement des travaux du bâtiment crèche-tertiaire du secteur Nord et le dépôt des permis d'aménager du secteur Nord.

A l'horizon 2026, le quartier Viotte Sud accueillera plus de mille agents de l'Etat et de la Région ainsi que plus de 400 résidents des programmes de logements dont une résidence seniors. Une brasserie et d'autres commerces complèteront ce nouveau morceau de ville, labélisé Ecoquartier en 2018 par le Ministère de la Transition Ecologique.

Le secteur Viotte Nord accueillera une crèche publique de 60 berceaux dont l'ouverture est programmée pour le 1^{er} trimestre 2028. La livraison des premiers logements du secteur Nord (ilot D) pourra intervenir à partir de 2027/2028. **La commercialisation du secteur Nord se poursuivra avec la livraison de l'ilot A-B-C, pour s'achever à l'horizon 2031/2032.**

Territoire 25 en liaison avec la Ville de Besançon poursuivra également la démarche d'information auprès du public et des usagers (gestion des travaux, commercialisation...) ainsi que la recherche de nouvelles subventions potentielles.

Annexe 1 : Bilan consolidé arrêté au 31 décembre 2025 des aménagement des secteurs Sud et Nord, de la construction du parking mutualisé du secteur Sud et de la construction du bâtiment crèche-tertiaire du secteur Nord

Annexe 2 : Tableau des acquisitions foncières réalisées par Territoire 25 au 31 décembre 2025

Annexe 3 : Tableau des cessions réalisées par Territoire 25 au 31 décembre 2025

ANNEXE 1 : BILAN CONSOLIDE AMENAGEMENT SECTEURS NORD ET SUD + CONSTRUCTION PARKING MUTUALISE SECTEUR S

	CRAC 31-12-2024 (1)	BILAN ACTUALISE CRAC 31-12-2025 (2)	Réalisé au 31-12-2024 € HT	Réalisé 2025 € HT	Réalisé au 31-12-2025 € HT	Reste à régler € HT	2026	2027	2028	2029	2030+	EVOLUTION (2)/(1)
	TOTAL € HT	TOTAL € HT										
CHARGES												
CHARGES AMENAGEMENT SECTEURS NORD ET SUD												
Acquisitions foncières	1 671 906 €	1 711 516 €	1 671 906 €	39 610 €	1 711 516 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	39 610 €
Etudes générales	919 212 €	967 023 €	786 280 €	38 546 €	824 826 €	142 197 €	89 042 €	19 955 €	3 100 €	21 000 €	9 100 €	47 811 €
Remise en état des sols	918 471 €	909 301 €	898 471 €	0 €	898 471 €	10 830 €	10 830 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-9 170 €
Travaux d'aménagement	6 349 609 €	6 574 127 €	3 474 273 €	457 318 €	3 931 590 €	2 642 536 €	555 760 €	812 200 €	469 767 €	375 000 €	429 810 €	224 518 €
Honoraires techniques	669 008 €	773 107 €	417 818 €	73 351 €	491 168 €	281 938 €	103 377 €	91 438 €	46 063 €	27 170 €	13 891 €	104 099 €
Frais financiers (LT/CT)	346 403 €	332 878 €	148 842 €	24 889 €	173 731 €	159 147 €	10 000 €	38 000 €	88 227 €	22 920 €	0 €	-13 525 €
Frais annexes	1 982 194 €	1 974 480 €	1 506 136 €	176 170 €	1 682 306 €	292 174 €	19 448 €	104 955 €	35 064 €	97 046 €	35 661 €	-7 713 €
Total charges aménagement secteurs Nord et Sud	12 856 803 €	13 242 432 €	8 903 725 €	809 883 €	9 713 609 €	3 528 823 €	788 457 €	1 066 548 €	642 220 €	543 136 €	488 462 €	385 629 €
CHARGES CONSTRUCTION PARKING MUTUALISE SECTEUR SUD												
Etudes générales	80 763 €	80 763 €	80 763 €	0 €	80 763 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Travaux de construction	7 531 975 €	7 479 012 €	7 250 900 €	17 381 €	7 268 281 €	210 731 €	91 731 €	119 000 €	0 €	0 €	0 €	-52 963 €
Honoraires techniques	684 646 €	684 646 €	563 860 €	0 €	563 860 €	120 786 €	120 786 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais financiers (GFA + LT/CT)	93 096 €	86 038 €	86 458 €	-420 €	86 038 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-7 058 €
Frais annexes	791 244 €	789 400 €	366 070 €	-670 €	365 400 €	424 000 €	424 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-1 844 €
Total charges parking mutualisé secteur Sud	9 181 723 €	9 119 858 €	8 348 050 €	16 291 €	8 364 341 €	755 517 €	636 517 €	119 000 €	0 €	0 €	0 €	-61 865 €
CHARGES CONSTRUCTION BATIMENT CRECHE-TERTIAIRE SECTEUR NORD												
Etudes générales	88 000 €	101 245 €	3 800 €	63 545 €	67 345 €	33 900 €	8 000 €	8 000 €	17 900 €	0 €	0 €	13 245 €
Travaux de construction	4 780 688 €	4 988 039 €	0 €	0 €	0 €	4 988 039 €	1 366 200 €	3 187 800 €	434 039 €	0 €	0 €	207 351 €
Honoraires techniques	641 589 €	592 663 €	0 €	200 158 €	200 158 €	392 505 €	118 955 €	208 562 €	64 988 €	0 €	0 €	-48 926 €
Frais financiers (GFA + LT/CT)	110 248 €	123 773 €	0 €	4 000 €	4 000 €	119 773 €	0 €	85 000 €	34 773 €	0 €	0 €	13 525 €
Frais annexes	862 950 €	832 171 €	200 €	38 750 €	38 949 €	793 221 €	174 042 €	471 399 €	108 831 €	0 €	38 949 €	-30 779 €
Total charges bâtiment crèche-tertiaire secteur Nord	6 483 474 €	6 637 891 €	4 000 €	306 453 €	310 452 €	6 327 439 €	1 667 197 €	3 960 761 €	660 531 €	0 €	38 949 €	154 417 €
TOTAL CHARGES	28 522 000 €	29 000 181 €	17 255 775 €	1 132 627 €	18 388 402 €	10 611 778 €	3 092 171 €	5 146 309 €	1 302 752 €	543 136 €	527 411 €	478 181 €
PRODUITS												
PRODUITS AMENAGEMENT SECTEURS NORD ET SUD												
Cession (CF + places parking privatif aérien Nord)	7 107 699 €	7 108 270 €	5 716 802 €	0 €	5 716 802 €	1 391 468 €	-130 000 €	95 000 €	227 350 €	2 289 627 €	-1 090 509 €	571 €
Révision cession	107 068 €	38 333 €	0 €	0 €	0 €	38 333 €	0 €	0 €	10 254 €	57 241 €	-29 162 €	-68 735 €
Autres produits (location modulaires SNCF, remboursement SMCI/SEDIA)	1 065 817 €	1 065 817 €	356 390 €	0 €	356 390 €	709 427 €	709 427 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Produits financiers et divers	17 380 €	18 000 €	17 380 €	620 €	18 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	620 €
Participation Ville	3 610 241 €	4 093 641 €	300 000 €	423 641 €	723 641 €	3 370 000 €	500 000 €	700 000 €	700 000 €	600 000 €	870 000 €	483 400 €
Subventions	731 150 €	731 150 €	621 052 €	0 €	621 052 €	110 098 €	110 098 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Remise parking agents 50 pl à SNCF	PM	PM										0 €
Total produits aménagement secteurs Nord et Sud	12 639 355 €	13 055 211 €	7 011 624 €	424 261 €	7 435 885 €	5 619 326 €	1 189 525 €	795 000 €	937 604 €	2 946 868 €	-249 671 €	415 856 €
PRODUITS CONSTRUCTION PARKING MUTUALISE SECTEUR SUD												
Cession places	6 422 304 €	6 460 704 €	6 310 704 €	0 €	6 310 704 €	150 000 €	150 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	38 400 €
Participation promoteurs aux surfondations du parking mutualisé (ilots B-C-D-E-F)	395 595 €	395 595 €	395 595 €	0 €	395 595 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Produits divers	1 910 €	1 910 €	1 910 €	0 €	1 910 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Participation Ville	1 589 759 €	1 551 359 €	1 475 000 €	76 359 €	1 551 359 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-38 400 €
Participation promoteurs aux ouvrages spécifiques du parking mutualisé	578 128 €	516 264 €	223 269 €	7 994 €	231 264 €	285 000 €	285 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-61 865 €
Subventions	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total produits parking mutualisé secteur Sud	8 987 695 €	8 925 830 €	8 406 477 €	84 353 €	8 490 830 €	435 000 €	435 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-61 865 €
PRODUITS CONSTRUCTION BATIMENT CRECHE-TERTIAIRE SECTEUR NORD												
Cession plateaux	6 894 950 €	6 894 379 €	0 €	0 €	0 €	6 894 379 €	114 226 €	4 454 818 €	1 162 667 €	0 €	1 162 667 €	-571 €
Révision cession plateaux	0 €	69 760 €	0 €	0 €	0 €	69 760 €	0 €	19 271 €	20 000 €	0 €	30 489 €	69 760 €
Subventions	0 €	55 000 €	0 €	0 €	0 €	55 000 €	0 €	55 000 €	0 €	0 €	0 €	55 000 €
Total produits bâtiment crèche-tertiaire secteur Nord	6 894 950 €	7 019 139 €	0 €	0 €	0 €	7 019 139 €	114 226 €	4 529 090 €	1 182 667 €	0 €	1 193 156 €	124 189 €
TOTAL PRODUITS	28 522 000 €	29 000 181 €	15 418 101 €	508 614 €	15 926 716 €	13 073 465 €	1 738 751 €	5 324 090 €	2 120 271 €	2 946 868 €	943 485 €	478 181 €
dont Participation Ville	5 200 000 €	5 645 000 €	1 775 000 €	500 000 €	2 275 000 €	3 370 000 €	500 000 €	700 000 €	0 €	600 000 €	870 000 €	445 000 €
RESULTAT NET D'OPERATION	0 €	0 €	-1 837 674 €	-624 013 €	-2 461 687 €	2 461 687 €	-1 353 420 €	177 781 €	817 520 €	2 403 732 €	416 074 €	0 €
Résultat cumulé HT			-1 837 674 €	-624 013 €	-2 461 687 €	2 461 687 €	-3 815 107 €	-3 637 326 €	-2 819 806 €	-416 074 €	0 €	

MOBILISATION												
VERSEMENT EMPRUNT (Crédit Coopératif)			5 000 000 €	0 €	5 000 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
REMBOURSEMENT EMPRUNT (Crédit Coopératif)			-4 152 067 €	-847 933 €	-5 000 000 €							
Emprunt à trouver			0 €	0 €	0 €	0 €	3 500 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Remboursement emprunt à trouver			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-1 118 000 €	-1 166 000 €	-1 216 000 €	
TOTAL MOBILISATION			847 933 €	-847 933 €	0 €	0 €	3 500 000 €	0 €	-1 118 000 €	-1 166 000 €	-1 216 000 €	
REMBOURSEMENT TVA			-8 322 €	-6 856 €	-15 178 €	15 178 €	15 178 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
TOTAL TRESORERIE			-998 063 €	-1 478 802 €	-2 476 865 €	2 476 865 €	2 161 758 €	177 781 €	-300 480 €	1 237 732 €	-799 926 €	
CUMULEE			-998 063 €	-1 478 802 €	-2 476 865 €	2 476 865 €	-315 107 €	-137 326 €	-437 806 €	799 926 €	0 €	

QUARTIER DURABLE VIOTTE A BESANCON
ANNEXE 2 - TABLEAU DES ACQUISITIONS FONCIERES
REALISEES PAR TERRITOIRE 25 AU 31-12-2025

Anciens propriétaires	Désignation	Surface
Acquisitions réalisées au 31 12 2025		
SNCF	BH 188, 470, 472	8 218 m²
SNCF MOBILITES	BH 469, 473, 474	18 970 m²
SNCF RESEAUX	BH 471, 475, 476	3 125 m²
Ville de Besançon	BH 586, 588, 591, 593	1 077 m²
Total		31 390 m²

QUARTIER DURABLE VIOTTE A BESANCON
ANNEXE 3 - TABLEAU DES CESSIONS A REALISER PAR TERRITOIRE 25 AU 31-12-2025

	Surface du lot	Nombre prévisionnel de logements	Places de stationnement	Surface de plancher valorisée	Charge foncière ou cession places avant actualisation
secteur Sud					
Cession îlot A	5 845 m²	14 logts		19 382 m² SDP	2 630 981 € HT
Cession îlot B	1 736m²			7 247 m² SDP	1 334 191 € HT
Cession îlots CDE	5.575	130 logts		9 558 m² SDP	1 751 630 € HT
Total Secteur Sud	7 581 m²	144 logts		36 187 m² SDP	5 716 802 € HT
Parking mutualisé 320 pl secteur Sud					
SAS Viotte - 162 places (Etat)			162 places		3 329 530 € HT
SCCV Viotte 1 - 15 places			15 places		262 500 € HT
REGION I - 25 places			25 places		512 500 € HT
REGION II - 15 places			15 places		290 353 € HT
SAS Viotte - 5 places (INSEE)			5 places		102 500 € HT
RAMAGE - 2 places			2 places		42 000 € HT
REGION III - 5 places			5 places		117 516 € HT
SMCI GENIUS			85 places		1 445 000 € HT
Total Parking mutualisé 320 pl secteur Sud			314 places		6 101 899 € HT
Secteur Nord					
Total Secteur Nord	0 m²	0 logts		0 m² SDP	0 € HT
Total Secteurs Nord et Sud	7 581 m²	144 logts	314 places	36 187 m² SDP	11 818 701 € HT

**OPERATION D'AMENAGEMENT DU QUARTIER VIOTTE
Avenant n°5 à la concession d'aménagement**

**Evolution du montant et de l'échéancier de
versement de la participation de la Collectivité concédante
suite approbation du CRAC au 31-12-2025**

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, représenté par Monsieur Ludovic Fagaut, son Maire, habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 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 ETE EXPOSE CE QUI SUI :

Aux termes d'une concession d'aménagement signée en date du 10 février 2015, reçue en Préfecture du Doubs le 10 février 2015, la Ville de Besançon a chargé Territoire 25 de réaliser l'opération d'aménagement du quartier Viotte sur une superficie d'environ 3, 1 hectares et pour une durée fixée à 10 ans à compter de sa prise d'effet.

Un avenant n°1 à la convention de concession, signé le 18 avril 2017 et reçu en préfecture du Doubs le 23 mai 2017 a eu pour objet de contractualiser :

- la décision du concédant d'engager la phase opérationnelle d'aménagement de la concession d'aménagement du quartier durable Viotte,
- les nouveaux objectifs du bilan prévisionnel de l'opération,
- le montant et l'échéancier prévisionnel de versement de la participation de la collectivité à la concession fixée à 1.200.000 €,
- les modalités de rémunération de l'aménageur.

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

Un avenant n°3 du traité de concession signé le 11 octobre 2023, afin de permettre l'ouverture opérationnelle du secteur Viotte Nord selon une nouvelle configuration décidée par la nouvelle municipalité,

- étend le périmètre du secteur Nord intégrant, d'une part, une partie du parvis du pôle d'échange multimodal Nord à déclasser en vue d'étendre la constructibilité le long de la rue de la Bruand, et d'autre part, le délaissé foncier appartenant à la Ville de Besançon composé des parcelles BH 195, BH 420 et BH 421 pour y aménager un parking aérien paysager,
- confie à la SPL Territoire 25 dans le cadre de sa mission d'aménageur la construction du bâtiment comprenant un plateau brut en RDC dédié à l'accueil d'une future crèche publique de 60 berceaux et deux niveaux de plateaux tertiaires bruts aux étages,
- prolonge la durée de la concession de 8 ans complémentaires à compter du 9 février 2025 pour mener à bien la mission de concessionnaire de la SPL Territoire 25 nécessaire au redéploiement du secteur Viotte Nord.

Un avenant n°4 du traité de concession signé le 2 octobre 2024 a porté la participation financière de la Ville de Besançon à hauteur de 5.200.000 € et a défini son nouvel échéancier de versement, ainsi que les nouvelles modalités de rémunération de l'aménageur.

En vertu de l'article 22.1 de la convention de concession d'aménagement, le compte rendu financier annuel à la collectivité actualisé au 31 décembre 2025 a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 octobre 2026. Le bilan prévisionnel actualisé (annexé au présent avenant) fait apparaître une augmentation de 445.000 € du déficit brut porté à 5.645.000 € au lieu de 5.200.000 €.

Par conséquent, le montant prévisionnel global de la participation du concédant au coût de l'opération d'aménagement est porté à 5.645.000 avec un nouvel échéancier de versement de la participation.

Le présent avenant n°5 a pour objet de contractualiser le nouveau montant et l'échéancier prévisionnel actualisé le versement de la participation de la collectivité à la concession.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – NOUVEAU MONTANT DE LA PARTICIPATION ET ACTUALISATION DE L'ECHANCIER DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE AU COUT DE L'OPERATION

Les dispositions de l'article 20.4 de la convention de concession sont annulées et modifiées comme suit :

*« Le compte rendu financier annuel à la collectivité actualisée au 31 décembre 2025 approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 octobre 2026 fait apparaître un déficit brut de **5.645.000 € HT** au lieu de 5.200.000 € HT mentionné au précédent bilan prévisionnel, soit une augmentation de +445 000 € HT.*

Cette augmentation est en particulier consécutive :

- à l'impact complémentaire des travaux de finition des espaces publics du secteur Sud (+295.000 € HT),*
- aux études complémentaires et des frais annexes divers du secteur Nord (+80.000 € HT),*
- à la compensation des acquisitions complémentaire des terrains de la Ville pour le secteur Nord (+40.000 € HT),*
- au dépassement du budget bâtiment crèche-tertiaire Viotte Nord (+30.000 € HT suite à l'accord de la Ville de Besançon du 5 mars 2026).*

*Le montant prévisionnel global de la participation du concédant au coût de l'opération d'aménagement est porté de 5.200.000 € à **5.645.000 €**, soit une augmentation de +445.000 €.*

Ce montant qui s'entend hors taxes, pourra être assujetti à la TVA, en fonction de la réglementation en vigueur au moment de leur éligibilité.

Il est néanmoins rappelé que le montant de cette participation pourra être optimisé lors des prochains comptes-rendus financiers annuels pour tenir compte :

- d'une optimisation du montant des dépenses et des recettes opérationnelles,*
- de la perception de nouvelles subventions.*

A ce titre, Territoire 25 mènera les missions qui lui sont dévolues dans l'article 2 du contrat de concession avec l'objectif de minimiser le montant de la participation de la collectivité. »

Modalités de versement de cette participation

Au 31 décembre 2025, 2.275.000 € de participations ont été versés par la Ville de Besançon.

L'augmentation de la participation a été répartie sur les exercices 2027 et sur exercices supplémentaires de prolongation de la concession..

L'aménageur sollicitera le versement de la participation de la Collectivité concédante dans la limite du montant des tranches annuelles ainsi qu'il est dit ci-dessous :

<i>Exercices</i>	<i>Montant à verser</i>
2020 :	200.000 € (versé),
2021 :	300.000 € (versé),
2022 :	400.000 € (versé),
2023 :	375.000 € (versé),
2024 :	500.000 € (versé),
2025 :	500.000 € (versé),
2026 :	500 000 €
2027 :	700 000 €
2028 :	700.000 €
2029 :	600.000 €
2030 :	500.000 €
2031 :	370.000 €

L'échéancier prévisionnel des versements de cette participation pourra être adapté en tant que de besoin selon l'état d'avancement de l'opération et les besoins en trésorerie identifiés et justifiés par le concessionnaire.

ARTICLE 2 - AUTRES DISPOSITIONS

Les clauses de la convention de concession non modifiées par le présent avenant et ses avenants 1, 2, 3 et 4 sont inchangées.

A Besançon, le.....

Pour le concessionnaire

Le Directeur Général Délégué

de la SPL Territoire 25,

Bernard BLETTON

Pour la Collectivité concédante

Le maire de Besançon

Ludovic FAGAUT

Annexe : compte rendu financier annuel à la collectivité actualisée au 31 décembre 2025