



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 FRANCAUT, 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. Djilali 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 FRANCAUT

OBJET : 14 - Saint-Jacques Arsenal - Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) - Bilan au 31 décembre 2025

Délibération n° 008430

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

T25, le concessionnaire, a obligation de faire le compte-rendu de son activité pour l'année écoulée. La présente délibération prend acte de ce compte-rendu et approuve le bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2025.

Suite à l'approbation du CRAC 2024, la concession initiale a fait l'objet d'un avenant 1 notifié le 28 octobre 2024 dont le détail est exposé dans le rapport.

Le bilan prévisionnel actualisé est de 55 417 K€ HT et il présente une augmentation de + 2 199 K€ HT par rapport au CRAC 2024.

Le bilan actualisé au 31 décembre 2025 implique de porter la participation financière de la Ville de Besançon à hauteur de 20 089 K€ HT au lieu de 18 095 K€ HT.

1. Contexte :

Par délibération en date du 8 décembre 2022, la Ville de Besançon a confié à la SPL Territoire 25 la réalisation de l'opération Saint-Jacques Arsenal dans le cadre d'une concession signée le 12 janvier 2023 pour une durée de 10 ans.

Le périmètre de cette concession est le suivant :

- le pilotage de l'aménagement et la coordination de l'ensemble des travaux conduits sur le site,
- les études et investigations nécessaires et notamment préalablement à la phase opérationnelle,
- la réalisation des équipements d'infrastructures et de superstructures,
- l'acquisition et la gestion des biens,
- la constitution des dossiers de subventions,
- la cession des biens immobiliers bâtis et non bâtis,
- la création, l'organisation, l'animation des cellules de travail avec les promoteurs.

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

- de modifier la durée de la concession de 10 à 13 ans (portant l'échéance au 11 janvier 2036),
- de contractualiser le nouveau montant de l'échéancier prévisionnel actualisé du versement de la participation de la collectivité,
- de compléter l'engagement du concédant en mentionnant sa mission de réalisation d'études de maîtrise d'œuvre du concédant pour les réseaux primaires,
- de modifier les modalités de rémunération de l'aménageur.

2. Etat et avancement :

L'année 2025 a été marquée par les évolutions suivantes :

- **Etudes :**
 - Rendu de l'étude sur le stationnement (adaptation des flux de véhicules et exploitation / redéploiement sur le parc de stationnement existant) ;
- **Travaux :**

- Début des travaux des réseaux primaires ;
- Démolition du bâtiment Ledoux ;
- Hors concession : début des aménagements du parc et de la cour d'honneur sous MOA ville de Besançon (fin sur mars 2026) ;
- **Commercialisation :**
 - Caducité de la promesse de vente avec VIRAA sur les logements Monuments Historiques MH (5 septembre 2025) ;
 - Ilot Bersot-Sainte Lucienne : échanges avec la co-promotion SMCI – SEDIA sur une vente de gré à gré pour environ 110 logements (53 sur Bersot et 57 sur Sainte Lucienne) ;
 - Signature de la promesse de vente avec VIRAA pour la construction d'une résidence étudiante de 220 chambres (5 400 m² de SDP) sur l'Arsenal ;
 - Reprise des tests opérateurs MH et analyse des niveaux de charges foncières ;
- **Administratif :**
 - Délivrance des autorisations des 3 permis d'aménager (Cour d'honneur portant évaluation environnementale, St Jacques et Arsenal portant division sans travaux) ;
 - Préparation de l'avenant n°2 de T25 ayant pour but de :
 - Confier à Territoire 25, pour le compte du concédant, la maîtrise d'ouvrage des études de maîtrise d'œuvre ainsi que la réalisation des travaux relatifs aux espaces patrimoniaux propriété de la Ville de Besançon ;
 - Mise à jour du programme global de constructions en tenant compte des évolutions de la programmation et des surfaces cessibles.
- **Divers :**
 - Tournage d'une série pour France 2 dans les locaux Saint Joseph et Sainte Marie ;

3. Bilan financier :

Le bilan actualisé au 31 décembre 2025 indique un écart par rapport au CRAC précédent de + 2 199 K€ HT ;

Cette hausse est principalement due à l'absence de recettes liées au départ de Vinci et à la conjoncture immobilière peu favorable (l'absence de vente impliquant un portage plus long), le tout engendrant mécaniquement une augmentation des frais de gestion (assurances), des impôts et taxes, des frais financiers (emprunts) ainsi qu'une élévation de la rémunération du concessionnaire pour une remise à plat de la programmation et une relance de la commercialisation. Notons également des frais supplémentaires liées à des compléments d'études (relevés géomètres).

En ce sens, la participation financière de la ville de Besançon est portée à 20 089 K€ HT au lieu de 18 095 K€ HT, soit une hausse de 1 994 K€ HT pour compenser l'actualisation des dépenses.

Un avenant n° 3 à la concession d'aménagement matérialisera l'évolution de la participation financière de la Ville de Besançon.

Bilan financier :

Postes de dépenses	Cumulé au 31 décembre 2025	Bilan au 31 décembre 2024	Bilan au 31 décembre 2025	Evolution CRAC
Acquisition	8 285 463,34 €	14 280 000,00 €	14 287 500,00 €	7 500,00 €
Etudes et honoraires	1 663 928,80 €	3 895 400,00 €	4 030 400,00 €	135 000,00 €
Travaux viabilisation et constructions	3 367 324,36 €	24 359 247,57 €	23 987 434,25 €	- 371 813,32 €
Frais de gestion, commercialisation	1 081 517,25 €	2 750 000,00 €	3 265 000,00 €	515 000,00 €
Impôts et taxes	88 246,03 €	250 000,00 €	650 000,00 €	400 000,00 €
Rémunération société	982 583,37 €	3 934 800,88 €	5 048 095,06 €	1 113 294,18 €
Frais financiers	380 270,16 €	3 748 603,00 €	4 148 603,00 €	400 000,00 €
Total dépenses	15 849 333,31 €	53 218 051,45 €	55 417 032,30 €	2 198 980,86 €
Postes de recettes	Cumulé au 31 décembre 2025	Bilan au 31 décembre 2024	Bilan au 31 décembre 2025	Evolution CRAC
Cessions	- €	32 517 737,00 €	32 517 737,00 €	- 0,00 €
Participation du concédant	3 600 000,00 €	18 095 284,45 €	20 089 250,31 €	1 993 965,86 €
Subventions	2 390 887,43 €	2 530 000,00 €	2 530 000,00 €	- €
Autres produits	129 616,54 €	75 030,00 €	280 045,00 €	205 015,00 €
Total dépenses	6 120 503,97 €	53 218 051,45 €	55 417 032,30 €	2 198 980,86 €
Amortissement	Cumulé au 31 décembre 2025	Bilan au 31 décembre 2024	Bilan au 31 décembre 2025	Evolution CRAC
Amortissement	738 261,25 €	17 000 000,00 €	19 000 000,00 €	2 000 000,00 €
Total dépenses	738 261,25 €	17 000 000,00 €	19 000 000,00 €	2 000 000,00 €
Mobilisation	Cumulé au 31 décembre 2025	Bilan au 31 décembre 2024	Bilan au 31 décembre 2025	Evolution CRAC
Mobilisation	11 000 000,00 €	17 000 000,00 €	19 000 000,00 €	2 000 000,00 €
Total dépenses	11 000 000,00 €	17 000 000,00 €	19 000 000,00 €	2 000 000,00 €

3.1.Synthèse de l'évolutions des dépenses : + 2 198 981 € HT

- Acquisitions : + 7 500 € HT
 - o Acquisition de l'édicule Arsenal ;
- Etudes et honoraires : + 135 000 € HT
 - o Réajustement du montant des études pré-opérationnelles suite aux montants réellement engagés (- 17 000 € HT)
 - o Actualisation des études en phase opérationnelle au regard du réalisé (désamiantage, curage et démolitions diverses) et des études pour les travaux à venir, notamment les relevés de géomètres pour les locaux occupés par le CHU (+ 152 000 € HT) ;
- Travaux de viabilisation et constructions : - 372 000 € HT
 - o Suppression de l'urbanisme transitoire dans Bersot (- 400 000 € HT) ;
 - o Ajustement au réel des postes liés au curage désamiantage (+ 400 000 € HT) ;
 - o Intégration des révisions du concessionnaire sur la provision « imprévus » car non provisionné initialement (- 372 000 € HT) ;
- Frais de gestion, commercialisation : + 515 000 € HT
 - o Frais d'assurance des bâtiments suite à une commercialisation repoussée et à un portage plus long (+ 500 000 € HT) ;
 - o Appels de fonds de l'AFUL pour la division en volumes de la chapelle du carrefour (+ 15 000 € HT) ;
- Impôts et taxes : + 400 000 € HT
 - o Impôts fonciers suite à une commercialisation repoussée et à un portage plus long (+ 250 000 € HT) ainsi qu'à la perte du remboursement de la charge foncière par le CHU des immeubles qu'ils occupent une fois ces derniers partis ;
 - o Taxe sur les salaires, non prévue initialement (+ 150 000 € HT) ;
- Rémunération société : + 1 113 295 € HT
 - o Notons que cette somme doit être décomposée ainsi :
 - Augmentation de la rémunération en valeur M0 : + 741 480 € HT ;
 - Ce montant a pour objectif d'actualiser le contrat au regard des besoins réels liés à l'évolution du contexte. Le départ de VINCI a eu pour conséquences :
 - o une gestion de site plus soutenue,
 - o un pilotage de commercialisation à intensifier pour assurer le recalage de la programmation globale du site à laquelle viennent se greffer les attendus de la nouvelle municipalité,
 - o une perte de recettes pour le concessionnaire sur la quote-part relative à la commercialisation engendrant un déficit structurel,
 - Montant affecté aux révisions sur l'ensemble de la concession non provisionné initialement : + 371 813 € HT (pris sur le poste « imprévus » pour ne pas impacter le bilan).

- Frais financiers : + 400 000 € HT
 - o Nécessité de souscrire un troisième emprunt plus conséquent afin de maintenir une trésorerie positive compte tenu du décalage global du calendrier de commercialisation et donc de l'absence de recettes afférentes.

3.2. Synthèse de l'évolution des recettes : + 2 198 981 € HT

- Cessions : inchangé ;
- Participation du concédant : + 1 993 966 € HT pour permettre l'équilibre du bilan ;
- Subventions : inchangé ;
- Autres produits : + 205 015 € HT
 - o Allongement des locations et consommations énergétiques ;
 - o Produits financiers (compte rémunéré) ;

4. Echancier :

Considérant les échéances de dépenses et de recettes à réaliser d'ici la fin d'opération, les participations de la Ville de Besançon suivront l'échéancier de trésorerie proposé ci-après (en K€ HT) :

Exercices comptables	Montant Bilan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Participation annuelle	20 089 220,31 €	1 800 000,00 €	1 800 000,00 €	1 800 000,00 €	1 978 760,00 €	1 512 380,00 €	1 632 380,00 €	740 000,00 €	1 016 480,00 €	980 000,00 €	2 000 000,00 €	1 040 000,00 €	2 000 000,00 €	1 789 220,31 €
Rachat espaces publics (EHT)	3 000 000,00 €	- €	- €	- €	- €	350 000,00 €	250 000,00 €	500 000,00 €	250 000,00 €	850 000,00 €	- €	800 000,00 €	- €	- €
Rachat clos couvert St Joseph (EHT)	1 250 000,00 €	- €	- €	- €	17 700,00 €	56 350,00 €	56 350,00 €	550 000,00 €	569 600,00 €	- €	- €	- €	- €	- €
TVA facturée	850 000,00 €	- €	- €	- €	3 540,00 €	81 270,00 €	61 270,00 €	210 000,00 €	163 920,00 €	170 000,00 €	- €	160 000,00 €	- €	- €
TOTAL facturé VdB (€ HT bilan)	24 339 220,31 €	1 800 000,00 €	1 800 000,00 €	1 800 000,00 €	1 996 460,00 €	1 918 730,00 €	1 938 730,00 €	1 790 000,00 €	1 836 080,00 €	1 830 000,00 €	2 000 000,00 €	1 840 000,00 €	2 000 000,00 €	1 789 220,31 €
TOTAL facturé VdB (€ TTC)	25 189 220,31 €	1 800 000,00 €	1 800 000,00 €	1 800 000,00 €	2 000 000,00 €	2 000 000,00 €	2 000 000,00 €	2 000 000,00 €	2 000 000,00 €	2 000 000,00 €	2 000 000,00 €	2 000 000,00 €	2 000 000,00 €	1 789 220,31 €

5. Perspectives :

Prospectives programmatiques pour 2026 :

- o **Etudes :**
 - Etude de valorisation immobilière sur le périmètre Dumas / Sainte Anne / Sainte Elisabeth ;
 - Etude de positionnement et de marché pour un complexe hôtelier sur Saint Roch, Saint Denis et Saint Charles ;
 - Engagement des études sur les espaces patrimoniaux (accessibilité, autonomisation, préservation, sécurisation, clos/couvert Saint Joseph) ;
- o **Administratif :**
 - Dépose du permis modificatif ;
- o **Commercialisation :**
 - Dépose du PC pour la résidence étudiante et démarrage des études ;
 - Signature de la promesse de vente SEDIA/SMCI pour les îlots Bersot / Sainte Lucienne ;
- o **Orientations programmatiques :**
 - Investigations complémentaires pour intégration des orientations programmatiques du nouvel exécutif et validation de la programmation globale de l'opération et des socles actifs.
 - Validation du départ de HHH au 15 septembre 2026 ;
- o **Travaux :**
 - Démolition bâtiment O et garages ;
 - Fouilles archéologiques sur le secteur de l'Arsenal ;
 - Hors concession : livraison des espaces publics jardin et cour d'honneur ;

6. Avenant n°3 à la concession :

L'avenant prend en compte l'actualisation des dépenses qui fait évoluer le bilan de + 2 198 981 € HT, portant le montant de la participation du concédant à 20 089 2551 € HT (+1 993 966 € HT par rapport au CRAC 2024)

L'avenant actualise également les modalités de rémunération de l'aménageur mentionnées à l'article 22 du traité de concession.

Aussi, l'aménageur Territoire 25 bénéficiera d'une rémunération établie sur les bases suivantes :

- Adapter la rémunération forfaitaire à la réalité des tâches à rémunérer correspondant au nombre d'ETP affectés réellement à l'opération Saint Jacques ;
- Actualiser la rémunération à l'aune de la requalification programmatique (départ de Vinci ; orientations programmatiques de campagne) ;
- Supprimer les postes de rémunérations sur investissements liées aux acquisitions, impôts, assurances et taxes ;
- Passer à 5 % la part proportionnelle relative à la commercialisation et y fonder la clause de performance dont les modalités ne sont pas précisément définies ni applicables. Ces 5 % sont liés à l'administration des ventes (promesses, échanges juridiques, acte de vente) ;

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 arrêté au 31 décembre 2025 de l'opération Saint Jacques - Arsenal,**
- **approuve le bilan révisé au 31 décembre 2025 pour un montant de 55 417 K€ et l'engagement de la Ville à hauteur de 20 089 K€,**
- **autorise M. le Maire, ou son représentant, à signer l'avenant n° 3 au traité de la concession d'aménagement, d'un montant + 1 993 966 € HT,**
- **approuve les enjeux programmatiques de 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

ST JACQUES - ARSENAL



Photo du dôme de la chapelle du Refuge

Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

Arrêté comptable au 31 décembre 2025

Conseil Municipal – 15 octobre 2026

SOMMAIRE

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

CONTEXTE

Par délibération en date du 08 décembre 2022, la Ville de Besançon a confié à la SPL Territoire 25 la réalisation de l'opération St Jacques Arsenal dans le cadre d'une concession signée le 12 janvier 2023 pour une durée de 10 ans.

Le traité de concession distingue deux phases :

- **dans un premier temps, la partie I « modalités préalables de la concession d'aménagement »** permettant le lancement et la poursuite des études complémentaires indispensables à l'affermissement des hypothèses ayant conduit à l'établissement du bilan prévisionnel, notamment la construction d'un ouvrage de superstructure affecté au stationnement et la mise en place d'un réseau de chaleur permettant d'assurer la desserte énergétique collective par énergie renouvelable.
- **dans un second temps, la partie II « modalités opérationnelles de la concession d'aménagement »** permettant après analyse du résultat des études menées, pour apprécier leur impact sur la programmation globale, les équipements à réaliser par l'aménageur et les incidences sur les obligations respectives des parties.

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

- de modifier la durée de la concession de 10 à 13 ans,
- de contractualiser le nouveau montant de l'échéancier prévisionnel actualisé du versement de la participation de la collectivité,
- de compléter l'engagement du concédant en mentionnant sa mission de réalisation d'études de maîtrise d'œuvre du concédant pour les réseaux primaires,
- de modifier les modalités de rémunération de l'aménageur.

Suite à l'approbation du CRAC au 31 décembre 2024, la concession a fait l'objet d'un avenant n°2 notifié par la Ville de Besançon le 10 mars 2026. L'avenant n°2 a pour objet :

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

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 19 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 ET SON EVOLUTION	
Engagement de la concession (notification du traité)	12 janvier 2023
PARTIE I : modalités préalables de la concession d'aménagement	12 janvier 2023
PARTIE II : modalités opérationnelles de la concession d'aménagement	Sept. 2023 (démarrage des démolitions)
Avenant n°1 à la concession	28 octobre 2024
Avenant n°2 à la concession	10 mars 2026
Echéance de la concession	11 janvier 2036

SUIVI DES PROCEDURES ADMINISTRATIVES	
Passage en Commission Nationale Patrimoine et Architecture – autorisation pour le CHU de céder la site St Jacques Arsenal	07 décembre 2023
Acquisition foncière CHU / T25	07 mars 2024
Avis favorable enquête publique évaluation environnementale globale	10 mars 2025
Obtention du Permis d'aménager « Arsenal – valant division parcellaire »	25 avril 2025
Obtention du Permis d'Aménager « cour d'honneur » portant l'évaluation environnementale	06 mai 2025
Obtention du Permis d'Aménager « St Jacques – espaces publics »	02 juin 2025
Avis favorable enquête publique de la modification n°3 du PSMV	10 août 2025
Arrêté portant approbation de la modification n°3 du PSMV	22 décembre 2025

SUIVI DES PROCEDURES COMMERCIALES	
Signature du protocole tripartite CHU / T25 / VINCI	10 novembre 2022
Signature de la promesse de vente T25 / ADIM VINCI sur périmètre MH	02 octobre 2023
Caducité de la promesse de vente T25 / ADIM VINCI sur périmètre MH	05 septembre 2025
Signature de la promesse de vente T25 / VINCI « résidence étudiante »	05 novembre 2025

PROGRAMMATION GENERALE

DONNEES PHYSIQUES EN M² (SDP)	Bilan Concession	Programmation 12/2024	Nouvelle programmation 12/2025	Ecart 2024/2025	Réalisé CRAC 31.12.2025
Surface totale à acquérir	62 000	62 000	62 000	0	62 000
Surface à démolir	19 625	19 625	19 625	0	16 761
Surface totale	50 871	51 104	52 199	+ 1 096	0
Surface urbanisme transitoire	3 000	2 000	2 000	0	0
Surface cessible totale	47 871	49 104	50 199	+ 1 096	0
Surface cessible réhab logements MH	13 315	10 664	8 823	-1 841	0
Surface cessible réhab logements	0	6 000	8 300	+ 2 300	0
Surface cessible réhab hôtellerie	4 500	4 500	4 920	+ 420	0
Surface cessible réhab prog « public »	3 000	2 300	2 884	+ 584	0
Surface cessible réhab « activités »	3 956	7 780	5 670	-2 110	0
Surface cessible logements neufs	20 600	12 860	14 146	+ 1 286	0
Surface cessible résidences	5 500	5 000	5 456	+ 456	0

L'année 2025 a permis de compléter les études de la programmation générale finalisées courant de l'année 2024 et dont le schéma directeur a été présenté lors du conseil municipal du 20 juin 2024. Ces études de programmation ont été définies en cohérence avec le plan guide et l'esquisse des espaces publics dont la réalisation est confiée par la Ville de Besançon et Grand Besançon Métropole à l'agence Ter. Quatre axes majeurs principaux ont été définis :

- un projet diversifié de **logements** : neufs, réhabilités, monuments historiques ...
- un projet de **campus ouvert** sur la ville,
- un maintien d'une **l'activité médicale** et l'installation **d'activités tertiaires**,
- un projet de **renforcement de l'offre touristique** autour **des espaces patrimoniaux** incluant un **projet d'hôtellerie**, salles de séminaire et espaces bien-être ouvert aux bisontines et bisontins.

Cette mission de complément des études de programmation a été confiée au Sens de la Ville afin de proposer une destination à l'ensemble des « socles actifs » de l'opération. D'une surface d'environ 3700m² répartis sur l'ensemble du projet et présentant des caractéristiques très contrastées, ces espaces ont vocation de devenir la vitrine du projet, d'incarner son ADN et faire de St Jacques-Arsenal une « destination Bisontine ».

Cette mission n'a pas fait l'objet d'arbitrages politiques mais a permis de dégager plusieurs scénarios en fonction de l'implication notamment financière des pouvoirs publics. Ces scénarios permettent de répondre à la volonté de développer l'attractivité du site par l'émergence au sein du projet de fonctions telles que :

- l'implantation d'un foodcourt et évènementiel
- l'ouverture d'un espace bien être
- une proposition de salles de séminaire pour le tourisme d'affaire en lien avec l'hôtel
- une offre de crèche pour les nouveaux habitants
- une ressourcerie pour le centre-ville
- une proposition d'espaces pour les associations

- commerces de proximité : boulangerie ...
- ...

Une mission d'étude de marché et de positionnement pour l'ensemble hôtelier a été confiée à EPPC et In Extenso fin 2025. Les premiers éléments de rendus sont programmés courant du premier semestre 2026 et permettra de définir :

- l'opportunité d'un hôtel à Besançon
- le positionnement de la gamme de l'hôtel
- les services annexes à développer au sein de l'établissement
- son implantation dans St Jacques (étude menée par Kantara)
- les conditions de montage juridique et économiques (bilans d'investissement et d'exploitation)

Suite à la notification de l'avenant n°2 à la concession confiant les études de MOE des espaces patrimoniaux à Territoire 25, une consultation de maîtrise d'œuvre a été lancée à l'automne 2025 incluant les missions :

- d'accessibilité des espaces patrimoniaux, cour d'honneur et grand jardin
- d'autonomisation, sécurisation et préservation des espaces patrimoniaux
- de clos couvert du bâtiment St Joseph

La mission a été attribuée fin janvier 2026 et confiée à l'agence Caillaut, architecte en chef des monuments historiques.

Enfin suite à la caducité de la promesse sur les bâtiments MH avec Vinci en date du 15 septembre 2025, Territoire 25 a engagé des tests opérateurs auprès de plusieurs opérateurs MH afin de définir dans quelles conditions contractuelles, techniques et économiques, un nouveau programme de logements pourrait être rapidement lancé sur les bâtiments MH. Les premiers échanges pourraient conduire courant du premier semestre 2026 à la signature d'une convention d'étude en exclusivité avec un opérateur sur un périmètre à définir permettant la signature d'une promesse de vente à fin 2026.

L'ensemble de ces éléments programmatiques (étude hotellière, socles actifs, espaces patrimoniaux, logements MH ...) engagées en 2025 et 2026 permettront de présenter lors du CRAC 2027 une appréciation précise du marché, une nouvelle programmation, de nouveaux prix et charges foncières, un nouveau bilan et un nouveau calendrier.

La surface cessible totale est en hausse de 1 096 m² SDP pour s'établir à 50 199 m² de SDP par rapport à celle présentée fin 2024 et présente une augmentation de 2 328 m² avec les surfaces du bilan initial de la concession d'aménagement.

Cette augmentation de 1 096 m² est principalement issue de la demande formulée par Territoire 25 dans le cadre de l'enquête publique de la modification n°3 du PSMV consistant à la réhausse d'un niveau des futurs bâtiments de logements qui seront construits le long de la rue Girod de Chantrans. Cette demande a été formulée en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France et les services instructeurs de la Ville de Besançon.

Les programmes de logements de l'opération comprendront à minima 20 % de logements sociaux suite à l'arrêté d'approbation du 22 décembre 2025 de la modification n°3 du PSMV initiée courant 2024.

1. OPERATION ST JACQUES-ARSENAL

Le bilan de référence servant de base aux comparaisons des évolutions des dépenses et des recettes est le bilan présenté en délibération du 18 septembre 2025.

1.1. DEPENSES

EVOLUTION DES DEPENSES – SYNTHESE

Le bilan prévisionnel à fin 2025 (cf annexe 1_bilan prévisionnel) présente un certain nombre d'évolutions sur les postes DEPENSES par rapport au bilan du CRAC 2025 approuvé au Conseil Municipal du 18 septembre 2025.

Montants en €HT

Postes de dépenses	Cumulé au 31 décembre 2025	Bilan au 31 décembre 2024	Bilan au 31 décembre 2025	Evolution CRAC
Acquisition	8 285 463,34 €	14 280 000,00 €	14 287 500,00 €	7 500,00 €
Etudes et honoraires	1 663 928,80 €	3 895 400,00 €	4 030 400,00 €	135 000,00 €
Travaux viabilisation et constructions	3 367 324,36 €	24 359 247,57 €	23 987 434,25 €	- 371 813,32 €
Frais de gestion, commercialisation	1 081 517,25 €	2 750 000,00 €	3 265 000,00 €	515 000,00 €
Impôts et taxes	88 246,03 €	250 000,00 €	650 000,00 €	400 000,00 €
Rémunération société	982 583,37 €	3 934 800,88 €	5 048 095,05 €	1 113 294,18 €
Frais financiers	380 270,16 €	3 748 603,00 €	4 148 603,00 €	400 000,00 €
Total dépenses	15 849 333,31 €	53 218 051,45 €	55 417 032,30 €	2 198 980,86 €

Acquisition

Courant de l'année 2025, Territoire 25 a procédé à l'acquisition de la parcelle AS39 située sur le secteur de l'Arsenal et propriété de l'Etat. Cette parcelle nécessaire à la mise en œuvre du projet urbain a été acquise pour un montant de 7,5 k€HT.

Il est proposé d'abonder le poste « ACQUISITIONS » du bilan prévisionnel d'un montant de 7,5 k€HT.

Etudes et honoraires

Phase pré-opérationnelle : suite à la poursuite des études pré-opérationnelles, il est décidé de réajuster le montant de 700 k€HT à 683 k€HT (- 17 k€HT) prenant en compte la fin de certaines études et la prise en compte des montants réellement engagés.

Phase opérationnelle : suite à la fin de la première phase des travaux de curage, désamiantage et démolition pour les bâtiments mère et enfant, Ledoux, Ste Lucienne et Bersot, il est procédé au réajustement des dépenses afférentes réellement engagées (- 71,6 k€HT), à l'adaptation de l'estimation des dépenses de la phase 2 (bâtiment O et garages, courettes intérieures) (+ 23,6 k€HT) et à l'augmentation de + 200 k€HT du budget des études opérationnelles en raison d'une sous-estimation des dépenses relatives aux relevés de géomètres sur l'immeuble 2 non encore relevé, aux frais de bornage et de divisions en volume des lots des futures cessions.

Il est proposé d'abonder le poste « ETUDES ET HONORAIRES » du bilan prévisionnel d'un montant de 135 k€HT.

Travaux viabilisation et construction

Démolition / désamiantage : dans le cadre des travaux de démolition des bâtiments mère et enfant et Ledoux, des travaux complémentaires liés à la découverte d'amiante dans certaines parties des bâtiments non accessibles lors de l'élaboration des diagnostics ont été nécessaires (+ 170 k€HT).

Après obtention du permis d'aménager valant démolition du bâtiment Ledoux, Territoire 25 a notifié un ordre de service n°18 du 10 juin 2025 valant ordre d'engager les travaux de dépollution et de découverte à effet immédiat et les travaux de déconstruction du bâtiment à compter du 04 août 2025 soit à la fin du délai de recours des tiers.

Les entreprises CARDEM et PBTP ont mobilisé le matériel et les moyens humains nécessaires afin de démarrer les travaux de démolition au 04 août 2025.

Un recours gracieux a été déposé début août avant la fin du délai de recours contre le permis d'aménager valant démolition du bâtiment Ledoux. En tant que concédant, la Ville de Besançon a demandé à Territoire 25 de décaler le démarrage des travaux de démolition dans l'attente de vérifier la portée et les conséquences du recours déposé.

La Ville de Besançon a informé Territoire 25 de sa validation de la démolition du bâtiment Ledoux le 28 août 2025.

Les travaux d'abattage des superstructures et de gestion des déchets issus de la déconstruction ont démarré le 02 septembre 2025.

Après négociations le montant de 230 k€HT a été arrêté.

Construction / Superstructure : il est proposé de supprimer le poste budgétaire d'un montant de 400 k€HT correspondant aux travaux permettant d'aménager des locaux pour de l'urbanisme transitoire dans le bâtiment Bersot. Ces travaux ne seront pas réalisés suite au curage du bâtiment.

Imprévus, actualisation et révision (PREVISIONS uniquement) : conformément à la décision prise lors de l'élaboration du CRAC 2024, la révision de la rémunération du concessionnaire estimée à 372 k€HT sera prélevée sur ce poste initialement de 1 000 k€HT.

Il est proposé de diminuer le poste « TRAVAUX VIABILISATION et CONSTRUCTION » du bilan prévisionnel d'un montant de 372 k€HT.

Frais de gestion, commercialisation, divers

Assurance : le décalage global du calendrier de la commercialisation et de la signature des actes de vente conduit Territoire 25 à porter sur une période plus longue l'actif immobilier. Il est proposé d'allonger de deux ans le délai de portage et d'augmenter de 500 k€HT le budget correspondant à deux années de primes d'assurance.

Autres dépenses de gestion : le dernier bilan approuvé par la collectivité ne prévoyait pas de dépenses liées aux appels de fonds émis par l'AFUL St Jacques créée lors de l'acquisition du site. Cette AFUL concerne la gestion de la division en volumes de la chapelle du carrefour et des travaux correspondants au prorata des tantièmes de propriétés répartis entre la Ville de Besançon d'une part et Territoire 25 d'autre part. Ces dépenses de gestion de l'AFUL sont estimées à 15 k€HT sur la durée de la concession.

Il est proposé d'abonder le poste « FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION, DIVERS » du bilan prévisionnel d'un montant de 515 k€HT.

Impôts et taxes

Impôts fonciers : le décalage global du calendrier de la commercialisation et de la signature des actes de vente conduit Territoire 25 à porter sur une période plus longue l'actif immobilier. Il est proposé d'allonger de deux ans le délai de portage et d'augmenter de 250 k€HT le budget correspondant à deux années d'impôts fonciers.

Autres taxes : le dernier bilan approuvé par la collectivité ne prévoyait pas de taxe sur salaires à laquelle est soumise Territoire 25. Les dépenses correspondantes à cette taxe sur salaires sont estimées à 150 k€HT sur la durée de la concession

Il est proposé d'abonder le poste « IMPOTS ET TAXES » du bilan prévisionnel d'un montant de 400 k€HT.

Rémunération société (cf annexe 2_profil de rémunération)

Rémunérations forfaitaires :

Les trois premières années de pilotage de la concession ont fait apparaître une inadéquation entre les moyens nécessaires au pilotage de l'opération et la rémunération prévue au bilan prévisionnel engendrant un déficit structurel significatif :

- Territoire 25 n'ayant pas connaissance de tous les paramètres, de toutes les missions inhérentes au pilotage et des besoins en coordination de l'ensemble des partenaires et prestataires externes, du pilotage de l'ensemble des instances de gouvernance (réunions élus, comités de pilotage, comités St Jacques Arsenal, instances de travail UDAP / CRMH ...),
- Les missions changent et évoluent en raison du portage allongé et des modifications de programme, entraînant une augmentation de l'affectation des ressources à 2,45 ETP,
- Territoire 25 s'est porté acquéreur en mars 2024 du site St Jacques Arsenal mais en est devenu gestionnaire à compter du 1^{er} juillet 2023. Cette gestion de site n'a pas été prévue dans le bilan initial de la concession et correspondant à un équivalent temps plein d'environ 20% : sécurité anti-intrusion à mettre en place à de multiples reprises, gestion des locataires (CHU, HopHopHop, école des kinés, ressourcerie et base vie du rectorat, antenne-relais Orange etc ...), protection des bâtiments contre les intempéries ... etc ... Cette gestion de site occasionne beaucoup de devis de montants inférieurs à 1 k€HT. Cette gestion est chronophage, le temps passé est décorrélié du montant des interventions et des devis.

L'ensemble de ces éléments nécessitent une augmentation des effectifs pour atteindre 2,45 Equivalent Temps Plein sur les 3 prochains exercices puis une diminution progressive jusqu'à la fin de la concession. **L'impact sur le forfait annuel est de + 70 k€HT /an, portant la rémunération « coordination » sur la durée restante de la concession à 1 950 k€HT.**

Suite à la caducité prononcée le 05 septembre 2025 de la promesse de vente du 02 octobre 2023 signée avec Vinci Immobilier Rhône Alpes Auvergne sur le périmètre des Monuments Historiques, et aux nouvelles demandes de programmation de la nouvelle équipe Municipale, c'est l'ensemble du secteur des bâtiments Monuments Historiques qu'il est nécessaire de réinterroger.

Territoire 25 engage cette phase de « reprogrammation générale » à compter de 2026 et la poursuivra sur 2027 par de nouvelles études au travers de prestataires externes : faisabilités techniques et financières, étude de montage, de benchmark au niveau national, définition et reformulation du programme, étude de positionnement, études de marché, période active de pré-commercialisation ... Ce

pilotage nécessite un forfait annuel identifié « reprogrammation 2026-2027 » d'un montant de 100 k€HT soit 200 k€HT sur les deux années 2026 et 2027.

Rémunérations sur investissements :

Le dernier bilan approuvé par la collectivité prévoit une rémunération sur investissements à hauteur de 5% de l'ensemble des dépenses de l'opération hors acquisition, centrale de mobilité et réseau de chaleur. Dans ce calcul figurait néanmoins une rémunération de 5% sur les postes suivants :

- Impôts fonciers et taxes
- Assurance du site
- Frais financiers

Il est proposé la suppression d'une rémunération sur ces dépenses (- 159 k€HT), les contrats d'assurance à mettre en place ou l'ingénierie financières liée aux recherches de financement font partie de la rémunération forfaitaire annuelle « coordination ».

Rémunérations de commercialisation :

Le dernier bilan approuvé par la collectivité prévoit une rémunération de commercialisation à hauteur de 3% pour l'ensemble des cessions et de 2% complémentaires liée à la performance de commercialisation sans que les modalités de paiement de cette rémunération ne soient explicitées.

Il est proposé de simplifier le dispositif à l'instar des pratiques courantes sur ce type de rémunérations en une seule rémunération commercialisation calculée à hauteur de 5% de l'ensemble des cessions.

Il est proposé de réviser le poste « REMUNERATION SOCIETE » ce qui conduit à une augmentation du bilan prévisionnel d'un montant de 741 k€HT et de transférer dans ce poste la révision de la rémunération déjà inscrite au bilan depuis le poste Imprévu, actualisation et révision d'un montant de 372 k€HT (révision évaluée à 1,2% par an sur la durée de la concession).

Frais financiers

Frais financiers s/emprunts : le décalage global du calendrier de la commercialisation et de la signature des actes de vente conduit au décalage de la perception des recettes correspondantes. Dans le nouveau profil de trésorerie recalé au regard du nouveau bilan du CRAC 2026, un troisième emprunt est nécessaire dès 2027 afin de permettre de maintenir une trésorerie positive sur la durée de l'opération. L'emprunt initialement prévu de 6 M€ à 3,70% doit être augmenté à 8M€ et un taux de 3,90% conduisant à une augmentation des frais financiers de 400 k€HT.

Il est proposé d'abonder le poste « FRAIS FINANCIERS » du bilan prévisionnel d'un montant de 400 k€HT.

Certaines dépenses demandées tout au long de l'opération par la Ville de Besançon et réalisées par Territoire 25 ne figuraient pas dans le bilan du traité de concession initial. Pour mémoire ces dépenses d'un montant total de 153 960,27 €HT sont listées en annexe n°3_tableau des dépenses hors concession du présent CRAC 2026.

ACQUISITIONS

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

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

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

Un second acte de vente entre Territoire 25 et les services de l'Etat a été signé le 24 juillet 2025 pour un montant, hors frais de notaire de 7,5 k€HT. Cet acte de vente concerne édicule construit sur une parcelle adossée au diocèse et restée propriété de l'Etat sur le secteur de l'Arsenal.

Au global les dépenses au titre du poste « ACQUISITIONS » sont en légère augmentation de 7,5 k€HT portant les dépenses de ce poste à 14 287 k€ HT au titre du bilan de référence CRAC 2026.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 8 285 k€HT du poste « ACQUISITIONS ». Cette dépense correspond au paiement des deux premières échéances de paiement du prix de l'acquisition du site auprès du CHU d'un montant de 8 000 k€ht, du prix d'acquisition de l'édicule de l'Arsenal d'un montant de 7,5 k€HT et des frais notariés afférents à ces deux acquisitions.

A REALISER EN 2026

Aucun frais ne sera engagé sur l'année 2026 au titre du poste Acquisitions.

ETUDES ET HONORAIRES

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

- **les études de la phase pré-opérationnelle pour 683 k€HT** (- 17 k€HT par rapport au CRAC 2025 – cf évolution des dépenses - synthèse) : diagnostics techniques réseaux et géotechnique, études de programmation, le rachat des études antérieurement réalisées ...),
- **les études de la phase opérationnelle pour 1 432 k€HT** (+ 152 k€HT par rapport au CRAC 2025 – cf évolution des dépenses - synthèse) : diagnostics amiante, missions OPC, coordonnateur sécurité et protection de la santé, contrôleur technique, relevés géomètres, constats d'huissiers, les différents assistants au maître d'ouvrage, les études de faisabilité ...
- **les différentes études de maîtrise d'œuvre pour 1 525 k€HT** : MOE clos couvert St Joseph, MOE désamiantage phases 1 et 2, MOE urbaine, MOE réseaux primaires, MOE espaces patrimoniaux ...
- **les imprévus, actualisation et révision pour 390 k€HT.**

Au global les dépenses au titre du poste « ETUDES ET HONORAIRES » sont en augmentation de 135 k€HT portant les dépenses de ce poste à 4 030 k€ HT au titre du bilan de référence CRAC 2026.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 1 664 k€HT du poste « ETUDES ET HONORAIRES » répartis comme suit :

- 633 k€HT pour le poste études de la phase pré-opérationnelle, notamment le rachat à Vinci Immobilier des diagnostics amiante et plomb du périmètre des Monuments Historiques, les études de programmation générale, la géo-détection des réseaux enterrés et l'accompagnement à l'actualisation d'une stratégie de l'habitat.
- 781 k€HT pour le poste études de la phase opérationnelle, notamment l'ensemble des relevés géomètres des bâtiments de l'opération, l'assistance et la réalisation des diagnostics amiante et plomb, les études de calibrage du stationnement, l'étude des socles actifs et les études de l'OPC interchantiers.
- 250 k€HT pour le poste études de maîtrise d'œuvre notamment les études de MOE liées au désamiantage et la déconstruction de la mère et l'enfant, de St Lucienne et du curage de Bersot ainsi que les études de MOE sur les espaces patrimoniaux et l'assistance à la rédaction du CPAUPEE et des fiches de lots.
- 0 k€HT pour le poste des imprévus

A REALISER EN 2026

L'année 2026 sera principalement consacrée à la poursuite des études, notamment :

- les relevés géomètres sur l'immeuble 2 actuellement occupé par le CHU.
- l'étude de marché, de positionnement, de programmation et de valorisation hôtelière menée par EPPC, In Extenso et Kantara.
- Les analyses de pollution des sols sur le secteur Arsenal.
- L'engagement des études de maîtrise d'œuvre attribuées à l'agence Caillault, pour l'autonomisation, la préservation et la sécurisation des espaces patrimoniaux, ainsi que le clos couvert de St Joseph. La validation du programme et du montant des travaux au stade AVP pourrait conduire à un avenant à la concession confiant la réalisation des travaux correspondant à Territoire 25.
- la poursuite des études de maîtrise d'œuvre urbaine notamment la rédaction des fiches de lots et des premiers avis sur les permis de construire déposés par les opérateurs et l'assistance aux consultations promoteurs.
- les études de maîtrise d'œuvre des réseaux primaires
- d'OPC
- ...

TRAVAUX DE VIABILISATION ET CONSTRUCTION

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

- **les travaux de diagnostics et de fouilles archéologiques pour 1 500 k€HT**
- **les travaux de curage, désamiantage, déplombage et de déconstruction des phases 1 et 2 pour 4 570 k€HT** (+ 400 k€HT par rapport au CRAC 2025 – cf évolution des dépenses - synthèse) :
 - phase 1 : St Lucienne, Mère et Enfant, Ledoux et Bersot (curage)
 - phase 2 : cours intérieures, bâtiment O et garages, divers
- **les travaux de dépollution pour 514 k€HT**
- **les travaux de VRD et espaces publics pour 3 550 k€HT**
 - réalisation des réseaux primaires
 - réalisation des emprises des espaces publics à rétrocéder : interface 8 mai, cour de l'Arsenal, cour Ste Elisabeth, cour St Anne, cour St Etienne, emprise du tracé du collecteur
- **les travaux de construction et de superstructure pour 1 625 k€HT** (- 400 k€HT par rapport au CRAC 2025 – cf évolution des dépenses - synthèse)
 - clos couvert de St Joseph
 - quote part du clos couvert des RDC St Denis et Ste Marie à régler à l'ASL
 - urbanisme transitoire
- **les autres travaux pour 11 600 k€HT (dont 10 125 €HT toutes dépenses confondues pour le parking / centrale de mobilité)**
 - parking / centrale de mobilité
 - raccordement final au réseau de chaleur urbain (dans le cas où la programmation de l'opération, prise en compte par le prestataire du réseau de chaleur urbain venait à être modifiée durant le déroulé de l'opération. Dans ce cas des coûts de réalisation complémentaires pour le raccordement de nouvelles sous-stations seraient nécessaires)
 - préservation des espèces protégées
 - mise en sécurité des bâtiments
 - travaux divers sur bâtiments
 - gestion de site
 - remplacement du transformateur de l'Arsenal
- **les imprévus, actualisation et révision pour 628 k€HT** (- 372 k€HT par rapport au CRAC 2025 – cf évolution des dépenses - synthèse) :

Au global les dépenses au titre du poste « TRAVAUX DE VIABILISATION ET CONSTRUCTION » sont en diminution de - 372 k€HT portant les dépenses de ce poste à 23 985 k€ HT au titre du bilan de référence CRAC 2025.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 3 367 k€HT du poste « TRAVAUX DE VIABILISATION ET CONSTRUCTION » répartis comme suit :

- 89 k€HT pour le poste diagnostics et fouilles archéologiques : secteur Ste Lucienne et réseaux primaires sur le secteur St Jacques
- 2 355 k€HT pour le poste désamiantage et déconstruction, liés aux travaux de désamiantage et de déconstruction de la phase 1 (Bersot, St Lucienne, Mère et enfant)
- 29 k€HT pour le poste dépollution : stockage terre polluée des fouilles archéo et canalisation enterrée
- 519 k€HT pour le poste VRD et espaces publics : travaux des réseaux primaires (Gestion des eaux pluviales, adduction d'eau et assainissement ...)
- 0 k€HT pour le poste construction et superstructure
- 375 k€HT pour le poste autres travaux, notamment le déménagement et la sécurisation du mobilier et des objets du 1^{er} étage du bâtiment St Joseph (association du musée de l'Anesthésie), les mesures de mise en sécurité et de gestion du site
- 0 k€HT pour le poste des imprévus, actualisation et révision

Etat des conventions d'occupation avec les occupants du site :

- L'association Hop Hop Hop pour sa présence dans les bâtiments QQ'Q''. Echéance de la convention d'occupation : 1^{er} janvier 2027 – *courant début du premier trimestre 2026, l'association a fait valoir son préavis de départ programmé pour le 15 septembre 2026.*
- Le CHU pour sa présence dans les bâtiments composant l'immeuble 2 : Ste Anne, Ste Elisabeth, Percy, Montmartin, Pasteur. Echéance de la convention d'occupation : 31 décembre 2026. Courant de l'année 2025, un avenant à la convention d'occupation a été signée sous seing privé entre les deux parties pour acter le report de l'échéance de la convention au 31 août 2027 en raison de retard pris par le CHU dans les travaux des locaux destinés à recevoir les services actuellement présents à St Jacques.
- L'Université pour son occupation du bâtiment O et garages pour les besoins du chantier du bâtiment N. Echéance de la convention d'occupation : 1^{er} mars 2026
- La société Totem pour la présence d'une antenne relais Orange dans les combles de QQ'Q''. Echéance de la convention d'occupation : 29 novembre 2035.

Courant de l'année 2025, un espace bureau / réunion a été aménagé pour le concessionnaire Territoire 25 à l'étage du bâtiment central de l'ensemble QQ'Q''. Cet espace comprend un bureau, une salle de réunion, un espace de stockage et des sanitaires. Ces locaux ont permis d'affirmer la présence sur site du concessionnaire et de faciliter la tenue de réunions et de visites sur St Jacques-Arsenal.

Les études de stationnement et de mobilité permettant de définir le montage juridique et technique pour la conception, la réalisation des travaux et l'exploitation des parkings ont été finalisées. Les conclusions de ces études ont été présentées en réunions des 19 mai et 08 juillet 2025. Le scénario consistant à ne pas recourir à la construction d'un parking en surélévation du parking Mairie existant a été retenu. Ce scénario s'accompagne des mesures suivantes :

- maintien de la voie de présélection existante au niveau de la place St Jacques,
- maintien du parking du petit Chamars dans les premières années de réalisation de l'opération
- amélioration de la sortie du parking Chamars par le rétablissement pour les VL de l'ancienne sortie en direction de Micropolis en passant par le parking actuel des autocars de tourisme.

Les besoins générés par l'opération soient environ 230 places pourront être couverts par plusieurs mesures consistant à retrouver une capacité équivalente dans le parking Mairie existant :

- report des actifs actuellement stationnés dans le parking Mairie, les places libérées seront dédiées et situées dans les premiers niveaux du parking Mairie existant (130 places correspondant au besoin de l'opération pour les résidents)
- réduire la présence des la flotte automobile de la collectivité et des emplacements privilégiés exceptés les véhicules de la police municipale
- les actifs ainsi libérés + les actifs générés par l'opération (+90 places) devront stationner dans un site extérieur à l'opération. Il pourrait être accueillis dans le parking de la City.

A REALISER EN 2026

Courant de l'année 2026, Territoire 25 envisage :

- La réalisation des diagnostics et fouilles archéologiques des îlots « place d'arme de l'Arsenal » et « résidence étudiante – bâtiment O et garages ».
- La démolition du bâtiment O et des garages. Cette démolition est envisagée à partir du 1^{er} octobre 2026 et permettra la mise en œuvre du projet de construction de la résidence étudiante de 216 chambres engagé par l'opérateur Vinci et dont les travaux démarreront courant du deuxième semestre 2027.
- La poursuite des travaux de sécurisation et de gestion du site, notamment la protection contre les intrusions du bâtiment QQ'Q'' après le départ de l'association Hophophop.

FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION, DIVERS

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

- **les frais de communication et de commercialisation pour 600 k€HT**, notamment la mise en place d'un marché de communication permettant la mise en œuvre du plan d'actions et la production d'une maquette projet permettant l'insertion au fur et à mesure de leur désignation des projets immobiliers retenus
- **les frais de tirage, reprographies, annonces légales pour 150 k€HT**
- **les assurances pour 2 000 k€HT** (+ 500 k€HT par rapport au CRAC 2025 – cf évolution des dépenses - synthèse)

- les frais juridiques pour 200 k€HT
- les consommations fluides et énergies pour 300 k€HT
- les autres dépenses de gestion pour 15 k €HT (+ 15 k€HT par rapport au CRAC 2025 – cf évolution des dépenses - synthèse) : gestion de l'AFUL St Jacques suite à la division en volumes de la chapelle du carrefour.

Au global les dépenses au titre du poste « FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION, DIVERS » sont en augmentation de + 515 k€HT portant les dépenses de ce poste à 3 265 k€ HT au titre du bilan de référence CRAC 2025.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 1 082 k€HT du poste « FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION, DIVERS » répartis comme suit :

- 155 k€HT pour le poste frais de communication et de commercialisation, notamment la mise en place de la stratégie de communication générale du projet, la réalisation de la maquette 3D du site et la campagne de communication In situ
- 11 k€HT pour le poste tirages, reprographies, annonces légales
- 697 k€HT pour le poste assurances correspondant aux primes annuelles 2024 et 2025. Territoire 25 a sollicité un nouveau courtier avec pour objectif la relance d'une nouvelle consultation assurantielle courant de l'année 2025 afin de remettre en concurrence le contrat d'assurance du site St Jacques Arsenal. Suite à cette sollicitation et au regard du contrat actuel, le courtier n'a pas jugé opportun cette relance.
- 27 k€HT pour le poste frais juridiques
- 191 k€HT pour le poste consommations fluides et énergies correspondant aux consommations énergétiques des bâtiments QQ'Q'' et bâtiment L
- 0 k€HT pour le poste autres dépenses de gestion correspondant aux cotisations des appels de fond de l'AFUL St Jacques

Le tournage d'une série TV s'est déroulé sur deux semaines et a mobilisé une cinquantaine de techniciens. La série, commandée par France Télévision et produite par Lincoln TV, relate l'histoire et la condition des nourrices du Morvan à la fin du XIXème siècle. L'enregistrement de la série se repose principalement sur le site de St Jacques, la diffusion de cette série en 6 épisodes sera l'occasion de découvrir et de jeter un coup de projecteur sur le site St Jacques et plus largement Besançon.

A REALISER EN 2026

La nouvelle stratégie et le plan de communication de l'opération globale seront arrêtés courant de l'exercice 2026.

Durant l'exercice 2026, Territoire 25 poursuivra l'approvisionnement en fluides du site de l'Arsenal et la location des boxs de stockages des biens mobiliers et objets déménagés.

La prime annuelle 2026 du contrat d'assurance sera honorée. Son montant tiendra compte de la mise en place d'un avenant actant de la baisse du périmètre à assurer suite aux différentes démolitions. Un premier montant estimatif faisait état d'une potentielle nouvelle baisse de 30 k€HT de la prime annuelle.

Un nouveau travail sera engagé avec le courtier en assurance afin de juger de l'opportunité de relancer une consultation pour l'assurance du site.

Enfin, une démarche de réemploi de mobilier et matériaux a été engagée avec des acteurs locaux. Plusieurs campagnes de récupération seront engagées sur 2026 dans les bâtiments existants conservés (bâtiment L, Dumas, St Joseph ...) et la déconstruction du bâtiment O fera également l'objet d'un diagnostic sur ses possibilités de réemploi.

IMPOTS ET TAXES

L'ensemble des dépenses du poste « **IMPOTS ET TAXES** » correspond **aux impôts fonciers et à la taxe sur salaire pour un montant de 650 k€HT** (+ 400 k€HT par rapport au CRAC 2025 – cf évolution des dépenses - synthèse)

Au global les dépenses au titre du poste « IMPOTS ET TAXES » sont en augmentation de + 400 k€HT portant les dépenses de ce poste à 650 k€ HT au titre du bilan de référence CRAC 2026.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Suite aux échanges initiés courant 2024 avec les services des impôts afin de présenter l'opération et les différents projets à venir, l'administration fiscale a fait parvenir à Territoire 25, l'impôt foncier correspondant à la première année d'imposition.

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 88 k€HT du poste « IMPOTS ET TAXES » répartis comme suit :

- 86 k€HT pour le poste taxes foncières 2025
- 2 k€HT pour le poste taxes sur salaires 2024

A REALISER EN 2026

Courant 2026, Territoire 25 sera sujet à la taxe foncière 2026 et à la taxe sur salaires au titre de l'année 2025.

REMUNERATION SOCIETE

La rémunération société de Territoire 25 est détaillée comme suit :

- **Rémunérations forfaitaires pour 2 887 k€HT** (+ 1 137 k€HT par rapport au CRAC 2025 – cf évolution des dépenses - synthèse) :
 - Forfait annuel « coordination » pour 195 k€HT/an à partir de l'année 2026
 - Forfait annuel « reprogrammation 2026-2027 » pour 100 k€HT sur les deux prochains exercices 2026 et 2027
 - Pilotage des études liées au réseau de chaleur pour 25 k€HT
 - Pilotage des études liées à la centrale de mobilité pour 35 k€HT
 - Forfait acquisition foncier CHU pour 65 k€HT
 - Révision de la rémunération forfaitaire pour 237 k€HT
- **Rémunérations proportionnelles sur investissements (5% des dépenses) pour 1 075 k€HT** (diminution de - 99 k€HT par rapport au CRAC 2025 – cf évolution des dépenses - synthèse) :
 - Rémunération sur investissements pour 1 015 k€HT
 - Révision de la rémunération sur investissements pour 60 k€HT
- **Rémunérations proportionnelles de commercialisation pour 1 015 k€HT** (+75 k€HT par rapport au CRAC 2025 – cf évolution des dépenses - synthèse) :
 - Commercialisation des charges foncières (5%) pour 941 k€HT
 - Révision de la rémunération de commercialisation pour 75 k€HT
- **Rémunérations autres et liquidation : forfait clôture de l'opération pour 70 k€HT**

Au global les dépenses au titre du poste « REMUNERATION SOCIETE » sont augmentées de 1 113 k€HT portant les dépenses de ce poste à 5 048 k€ HT au titre du bilan de référence CRAC 2025 (y compris 372 k€HT au titre des révisions déjà prévues au bilan et compensés par une baisse du poste « imprévus, actualisations et révisions).

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 983 k€HT du poste « REMUNERATIONS SOCIETE » répartis comme suit :

- Rémunérations forfaitaires pour 483 k€HT, notamment au titre de la rémunération forfaitaire annuelle et des forfaits acquisition du foncier et études réseau de chaleur
- Rémunérations proportionnelles sur investissements (5% des dépenses) pour 343 k€HT
- Rémunérations proportionnelles de commercialisation pour 156 k€HT, au titre de la signature de la promesse avec Vinci Immobilier sur le périmètre Monuments Historiques, de sa caducité ainsi que de la signature de la promesse de vente avec Vinci Immobilier au titre de la construction de la résidence étudiante.
- Rémunérations autres et liquidation : forfait clôture de l'opération pour 0 k€HT

A REALISER EN 2026

Territoire 25 procédera trimestriellement aux appels de rémunération selon le nouveau modèle de rémunération qui rentrera rétroactivement en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2026.

FRAIS FINANCIERS

L'ensemble des dépenses du poste « **FRAIS FINANCIERS** » correspond **aux frais financiers de l'opération pour un montant de 4 149 k€HT (+ 400 k€HT)**. Ces frais financiers sont calculés sur la base des deux premiers emprunts contractés auprès de la Banque des Territoires et du troisième financement prévisionnellement envisagé courant 2027 en prévision du paiement du troisième versement correspondant au prix de l'acquisition du site auprès du CHU et des dépenses à engager sur les exercices 2026-2027.

L'évolution du profil de trésorerie et des taux d'emprunt, conduisent Territoire 25 à mobiliser un emprunt de 8 M€ et un taux estimé à 3,90%, de 2M€ supérieur à l'emprunt initialement envisagé du fait de l'allongement de la commercialisation des lots de cessions et un taux de 0,2% supérieur.

Les frais financiers initiaux calculé sur la base des deux premiers emprunts et d'un troisième emprunt de 6M€ à 3,70% se montaient à 3 749 k€HT, les frais financiers pour un emprunt de 8 M€ à 3,90% ajoutés à ceux des deux premiers emprunts mobilisés se montent à 4 149 k€HT soit une augmentation de 400 k€HT.

Au global les dépenses au titre du poste « FRAIS FINANCIERS » sont augmentées de 400 k€HT portant les dépenses de ce poste à 4 149 k€ HT au titre du bilan de référence CRAC 2025

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 380 k€HT du poste « FRAIS FINANCIERS ».

A REALISER EN 2026

Le bilan prévisionnel prévoit un montant de 389 k€HT au titre de l'année 2026.

1.2. RECETTES

EVOLUTION DES RECETTES – SYNTHÈSE

Le bilan prévisionnel à fin 2025 (cf annexe 1_bilan prévisionnel) présente un certain nombre d'évolutions sur les postes RECETTES par rapport au bilan du CRAC 2025 approuvé au Conseil Municipal du 18 septembre 2025.

Postes de recettes	Cumulé au 31 décembre 2025	Bilan au 31 décembre 2024	Bilan au 31 décembre 2025	Evolution CRAC
Cessions	- €	32 517 737,00 €	32 517 737,00 €	- 0,00 €
Participation du concédant	3 600 000,00 €	18 095 284,45 €	20 089 250,31 €	1 993 965,86 €
Subventions	2 390 887,43 €	2 530 000,00 €	2 530 000,00 €	- €
Autres produits	129 616,54 €	75 030,00 €	280 045,00 €	205 015,00 €
Total dépenses	6 120 503,97 €	53 218 051,45 €	55 417 032,30 €	2 198 980,86 €

L'analyse de la conjoncture financière 2025, symbolisée par les difficultés rencontrées avec l'opérateur Vinci Immobilier et la caducité, au 05 septembre 2025, de la promesse de vente sur près de 8 000 m² de bâtiments MH ont conduit à engager une **étude de marché comparative afin d'optimiser et de sécuriser les différents niveaux de charges foncières inscrites au bilan prévisionnel**. Cette analyse, auprès de plusieurs EPL de villes françaises au bassin de population comparatif à la ville de Besançon, associée aux échanges liés à la signature de nouvelles promesses de vente pour une première opération en construction neuve et la réhabilitation de premiers bâtiments non protégés au titre des Monuments Historiques, à l'étude hôtelière engagée sur l'opération, ainsi qu'à un travail sur le montage de bilans de promotion « à rebours » devront être accompagnées sur 2027 des conclusions des études de maîtrise d'œuvre engagées dans le cadre de la sécurisation, de l'autonomisation et de la préservation des espaces patrimoniaux propriétés Ville de Besançon, ainsi que des conclusions des études techniques et financières portant sur l'introduction dans la programmation de St Jacques d'un programme « public ».

C'est l'ensemble de ces études qui permettra de procéder aux ajustements nécessaires sur les niveaux de charges foncières et la nouvelle programmation de l'opération lors du prochain CRAC 2027.

Le bilan initial présentait une surface globale de cessions de 49 104 m² de SDP pour une recette totale de 18 742 k€HT répartie comme suit (cf annexe 4_grille de prix initiale) :

- 4 503 k€HT pour les logements neufs
- 1 776 k€HT pour les logements réhabilités (hors MH)
- 6 880 k€HT pour les logements défiscalisés MH
- 1 948 k€HT pour les résidences gérées (résidence étudiante)
- 1 350 k€HT pour l'hôtellerie
- 2 154 k€HT pour les locaux d'activités
- 132 k€HT pour des programmes à définir (St Joseph)

Le bilan du CRAC 2026 présente une surface globale de 50 199 m² de SDP pour une recette totale maintenue à 18 742 k€HT répartie comme suit (cf annexe 5_grille de prix CRAC 2026) :

- 5 004 k€HT pour les logements neufs
- 3 215 k€HT pour les logements réhabilités (hors MH)
- 5 294 k€HT pour les logements défiscalisés MH
- 1 910 k€HT pour les résidences gérées (résidence étudiante)
- 1 476 k€HT pour l'hôtellerie
- 1 654 k€HT pour les locaux d'activités
- 190 k€HT pour des programmes à définir (St Joseph / Ste Marie)

Malgré l'augmentation de surface de 1 096 m² SDP et la nouvelle répartition de la recette totale maintenue à 18 742 k€HT, il est proposé que la nouvelle grille de prix adaptée selon l'ensemble des études citées ci-dessus soit présentée lors du prochain CRAC 2027. Cette nouvelle grille de prix du CRAC 2027 pourrait conduire à une baisse de la recette totale attendue.

CESSIONS

Tableau de cessions (cf annexe n°6_tableau des cessions)

La programmation des 49 104 m² de plancher cessible présente une légère augmentation de 1 096 m² fin 2025 pour se stabiliser à 50 199 m² SDP selon la répartition suivante :

- **Cessions des terrains (constructions neuves) : 19 602 m²**
 - Logements îlots N1 N2 et N3 : 13 496 m²
 - Activités îlots N1 N2 : 650 m²
 - Résidence étudiante N4 : 5 456 m²
- **Cessions immobilières (bâtiments existants réhabilités) : 30 597 m²**
 - Bâtiments MH logements : 8 823 m²
 - Bâtiments réhabilités logements hors MH : 8 300 m²
 - Bâtiments hôtellerie MH : 4 920 m²
 - Activités rdc Ste Marie et Dumas : 470 m²
 - Programme public St Joseph et Ste Marie : 2 884 m²
 - Programme santé bâtiment L : 2 500 m²
 - Programme tertiaire bâtiment Q : 2 700 m²

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

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

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

CESSIONS DES TERRAINS (CONSTRUCTIONS NEUVES)

Les recettes liées à la cession des terrains en vue de l'édification de constructions neuves représentent 19 602 m² de plancher. Leur valorisation est évaluée à hauteur de 6 914 k€HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 ne constate aucune recette au titre de la « cession des terrains en vue de l'édification de constructions neuves ».

La rédaction du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbanistiques Patrimoniales Environnementales et Ecologiques a été finalisée sur l'année 2025 dans le cadre d'un travail partenarial avec les services de la DRAC (ABF et CRMH). Ce CPAUPEE et les fiches de lots associées permettront la consultation des différents opérateurs immobiliers suivant le calendrier général de l'opération.

La promesse de vente avec Vinci Immobilier en vue de la construction de la résidence étudiante sur le lot « N4 » a été signée le 05 novembre 2025. La recette est estimée à 1 948 k€HT pour 5 000 €/m² SDP.

Les échanges pouvant permettre la signature d'une promesse de vente en vue d'une opération de logements sur le lot N3-Bersot en co-promotion sedia/smci ont été initiés.

A REALISER EN 2026

Courant de l'année 2026, Territoire 25 envisage :

- la signature de la promesse de vente en vue d'une opération de logements sur le lot N3-Bersot en co-promotion sedia/smci. La recette pour le lot « Ste Lucienne – N3 » est estimée à 1 344 k€HT. Cette signature pourrait intervenir courant du deuxième semestre 2026.

CESSIONS IMMOBILIERES (BATIMENTS EXISTANTS REHABILITES)

Les recettes liées à la cession immobilière des bâtiments existants à réhabiliter représentent 30 597 m² de plancher. Leur valorisation est évaluée à hauteur de 10 829 k€HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 ne constate aucune recette au titre de la « cession immobilière des bâtiments existants à réhabiliter ».

- Bâtiments MH logements Vinci Immobilier

Pour rappel, la signature le 02 octobre 2023 d'une promesse de vente avec la société Vinci sur le périmètre des Monuments Historiques suivants : Ste Marie, St Denis, St Charles et St Roch pour une surface de 8 315 m² à 702 €/m² soit une vente estimée à 5 518 k€HT.

Courant du printemps 2024, la société Vinci a fait part de ses difficultés à boucler financièrement l'opération sur le périmètre des Monuments Historiques. Les problèmes rencontrés au niveau national dans le domaine de l'immobilier et notamment la baisse du volume des ventes associés à l'augmentation des coûts de la construction conduisaient Vinci à trouver des solutions.

La caducité de la promesse de vente du 02 octobre 2023 a été prononcée le 05 septembre 2025 suite à l'impossibilité pour Vinci de boucler son bilan financier dans des conditions acceptables pour Territoire 25.

○ **Tests opérateurs Monuments Historiques**

Suite à la caducité de la promesse avec Vinci sur les Monuments Historiques, Territoire 25 a initié de nouveaux contacts avec des opérateurs spécialisés dans la réalisation de logements sous dispositif de défiscalisation en bâtiments MH.

Ces premiers échanges accompagnés de plusieurs visites de site devraient conduire à la signature d'une convention d'exclusivité de quelques mois avec un opérateur sur un périmètre à définir afin de sécuriser techniquement, juridiquement et financièrement le projet. A l'issue de cette période d'exclusivité, une promesse de vente pourrait être signée.

○ **Programme hôtelier**

Une étude de positionnement et de marché a été confiée au groupement EPPC – In Extenso et lancée courant octobre 2025. La mission comprend deux phases :

- phase 1 : étude du marché bisontin et positionnement de l'hôtel envisagé
- phase 2 : vérification des bilans d'investissement et d'exploitation / montage

A REALISER EN 2026

Courant de l'année 2026, Territoire 25 envisage :

- la signature de la promesse de vente en vue d'une opération de logements sur le lot N3-Bersot en co-promotion sedia/smci. La recette pour le lot « Bersot » est estimée à 1 128 k€HT. Cette signature pourrait intervenir courant du deuxième semestre 2026.
- la fin de l'étude pour la réalisation du programme hôtelier et le lancement de la procédure de désignation d'un groupement investisseur / exploitant.
- le choix d'un opérateur spécialisé en logements MH et la signature d'une convention d'exclusivité de 3 mois en vue de la signature d'une promesse de vente sur un périmètre à définir mais qui pourrait être Dumas / Ste Anne / Ste Elisabeth.

CESSIONS D'OUVRAGES

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

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

Le prestataire du réseau de chaleur urbain réalisera le réseau jusqu'aux sous-stations des bâtiments. Le bilan prévoit une recette de 400 k€HT, équivalente aux éventuelles dépenses inscrites au bilan. Ces travaux seraient alors intégrés à la vente aux opérateurs des programmes.

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

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

Les clos et couvert des bâtiments Ste Marie et St Charles n'étant plus réalisés par Vinci dans le délai initialement prévu, la réalisation du clos et couvert de St Joseph pourrait être décalé.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 ne constate aucune recette au titre du poste « cessions d'ouvrages ».

- Centrale de mobilité / stationnement

Cf chapitre « **TRAVAUX DE VIABILISATION ET CONSTRUCTION** »

- **Raccordement final au Réseau de Chauffage Urbain**

Les études de raccordement au réseau de chaleur urbain se sont poursuivies. Le prestataire ENGIE chargé de sa réalisation par la collectivité a été désigné et a engagé les premiers travaux de raccordement. Le réseau principal a été réalisé de la place St Jacques jusqu'au berges du Doubs en passant dans le sous-sol de Ste Marie (convention de servitude mise en place), devant le bâtiment Bersot et poursuit son tracé à l'intérieur de l'enceinte du Collège. La mise en service du RCU est envisagée pour 2027/2028 au moment des premières livraisons.

A REALISER EN 2026

Courant de l'année 2026, Territoire 25 envisage :

- La notification du marché de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des études de MOE des travaux de clos couvert du bâtiment St Joseph.

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

Ce poste regroupe l'ensemble des travaux de réalisation des espaces publics réalisés par Territoire 25 et qui seront rétrocédés à la collectivité au fur et à mesure de leur réalisation (Interface du 8 mai, cour de l'Arsenal, cour Ste Elisabeth, cour Ste Anne, cour St Etienne, collecteur) pour un montant de 3 000 k€HT.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 ne constate aucune recette au titre des cessions aux collectivités.

A REALISER EN 2026

Territoire 25 n'envisage pas la réalisation des espaces extérieurs à rétrocéder au courant de l'année 2026.

PARTICIPATIONS

PARTICIPATION DU CONCEDANT

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

Le bilan de référence 2026 fait apparaître une participation de la Ville de Besançon en augmentation de 1 994 k€HT par rapport au bilan 2025 portant la participation totale à 20 089 k€HT.

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

- Exercices budgétaires de 2024 à 2026 : annuité de 1 800 k€ Net
- Exercices budgétaires de 2027 à 2031 : annuité de 2 000 k€ Net
- Exercices budgétaires 2032 et ultérieurs : une participation restante de 9 789 k€ Net

Cet échéancier pourra éventuellement être ajusté, par voie d'avenant, en fonction du rythme des rachats d'ouvrages pouvant intervenir avant 2032 de telle sorte que la somme de la participation du concédant, du rachat des ouvrages et des cessions aux collectivités ne soit pas supérieur à 2 000 k€ Net.

La participation moyenne annuelle du concédant s'élève à 1 545 k€HT/ an sur 13 ans.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 a procédé aux deux premiers appels de participation pour un montant à hauteur de 3 600 k€HT.

A REALISER EN 2026

Territoire 25 procédera au cours du premier trimestre 2026 à l'appel de participation de 1 800 k€HT.

SUBVENTIONS

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

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 constate une recette d'un montant total de 2 391 k€HT de versements de subventions :

- **l'intégralité de la subvention « Fond Vert » : 2 000 k€HT**
- **l'avance de la subvention « Territoire en Actions » : 391 k€HT**

A REALISER EN 2026

Courant de l'année 2026, il est envisagé le solde du versement de la subvention « Territoire En Action » d'un montant de 139 k€HT.

FINANCEMENT DE L'OPERATION

L'échéancier prévisionnel des dépenses et des recettes fait apparaître la nécessité de recourir à des financements externes (emprunts) pour permettre le règlement des dépenses de l'opération.

Le bilan de référence CRAC 2026 et son plan de trésorerie confirment la nécessité de mobiliser trois emprunts :

- premier emprunt de 5 000 k€HT en 2023 sur une période de 10 ans
- second emprunt de 6 000 k€HT en 2024 sur une période de 10 ans
- troisième emprunt d'un montant d'environ 8 000 k€HT courant de l'année 2027 sur une période de 8 ans

Le déficit de trésorerie de 1 708 k€HT constaté dans le plan de trésorerie de l'opération sera compensé courant du deuxième semestre 2026 par une sollicitation d'un relais de trésorerie auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation, la période étant peu favorable pour la mobilisation d'un nouvel emprunt. Le troisième emprunt devra être programmé courant 2027, les conditions de financement bancaire seront prévisionnellement plus favorables notamment dans le cas de signature de promesses de vente avec sedia-smci sur les lots Bersot et Ste Lucienne ainsi qu'avec un opérateur spécialisé en Monuments Historiques sur le périmètre Dumas-Ste Anne-Ste Elisabeth.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Territoire 25 a souscrit deux emprunts :

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

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

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

A REALISER EN 2026

Durant l'exercice 2026, il n'est pas prévu de consultation en vue d'un troisième emprunt. La Caisse des Dépôts et Consignation sera consultée pour un relais de Trésorerie dans l'attente d'une consultation bancaire courant 2027 qui devra être mobilisé afin de régler les dépenses inscrites au budget prévisionnel 2026 / 2027 et notamment :

- la dernière échéance de 6 000 k€HT de l'achat du foncier au CHU,
- les études et honoraires liées aux travaux de déconstruction de la phase 2 et des espaces patrimoniaux, ainsi que les frais d'OPC et de maîtrise d'œuvre urbaine pour 700 k€HT,
- la fin des travaux de déconstruction de la phase 1 et ceux de la phase 2, la gestion et la mise en sécurité du site pour un montant de 3 000 k€HT
- les échéances de la prime assurantielle et des impôts fonciers pour 700 k€HT,
- la rémunération du concessionnaire pour 700 k€HT,
- ...

AUTRES PRODUITS

Ce poste regroupe l'ensemble des loyers et remboursements des consommations énergétiques des occupants du site pour un montant estimé de 280 k€HT (+ 205 k€HT par rapport au CRAC 2025 – cf évolution des recettes - synthèse)

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 constate la poursuite des versements de loyers et des remboursements des consommations énergétiques au titre de l'occupation des bâtiments QQ'Q'' par l'association HopHopHop et la fin de l'occupation du bâtiment L par l'Université (école des kinés) pour un montant total de 76 k€HT.

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

Il est également constaté le remboursement par le CHU de sa participation à la taxe foncière 2025 (50%) **pour 30 k€HT**. Un trop perçu sera remboursé au CHU d'un montant de 24 k€HT au titre de l'exercice 2025. Territoire 25 a également négocié avec le CHU le remboursement de l'intégralité de la taxe foncière jusqu'à la libération des locaux.

Enfin les autres produits financiers s'élèvent à **24 k€HT**.

Une convention d'occupation liée à la présence d'une antenne relais orange dans les combles du bâtiment QQ'Q'' a été signée avec la société Totem. Un loyer annuel d'environ 3 k€HT sera perçue à partir de 2026.

A REALISER EN 2026

Courant de l'année 2026, Territoire 25 envisage :

- la poursuite des paiements des loyers par HopHopHop pour l'occupation du bâtiment QQ'Q''.
- la perception du loyer annuel lié à la présence de l'antenne orange sur QQ'Q''.
- la perception du remboursement par le CHU de l'intégralité de la taxe foncière à partir du 1^{er} janvier 2026 du fait du décalage de la libération des locaux.

TRESORERIE DE L'OPERATION

Le plan de trésorerie actualisé fait apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération et les mouvements financiers nécessaires à la poursuite du projet (cf annexe_7 plan de trésorerie).

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, la trésorerie de l'opération St Jacques-Arsenal fait apparaître un solde positif d'un montant de 516 k€HT.

A REALISER EN 2026

La mobilisation d'un troisième emprunt 2026, le versement de la participation annuelle de la Ville de Besançon et du solde de la subvention Territoires en Actions permettront de payer les dépenses prévisionnelles 2026 et 2027.

La trésorerie de l'opération présentera un solde globalement positif à partir de l'exercice 2027 et suivants. Les années en déficit de trésorerie seront comblées par des relais de trésorerie.

2. ANALYSE ET PERSPECTIVES 2026 ET +

L'analyse de la conjoncture financière engagée en 2025, symbolisée par les difficultés rencontrées avec l'opérateur Vinci Immobilier et la caducité, au 05 septembre 2025, de la promesse de vente signée le 02 octobre 2023 sur près de 8 000 m² de bâtiments MH ont conduit à engager une **étude de marché comparative afin d'optimiser et de sécuriser les différents niveaux de charges foncières inscrites au bilan prévisionnel**.

Cette analyse, engagée auprès de plusieurs EPL de villes françaises au bassin de population comparatif à la ville de Besançon, associée :

- aux échanges liés à la signature de nouvelles promesses de vente pour une première opération en construction neuve et la réhabilitation de premiers bâtiments non protégés au titre des Monuments Historiques,
- à la valorisation par un opérateur spécialisé d'un ensemble de bâtiments Monuments Historiques destinés à des programmes de logements en défiscalisation,
- à l'étude hôtelière engagée sur l'opération, dont l'objectif est de définir le montage le plus adapté permettant de trouver l'équilibre entre un bilan d'investissement engagé dans la réhabilitation de monuments historiques aux contraintes fonctionnelles, techniques et architecturales complexes et les capacités d'un bilan d'exploitation d'un établissement hôtelier adapté au marché touristique Bisontin,
- à un travail sur le montage de bilans de promotion « à rebours » permettant de définir au plus juste les niveaux de charges foncières acceptables,
- aux conclusions des études de maîtrise d'œuvre engagées dans le cadre de la sécurisation, de l'autonomisation et de la préservation des espaces patrimoniaux propriétés Ville de Besançon,
- à un travail de programmation mené sur les socles actifs dont une partie serait intégrée au programme hôtelier et par la réalisation d'un foodcourt sur l'opération,
- aux conclusions des études techniques et financières portant sur l'introduction dans la programmation de St Jacques d'un programme « public ».

C'est l'ensemble de ces études qui permettra d'appréhender le marché, de procéder aux ajustements nécessaires sur les prix et niveaux de charges foncières et la nouvelle programmation de l'opération lors du prochain CRAC 2027. Ces validations et arbitrages permettront de définir un nouveau bilan, la feuille de route calendaire du projet et la contractualisation opérationnelle avec plusieurs opérateurs.

Les exercices 2026 et 2027 devraient être également marqués par la seconde phase des travaux de démolition et de réalisation des fouilles archéologiques sur le terrain destiné à la construction de la résidence étudiante de 220 chambres sur le site de l'Arsenal.

L'année 2026 sera l'occasion des premières livraisons des aménagements d'espaces publics par la Ville de Besançon : grand jardin, grande noue paysagère de gestion des eaux pluviales, cour d'honneur ...

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 présentant :

- des ajustements au niveau des dépenses pour un budget prévisionnel s'établissant à 55 417 k€HT,
- un maintien du montant global des recettes de cessions commerciales dans l'attente de la finalisation de l'ensemble des études de programmation complémentaires et les analyses portant sur les niveaux de charges foncières,
- l'augmentation de la participation de la Ville de Besançon à hauteur de 20 090 k€HT.

CONCESSION D'AMENAGEMENT ST JACQUES ARSENAL - CRAC 2026 arrêté au 31 décembre 2025

ANNEXE 1 _ BILAN PREVISIONNEL

Postes GO7	Intitulés	Montant Bilan concession (déc 22)	Montant Bilan approuvé (CRAC 2025 - CM sept 2025)	Montant Bilan prévisionnel (CRAC 2026 - CM sept 2026)	Ecart CRAC 2025 / CRAC 2026
	DEPENSES	52 222 225,00 €	53 218 051,45 €	55 417 032,30 €	2 198 980,86 €
A	Acquisitions	14 150 000,00 €	14 280 000,00 €	14 287 500,00 €	7 500,00 €
A01	Terrains, Immeubles	14 000 000,00 €	14 000 000,00 €	14 007 500,00 €	7 500,00 €
A02	Acquisition au concédant				- €
A03	Indemnité bail, éviction, frais négociation				- €
A04	Frais acquisition et expropriation	150 000,00 €	280 000,00 €	280 000,00 €	- €
A05	Relogement				- €
A06	Autres frais sur acquisitions		- €	- €	- €
A07	Imprévus (PREVISIONS uniquement)				- €
B	Etudes et honoraires	2 073 900,00 €	3 895 400,00 €	4 030 400,00 €	135 000,00 €
B01	Etudes jusque fin phase pré-opérationnelle	700 000,00 €	700 000,00 €	683 000,00 € -	17 000,00 €
	Etudes pré-opérationnelles		300 000,00 €	284 000,00 € -	16 000,00 €
	Rachat études Vinci		400 000,00 €	399 000,00 € -	1 000,00 €
B02	Etudes phase opérationnelle	200 000,00 €	1 280 000,00 €	1 432 000,00 €	152 000,00 €
	Diagnostics amiantes phase 1		153 600,00 €	82 000,00 € -	71 600,00 €
	Diagnostics amiantes phase 2		176 400,00 €	200 000,00 €	23 600,00 €
	Etudes opérationnelles		550 000,00 €	750 000,00 €	200 000,00 €
	OPC / CT / SPS		400 000,00 €	400 000,00 €	- €
B03	Maitrise d'œuvre	1 173 900,00 €	1 525 400,00 €	1 525 400,00 €	- €
	MOE clos couvert St Joseph		250 000,00 €	250 000,00 €	- €
	MOE désamiantage phase 1		324 000,00 €	180 000,00 € -	144 000,00 €
	MOE désamiantage phase 2		176 400,00 €	245 400,00 €	69 000,00 €
	MOE urbaine		600 000,00 €	600 000,00 €	- €
	MOE réseaux primaires		100 000,00 €	100 000,00 €	- €
	MOE espaces patrimoniaux		75 000,00 €	150 000,00 €	75 000,00 €
B04	Autres honoraires de réalisation				
B10	Imprévus, actualisation et révision (PREVISIONS uniquement)		390 000,00 €	390 000,00 €	- €
C	Travaux viabilisation et construction	28 971 492,00 €	24 359 247,57 €	23 987 434,25 € -	371 813,32 €
C01	Archéologie	1 596 000,00 €	1 500 000,00 €	1 500 000,00 €	- €
	Archéologie emprises cessibles		1 000 000,00 €	1 000 000,00 €	- €
	Archéologie réseaux primaires		500 000,00 €	500 000,00 €	- €
C02	Démolition/Désamiantage	5 500 000,00 €	4 170 000,00 €	4 570 000,00 €	400 000,00 €
	Travaux désamiantage / démolition phase 1		2 700 000,00 €	3 100 000,00 €	400 000,00 €
	Travaux désamiantage / démolition phase 2		1 470 000,00 €	1 470 000,00 €	- €
C03	Dépollution	540 000,00 €	514 247,57 €	514 247,57 €	- €
C04	VRD et Espaces verts	3 552 500,00 €	3 550 000,00 €	3 550 000,00 €	- €
	Travaux réseaux primaires		550 000,00 €	550 000,00 €	- €
	Travaux emprises cessibles espaces publics rétrocédés		3 000 000,00 €	3 000 000,00 €	- €
C05	Construction / Superstructure	2 110 600,00 €	2 025 000,00 €	1 625 000,00 € -	400 000,00 €
	Travaux clos couvert de St Joseph		1 000 000,00 €	1 000 000,00 €	- €
	Travaux clos couvert RDC St Denis et Ste Marie (part ASL)		425 000,00 €	425 000,00 €	- €
	Travaux urbanisme transitoire		200 000,00 €	200 000,00 €	- €
	Travaux BERSOT urbanisme transitoire		400 000,00 €	- € -	400 000,00 €
C06	Autres travaux	14 125 000,00 €	11 600 000,00 €	11 600 000,00 €	- €
	Travaux construction parking (TDC HT)		10 125 000,00 €	10 125 000,00 €	- €
	Travaux raccordement final RCU		400 000,00 €	400 000,00 €	- €
	Travaux préservation espèces protégées		200 000,00 €	200 000,00 €	- €
	Travaux mise en sécurité des bâtiments		300 000,00 €	300 000,00 €	- €
	Travaux divers bâtiments		225 000,00 €	225 000,00 €	- €
	Travaux gestion de site		230 000,00 €	230 000,00 €	- €
	Travaux transformateur Arsenal		120 000,00 €	120 000,00 €	- €
C07	Fonds de concours				
C10	Imprévus, actualisation et révision (PREVISIONS uniquement)	1 547 392,00 €	1 000 000,00 €	628 186,68 € -	371 813,32 €
D	Frais de gestion, Commercialisation, Divers	900 000,00 €	2 750 000,00 €	3 265 000,00 €	515 000,00 €
D01	Frais de communication et de commercialisation	300 000,00 €	600 000,00 €	600 000,00 €	- €
D02	Tirages, reprographies, annonces légales	20 000,00 €	150 000,00 €	150 000,00 €	- €
D03	Assurances	250 000,00 €	1 500 000,00 €	2 000 000,00 €	500 000,00 €
D04	Frais juridiques	200 000,00 €	200 000,00 €	200 000,00 €	- €
D05	Consommations fluides et énergies	80 000,00 €	300 000,00 €	300 000,00 €	- €
D06	Entretiens espaces publics et divers				
D07	Syndic et charges locatives				
D08	Autres dépenses de gestion	50 000,00 €	- €	15 000,00 €	15 000,00 €
H	Impôts et taxes	250 000,00 €	250 000,00 €	650 000,00 €	400 000,00 €
H01	Impôts fonciers	250 000,00 €	250 000,00 €	500 000,00 €	250 000,00 €
H02	Taxes d'urbanisme				
H03	Autres taxes	- €	- €	150 000,00 €	150 000,00 €
H10	TVA irrécupérable et coef. De déductibilité				
I	Rémunération société	2 955 535,00 €	3 934 800,88 €	5 048 095,06 €	1 113 294,18 €
I01	Rémunérations forfaitaires	855 000,00 €	1 750 000,00 €	2 886 880,00 €	1 136 880,00 €
	Rémunération forfaitaire annuelle "coordination"		1 625 000,00 €	2 325 000,00 €	700 000,00 €
	Rémunération forfaitaire 2026-2027 "reprogrammation"		- €	200 000,00 €	200 000,00 €
	Rémunération forfaitaire "RCU"		25 000,00 €	25 000,00 €	- €
	Rémunération forfaitaire "étude parking"		35 000,00 €	35 000,00 €	- €
	Rémunération forfaitaire "acquisition CHU"		65 000,00 €	65 000,00 €	- €
	Révision rémunérations forfaitaires		- €	236 880,00 €	236 880,00 €
I02	Rémunérations sur investissements	991 805,00 €	1 173 912,53 €	1 075 326,71 € -	98 585,82 €
	Rémunération sur investissement (hors RCU et parking)		1 173 912,53 €	1 015 393,38 € -	158 519,15 €
	Rémunérations sur investissements Parking		- €	- €	- €
	Rémunérations sur investissements RCU		- €	- €	- €
	Révision rémunérations sur investissement		- €	59 933,32 €	59 933,32 €
I03	Rémunération de commercialisation	1 038 730,00 €	940 888,35 €	1 015 888,35 €	75 000,00 €
	Rémunération proportionnelle "commercialisation"		564 533,01 €	940 888,35 €	376 355,34 €
	Rémunération proportionnelle "performance commercialisation"		376 355,34 €	- € -	376 355,34 €
	Révision rémunérations de commercialisation		- €	75 000,00 €	75 000,00 €
I04	Rémunérations autres et liquidation	70 000,00 €	70 000,00 €	70 000,00 €	- €
J	Frais financiers	2 921 298,00 €	3 748 603,00 €	4 148 603,00 €	400 000,00 €
J01	Frais financiers court terme				
J02	Frais financiers s/emprunts	2 921 298,00 €	3 748 603,00 €	4 148 603,00 €	400 000,00 €
J03	Commissions et frais bancaires				
J04	Garantie et cautionnement				
M	Charges de l'exploitation de l'opération	- €	- €	- €	- €
M01	Honoraires liés à exploitation				
M02	Travaux entretien et réparation d'exploitation				
M03	Energie et fluides liés à l'exploitation				
M04	Assurance d'exploitation				
M05	Impôt et taxes liés à l'exploitation				
M06	Loyes, charges locatives et redevances payées p/exploitation				

M07	Autres dépenses diverses liées à l'exploitation				
M10	Rémunération liée à la gestion d'exploitation				
O	Résultat d'exploitation	- €	- €	- €	- €
O01	Résultat d'exploitation				
	RECETTES	52 222 225,00 €	53 218 051,45 €	55 417 032,30 €	2 198 980,86 €
N	Cessions	34 899 600,00 €	32 517 737,00 €	32 517 737,00 € -	0,00 €
N01	Cessions terrains	5 278 000,00 €	6 450 960,00 €	6 913 537,00 €	462 577,00 €
	Cession logements N1		1 120 000,00 €	1 955 840,00 €	835 840,00 €
	Cession logements N1 social		224 000,00 €	281 152,00 €	57 152,00 €
	Cession activités N1		34 000,00 €	30 940,20 € -	3 059,80 €
	Cession logements N2		1 360 800,00 €	1 139 520,00 € -	221 280,00 €
	Cession logements N2 social		272 160,00 €	163 806,00 € -	108 354,00 €
	Cession activités N2		148 000,00 €	94 628,80 € -	53 371,20 €
	Cession logements N3		1 120 000,00 €	1 162 192,00 €	42 192,00 €
	Cession logements N3 social		224 000,00 €	175 858,00 € -	48 142,00 €
	Cession logements N4 - résidence étudiante		1 668 000,00 €	1 527 680,00 € -	140 320,00 €
	Cession logements N4 social - résidence étudiante		280 000,00 €	381 920,00 €	101 920,00 €
N02	Cessions immobilières	14 496 600,00 €	11 291 777,00 €	10 829 200,00 € -	462 577,00 €
	Cession logements MH - Vinci		4 536 792,00 €	-	4 536 792,00 €
	Cession logements MH - Vinci social		842 985,00 €	-	842 985,00 €
	Cession logements MH - Dumas Chapelle		750 000,00 €	-	750 000,00 €
	Cession logements MH - Ste Anne		750 000,00 €	-	750 000,00 €
	Cession activités RDC - St Denis Ste Marie		420 000,00 €	-	420 000,00 €
	Cession Hôtellerie - Pasteur		450 000,00 €	-	450 000,00 €
	Cession Hôtellerie - Percy Monmartin		900 000,00 €	-	900 000,00 €
	Cession logements MH - St Denis - libre et prix intermédiaires		- €	793 440,00 €	793 440,00 €
	Cession logements MH - St Denis - conventionné ANAH		- €	198 360,00 €	198 360,00 €
	Cession logements MH - Percy / Montmartin - libre et prix intermédiaires		- €	1 680 000,00 €	1 680 000,00 €
	Cession logements MH - Percy / Montmartin - conventionné ANAH		- €	420 000,00 €	420 000,00 €
	Cession logements MH - Dumas Ste Anne - libre et prix intermédiaires		- €	1 761 600,00 €	1 761 600,00 €
	Cession logements MH - Dumas Ste Anne - conventionné ANAH		- €	440 400,00 €	440 400,00 €
	Cession logements - Ste Elisabeth - libre et prix intermédiaires		720 000,00 €	1 440 000,00 €	720 000,00 €
	Cession logements - Ste Elisabeth social		168 000,00 €	360 000,00 €	192 000,00 €
	Cession logements - Bersot - libre et prix intermédiaires		720 000,00 €	888 000,00 €	168 000,00 €
	Cession logements - Bersot social		168 000,00 €	111 000,00 € -	57 000,00 €
	Cession activités - Bersot RDC		200 000,00 €	-	200 000,00 €
	Cession logements - Pasteur - libre et prix intermédiaires		- €	384 000,00 €	384 000,00 €
	Cession logements - Pasteur social		- €	32 000,00 €	32 000,00 €
	Cession programme hôtelier 4* - St Charles		- €	387 600,00 €	387 600,00 €
	Cession programme hôtelier 4* - St Roch		- €	968 400,00 €	968 400,00 €
	Cession programme hôtelier 4* - St Denis RDC		- €	120 000,00 €	120 000,00 €
	Cession programme santé - Bâtiment L		750 000,00 €	750 000,00 €	- €
	Cession programme activités - QQ'Q''		750 000,00 €	810 000,00 €	60 000,00 €
	Cession activités RDC - Dumas		34 000,00 €	34 000,00 €	- €
	Cession activités RDC - Ste Marie		- €	60 000,00 €	60 000,00 €
	Cession programme public - St Joseph (hors R+1 coupoles Walter)		132 000,00 €	92 000,00 € -	40 000,00 €
	Cession programme public - St Joseph R+1 (coupoles Walter)		- €	- €	- €
	Cession programme Ste Marie - hors RDC		- €	98 400,00 €	98 400,00 €
	Provisions pour risque commercial	-	1 000 000,00 € -	1 000 000,00 €	- €
N03	Cessions d'ouvrages	12 125 000,00 €	11 775 000,00 €	11 775 000,00 €	- €
	Stationnement - Centrale de mobilité		10 125 000,00 €	10 125 000,00 €	- €
	Rachat raccordement final RCU		400 000,00 €	400 000,00 €	- €
	Rachat clos couvert de St Joseph		1 250 000,00 €	1 250 000,00 €	- €
N04	Cessions aux collectivités	3 000 000,00 €	3 000 000,00 €	3 000 000,00 €	- €
P	Participations	17 322 625,00 €	20 625 284,45 €	22 619 250,31 €	1 993 965,86 €
P01	Participations concédant	15 322 625,00 €	18 095 284,45 €	20 089 250,31 €	1 993 965,86 €
P02	Participations apport en nature				
P03	Participations autres collectivités				
P04	Participations concessionnaires de réseaux				
P05	Participations de privés aux équipements publics				
P06	Participations autres				
P07	Subventions	2 000 000,00 €	2 530 000,00 €	2 530 000,00 €	- €
	Fond Vert		2 000 000,00 €	2 000 000,00 €	- €
	Territoire En Actions (Région BFC)		530 000,00 €	530 000,00 €	- €
Q	Autres produits	- €	75 030,00 €	280 045,00 €	205 015,00 €
Q01	Loyers		30,00 €	45,00 €	15,00 €
Q02	Charges locatives et rbt fluides-énergie		75 000,00 €	100 000,00 €	25 000,00 €
	Remboursement fluides HopHopHop		45 000,00 €	60 000,00 €	15 000,00 €
	Remboursement fluides Université Bâtiment L		30 000,00 €	40 000,00 €	10 000,00 €
Q03	Produits divers		- €	30 000,00 €	30 000,00 €
Q04	Dédits sur ventes				
Q05	Produits financiers		- €	150 000,00 €	150 000,00 €
Q06	Provision appel de fonds				
	AMORTISSEMENTS	22 000 000,00 €	17 000 000,00 €	19 000 000,00 €	2 000 000,00 €
Y	Amortissements	22 000 000,00 €	17 000 000,00 €	19 000 000,00 €	2 000 000,00 €
Y01	Emprunt amortissements	22 000 000,00 €	17 000 000,00 €	19 000 000,00 €	2 000 000,00 €
Y02	Avance rendue				
Y03	Caution rendue				
Y04	Immobilisation financière versée				
Y05	TVA payée au fisc				
	MOBILISATIONS	22 000 000,00 €	17 000 000,00 €	19 000 000,00 €	2 000 000,00 €
Z	Mobilisations	22 000 000,00 €	17 000 000,00 €	19 000 000,00 €	2 000 000,00 €
Z01	Emprunt mobilisation	22 000 000,00 €	17 000 000,00 €	19 000 000,00 €	2 000 000,00 €
Z02	Avance recue				
Z03	Caution recue				
Z04	Immobilisation financière rendue				
Z05	TVA payée au fisc				

CONCESSION D'AMENAGEMENT ST JACQUES ARSENAL - CRAC 2026 arrêté au 31 décembre 2025

ANNEXE 2 _ PROFIL DE REMUNERATION

Postes GO7 Intitulés		Montant Bilan concession (déc 22)	Montant Bilan approuvé (CRAC 2025 - CM sept 2025)	Montant Bilan prévisionnel (CRAC 2026 - CM sept 2026) période 2023-2025	Montant Bilan prévisionnel (CRAC 2026 - CM sept 2026) période 2026-2035	Ecart CRAC 2025 / CRAC 2026	Montant de la révision de la rémunération période 2023-2035
I	Rémunération société	2 955 535,00 €	3 934 800,88 €	1 014 458,89 €	3 661 822,84 €	741 480,86 €	371 813,32 €
I01	Rémunérations forfaitaires	855 000,00 €	1 750 000,00 €	465 000,00 €	2 185 000,00 €	900 000,00 €	236 880,00 €
	<i>Rémunération forfaitaire annuelle "coordination"</i>		<i>1 625 000,00 €</i>	<i>375 000,00 €</i>	<i>1 950 000,00 €</i>	<i>700 000,00 €</i>	- €
	<i>Rémunération forfaitaire 2026-2027 annuelle "reprogrammation"</i>		- €	- €	<i>200 000,00 €</i>	<i>200 000,00 €</i>	- €
	<i>Rémunération forfaitaire "RCU"</i>		<i>25 000,00 €</i>	<i>25 000,00 €</i>	- €	- €	- €
	<i>Rémunération forfaitaire "étude parking"</i>		<i>35 000,00 €</i>	- €	<i>35 000,00 €</i>	- €	- €
	<i>Rémunération forfaitaire "acquisition CHU"</i>		<i>65 000,00 €</i>	<i>65 000,00 €</i>	- €	- €	- €
	<i>Révision rémunérations forfaitaires</i>		- €	- €	- €	- €	<i>236 880,00 €</i>
I02	Rémunérations sur investissements	991 805,00 €	1 173 912,53 €	329 064,33 €	686 329,05 € -	158 519,14 €	59 933,32 €
	<i>Rémunération sur investissement (hors RCU et parking)</i>		<i>1 173 912,53 €</i>	<i>329 064,33 €</i>	<i>686 329,05 € -</i>	<i>158 519,15 €</i>	- €
	<i>Rémunérations sur investissements Parking</i>		- €	- €	- €	- €	- €
	<i>Rémunérations sur investissements RCU</i>		- €	- €	- €	- €	- €
	<i>Révision rémunérations sur investissement</i>		- €	- €	- €	- €	<i>59 933,32 €</i>
I03	Rémunération de commercialisation	1 038 730,00 €	940 888,35 €	150 394,56 €	790 493,79 €	- €	75 000,00 €
	<i>Rémunération proportionnelle "commercialisation"</i>		<i>564 533,01 €</i>	<i>150 394,56 €</i>	<i>790 493,79 €</i>	<i>376 355,34 €</i>	- €
	<i>Rémunération proportionnelle "performance commercialisation"</i>		<i>376 355,34 €</i>	- €	- € -	<i>376 355,34 €</i>	- €
	<i>Révision rémunérations de commercialisation</i>		- €	- €	- €	- €	<i>75 000,00 €</i>
I04	Rémunérations autres et liquidation	70 000,00 €	70 000,00 €	70 000,00 €	- €	- €	

CONCESSION D'AMENAGEMENT SAINT JACQUES ARSENAL

CRAC 2026 arrêté au 31 décembre 2025

ANNEXE 3 _ TABLEAU DES DEPENSES HORS BILAN CONCESSION

Identification de la dépense	Entreprise	Demande Ville de Besançon	Date d'exécution de la prestation	Montant de la dépense
Diagnostic géotechnique (G5)	B3G2	oui - Direction Urbanisme		7 850,00 €
Mission SPS grand jardin	Qualiconsult	oui - Direction Urbanisme		2 255,00 €
Demands geste inaugural : - plate formage / rampe / barrière - base vie pour hophophop - modification sens de la démolition	CARDEM	oui - Cabinet de Mme la Maire	mai-24	26 010,00 €
Conservation fresque mère et enfant	CARDEM	oui - Elus	juin-24	4 394,00 €
Création d'une rampe et démolition d'un mur pour visite inaugurale	CARDEM	oui - Cabinet de Mme la Maire	mai-24	2 500,00 €
Alimentation hôtel du carrefour	SPIE	oui - Direction Urbanisme		5 461,60 €
Alimentation espaces patrimoniaux	SPIE	oui - Direction Urbanisme		21 218,13€
Demande complémentaire geste inaugural	SPIE	oui - Cabinet de Mme la Maire	mai-24	1 493,30 €
Achat de déshumidificateurs espaces patrimoniaux	TEREVA	oui - Direction Urbanisme		8 776,84 €
Réfection maquette Ville de Besançon	Pierre Loup Boisseau	oui - Direction Urbanisme		12 000,00 €
Inauguration Statue Rodin		oui - Elus	juin-25	
Communication "in situ"		oui - Elus	juin-25	33 400,00 €
Retrait canalisation amiante - périmètre fouilles du grand jardin	HEITMANN et Fils	oui - Direction Urbanisme	avr.-25	4 988,60 €
Bâches pour stockage des terres polluées dans le cadres des fouilles archéologiques du grand jardin	HEITMANN et Fils	oui - Direction Urbanisme	mars-25	23 612,80 €
TOTAL DEPENSES				153 960,27 €

RECONVERSION DU SITE SAINT-JACQUES ARSENAL
ANNEXE_4_GRILLE DE PRIX PREVISIONNELLE INITIALE
CONCESSION TERRITOIRE 25 - DUREE PREVISIONNELLE 13 ANS

IDENTIFICATION DES LOTS	% logements	m2 sdp	Charges Foncières	Nbre de logements (65 m²/moy et 50m²/moy pour MH)	HT Euros
LOGEMENTS NEUFS		13770			4 502 960,00 €
LOT N1		4170			
Lot N1 - libre et prix intermédiaires	80%	3 200	350 €	49	1 120 000,00 €
Lot N1 - part sociale	20%	800	280 €	12	224 000,00 €
Lot N1 - activités RDC		170	200 €		34 000,00 €
LOT N2		5600			
Lot N2 - libre et prix intermédiaires	80%	3 888	350 €	60	1 360 800,00 €
Lot N2 - part sociale	20%	972	280 €	15	272 160,00 €
Lot N2 - activités RDC		740	200 €		148 000,00 €
LOT N3		4000			
Lot N3 - libre et prix intermédiaires	80%	3 200	350 €	47	1 120 000,00 €
Lot N3 - part sociale	20%	800	280 €	10	224 000,00 €
LOGEMENTS REHABILITES (hors MH)		6000			1 776 000,00 €
BERSOT		3000			
Bersot - libre	80%	2 400	300 €	37	720 000,00 €
Bersot - prix intermédiaires (5%)	0%	0	0 €	0	- €
Bersot - part sociale (20%)	20%	600	280 €	9	168 000,00 €
STE ELISABETH		3000			
Ste Elisabeth - libre	80%	2 400	300 €	37	720 000,00 €
Ste Elisabeth - prix intermédiaires (5%)	0%	0	0 €	0	- €
Ste Elisabeth - part sociale (20%)	20%	600	280 €	9	168 000,00 €
PASTEUR		0			
Pasteur - libre	0%	0	0 €	0	- €
Pasteur - prix intermédiaires (5%)	0%	0	0 €	0	- €
Pasteur - part sociale (20%)	0%	0	0 €	0	- €
LOGEMENTS DESFISCALISES MH		10664			6 879 777,00 €
DUMAS / STE ANNE - hors RDC Dumas		3000			
Dumas / Ste Anne	100%	3 000	500 €	60	1 500 000,00 €
Dumas / Ste Anne - conventionné ANAH	0%	0	0 €	0	- €
St DENIS - St ROCH - Ste CHARLES - Ste MARIE - hors RDC		7664			
St Denis	80%	6 131	740 €	123	4 536 792,00 €
St Denis - conventionné ANAH	20%	1 533	550 €	31	842 985,00 €
PERCY - MONTMARTIN		0			
Percy / Montmartin	0%	0	0 €	0	- €
Percy / Montmartin - conventionné ANAH	0%	0	0 €	0	- €
RESIDENCES GEREES		5000			1 948 000,00 €
RESIDENCE ETUDIANTE - 216 chambres		5000			
Chambres classiques - 177 chambres	80%	4 000	417 €		1 668 000,00 €
Chambres part sociale - 39 chambres	20%	1 000	280 €		280 000,00 €
HOTELLERIE		4 500			1 350 000,00 €
HOTEL 4*		4 500			
Percy Montmartin		3 000	300 €		900 000,00 €
Pasteur		1 500	300 €		450 000,00 €
ACTIVITES (programmation à définir)		6 870			2 154 000,00 €

Ste MARIE et St DENIS - RDC			700			
Ste MARIE et St DENIS - RDC	100%	700	600 €			420 000,00 €
DUMAS - RDC			170			
Dumas - RDC	100%	170	200 €			34 000,00 €
BATIMENT L			2500			
BATIMENT L	100%	2 500	300 €			750 000,00 €
BATIMENT QQ'Q''			2500			
BATIMENT QQ'Q''	100%	2 500	300 €			750 000,00 €
BERSOT - RDC haut			1000			
BERSOT - RDC haut	100%	1 000	200 €			200 000,00 €
PROGRAMMATION A DEFINIR			2300	132 000,00 €		
Ste MARIE - hors RDC			0			
Ste MARIE - hors RDC	100%	0	100 €			- €
St JOSEPH - hors coupoles R+1			1320			
St JOSEPH - hors coupoles R+1	100%	1 320	100 €			132 000,00 €
Ste JOSEPH - coupoles R+1			980			
Ste JOSEPH - coupoles R+1	100%	980	0 €			- €
TOTAUX		49 104	m²	18 742 737,00 €		

RECONVERSION DU SITE SAINT-JACQUES ARSENAL
ANNEXE_5_ GRILLE DE PRIX PREVISIONNELLE CRAC 2026
CONCESSION TERRITOIRE 25 - DUREE PREVISIONNELLE 13 ANS

IDENTIFICATION DES LOTS	% logements	m2 sdg	Charges Foncières	Nbre de logements (65 m²/moy et 50m²/moy pour MH)	HT Euros
LOGEMENTS NEUFS		14146	5 003 937,00 €		
LOT N1		6272			
Lot N1 - libre et prix intermédiaires	80%	4 890	400 €	75	1 955 840,00 €
Lot N1 - part sociale	20%	1 222	230 €	19	281 152,00 €
Lot N1 - activités RDC		160	193 €		30 940,20 €
LOT N2		4051			
Lot N2 - libre et prix intermédiaires	80%	2 849	400 €	44	1 139 520,00 €
Lot N2 - part sociale	20%	712	230 €	11	163 806,00 €
Lot N2 - activités RDC		490	193 €		94 628,80 €
LOT N3		3823			
Lot N3 - libre et prix intermédiaires	80%	3 058	380 €	45	1 162 192,00 €
Lot N3 - part sociale	20%	765	230 €	9	175 858,00 €
LOGEMENTS REHABILITES (hors MH)		8300	3 215 000,00 €		
BERSOT		3700			
Bersot - libre	75%	2 775	300 €	43	832 500,00 €
Bersot - prix intermédiaires (5%)	5%	185	300 €	3	55 500,00 €
Bersot - part sociale (20%)	20%	740	150 €	11	111 000,00 €
STE ELISABETH		3000			
Ste Elisabeth - libre	75%	2 250	600 €	35	1 350 000,00 €
Ste Elisabeth - prix intermédiaires (5%)	5%	150	600 €	2	90 000,00 €
Ste Elisabeth - part sociale (20%)	20%	600	600 €	9	360 000,00 €
PASTEUR		1600			
Pasteur - libre	75%	1 200	300 €	18	360 000,00 €
Pasteur - prix intermédiaires (5%)	5%	80	300 €	1	24 000,00 €
Pasteur - part sociale (20%)	20%	320	100 €	5	32 000,00 €
LOGEMENTS DESFISCALISES MH		8823	5 293 800,00 €		
DUMAS / STE ANNE - hors RDC Dumas		3670			
Dumas / Ste Anne	80%	2 936	600 €	59	1 761 600,00 €
Dumas / Ste Anne - conventionné ANAH	20%	734	600 €	15	440 400,00 €
St DENIS - hors RDC		1653			
St Denis	80%	1 322	600 €	26	793 440,00 €
St Denis - conventionné ANAH	20%	331	600 €	7	198 360,00 €
PERCY - MONTMARTIN		3500			
Percy / Montmartin	80%	2 800	600 €	56	1 680 000,00 €
Percy / Montmartin - conventionné ANAH	20%	700	600 €	14	420 000,00 €
RESIDENCES GEREES		5456	1 909 600,00 €		
RESIDENCE ETUDIANTE - 216 chambres		5456			
Chambres classiques - 177 chambres	80%	4 365	350 €		1 527 680,00 €
Chambres part sociale - 39 chambres	20%	1 091	350 €		381 920,00 €
HOTELLERIE		4 920	1 476 000,00 €		
HOTEL 4*		4 920			
St Charles		1 292	300 €		387 600,00 €
St Roch		3 228	300 €		968 400,00 €
St Denis - RDC		400	300 €		120 000,00 €

ACTIVITES (programmation à définir)			5670		1 654 000,00 €
Ste MARIE - RDC			300		
Ste MARIE - RDC	100%	300	200 €		60 000,00 €
DUMAS - RDC			170		
Dumas - RDC	100%	170	200 €		34 000,00 €
BATIMENT L			2500		
BATIMENT L	100%	2 500	300 €		750 000,00 €
BATIMENT QQ'Q''			2700		
BATIMENT QQ'Q''	100%	2 700	300 €		810 000,00 €
PROGRAMMATION A DEFINIR			2884		190 400,00 €
Ste MARIE - hors RDC			984		
Ste MARIE - hors RDC	100%	984	100 €		98 400,00 €
St JOSEPH - hors coupoles R+1			920		
St JOSEPH - hors coupoles R+1	100%	920	100 €		92 000,00 €
Ste JOSEPH - coupoles R+1			980		
Ste JOSEPH - coupoles R+1	100%	980	0 €		- €
TOTAUX			50 199	m²	18 742 737,00 €
VENTE CHARGES FONCIERES (BILAN CRAC 2025)			49 104	m²	18 742 737,00 €
Ecart					- 0,00 €

CONCESSION D'AMENAGEMENT SAINT JACQUES ARSENAL

CRAC 2026 arrêté au 31 décembre 2025

ANNEXE 6 _ TABLEAU DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIERES
(article 9.1 - Suivi et contrôle des acquisitions foncières

Identification du bien	Acquisition / cession	identification opérateur	date signature promesse de vente	date signature acte de vente	montant cession / acquisition	montant inscrit au bilan de la concession
Site Saint Jacques Arsenal	Acquisition	CHU Besançon	15-mai-23	07-mars-24	14 000 000,00 €	14 000 000,00 €
Ste Marie / St Charles St Denis / St Roch	Cession	Vinci Immobilier Rhône Alpes Auvergne	02-oct-23	Caducité de la promesse de vente prononcée au 05 septembre 2025	740 €/m ² SDP logements libres (80%) 550 €/m ² SDP logements ANAH (20%) pour une SDP comprise entre 7 663,50 et 8 056,50 m ² soit une vente comprise entre : 5 379 777 € et 5 655 663 €	5 379 777 €
Edicule parcelle AS39	Acquisition	Etat (DGFIP)		24-juil-25	7 500,00 €	0 €
Bâtiment O et garages	Cession	Vinci Immobilier Rhône Alpes Auvergne	05-nov-25		350 €/m ² SDP autorisée au PC SDP minimum de 5 000 m ² soit une vente minimum de 1 750 000 €	1 948 000 €

CONCESSION D'AMENAGEMENT ST JACQUES ARSENAL - CRAC 2026 arrêté au 31 décembre 2025

ANNEXE 7 _ PLAN DE TRESORERIE

EXERCICES	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Total
DEPENSES	696 362,70 €	7 861 780,21 €	6 308 607,03 €	2 840 376,11 €	8 660 851,80 €	2 376 218,48 €	3 623 689,83 €	2 300 442,45 €	1 773 645,00 €	1 141 151,18 €	1 503 941,69 €	742 247,96 €	277 930,90 €	136 691,92 €	40 243 937,25 €
Acquisition	- €	4 276 313,34 €	4 009 150,00 €	2 036,66 €	6 000 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Etudes / MOE / Pi	399 158,15 €	874 839,21 €	389 931,44 €	495 654,86 €	403 706,58 €	267 406,58 €	152 474,48 €	277 866,21 €	238 666,21 €	169 066,21 €	169 066,21 €	132 563,88 €	52 000,00 €	8 000,00 €	- €
Travaux	270 965,85 €	2 110 071,93 €	986 286,58 €	1 344 377,12 €	1 500 880,40 €	1 133 973,16 €	2 138 462,92 €	1 470 047,07 €	1 053 447,34 €	564 220,39 €	1 003 447,34 €	203 447,34 €	82 819,98 €	13,15 €	- €
Assurance / impôts	- €	369 745,67 €	415 052,83 €	460 895,20 €	300 897,18 €	300 897,18 €	724 757,06 €	12 959,15 €	12 959,15 €	12 959,15 €	12 959,15 €	12 959,15 €	12 959,15 €	- €	- €
Frais financier	- €	81 465,92 €	298 804,24 €	389 397,93 €	334 808,67 €	594 556,99 €	528 610,79 €	460 185,45 €	389 187,73 €	315 520,86 €	239 084,43 €	313 893,02 €	74 381,91 €	128 705,07 €	- €
Divers	26 238,70 €	149 344,14 €	209 381,94 €	148 014,34 €	120 558,98 €	79 384,58 €	79 384,58 €	79 384,58 €	79 384,58 €	79 384,58 €	79 384,58 €	79 384,58 €	55 769,86 €	- €	- €
REMUNERATION	- €	658 726,07 €	323 857,30 €	469 377,32 €	573 288,55 €	494 663,22 €	548 532,32 €	460 129,86 €	406 410,44 €	344 044,10 €	325 556,57 €	261 936,46 €	237 447,09 €	- 55 874,24 €	5 048 095,06 €
Forfaitaire	- €	340 000,00 €	125 000,00 €	330 000,00 €	295 000,00 €	195 000,00 €	195 000,00 €	195 000,00 €	195 000,00 €	195 000,00 €	195 000,00 €	195 000,00 €	195 000,00 €	- €	- €
REM sur dépenses	- €	213 511,48 €	115 552,85 €	99 402,32 €	101 257,30 €	74 038,22 €	115 182,77 €	88 031,56 €	65 241,57 €	37 300,23 €	59 261,57 €	17 436,46 €	9 529,49 €	19 647,58 €	- €
REM sur commercialisation	- €	82 762,80 €	67 631,76 €	24 975,00 €	157 731,25 €	202 625,00 €	211 049,55 €	146 098,30 €	110 368,87 €	70 143,87 €	24 795,00 €	- €	- €	157 293,06 €	- €
REM clôture	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	70 000,00 €	- €
REM révisions	- €	22 451,79 €	15 672,69 €	15 000,00 €	19 300,00 €	23 000,00 €	27 300,00 €	31 000,00 €	35 800,00 €	41 600,00 €	46 500,00 €	49 500,00 €	32 917,60 €	11 771,24 €	- €
RECETTES	606 254,15 €	3 359 044,72 €	2 155 205,10 €	1 987 519,70 €	3 932 970,53 €	4 163 118,85 €	6 712 835,52 €	5 609 987,71 €	4 262 535,52 €	3 720 010,32 €	3 067 855,52 €	1 916 055,52 €	2 009 388,85 €	1 789 250,31 €	45 292 032,30 €
Ventes	- €	- €	- €	- €	1 909 600,00 €	2 235 000,00 €	4 698 050,00 €	3 743 932,20 €	2 350 400,00 €	1 813 954,80 €	991 800,00 €	- €	- €	- €	- €
Cessions collectivité	- €	- €	- €	- €	17 700,00 €	406 350,00 €	373 016,67 €	1 116 666,67 €	886 266,67 €	916 666,67 €	66 666,67 €	866 666,67 €	- €	- €	- €
Participation	- €	1 800 000,00 €	1 800 000,00 €	1 800 000,00 €	1 978 760,00 €	1 512 380,00 €	1 632 380,00 €	740 000,00 €	1 016 480,00 €	980 000,00 €	2 000 000,00 €	1 040 000,00 €	2 000 000,00 €	1 789 250,31 €	- €
Subventions	600 000,00 €	1 506 000,00 €	284 887,43 €	139 112,57 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Autres produits	6 254,15 €	53 044,72 €	70 317,67 €	48 407,13 €	26 910,53 €	9 388,85 €	9 388,85 €	9 388,85 €	9 388,85 €	9 388,85 €	9 388,85 €	9 388,85 €	9 388,85 €	- €	- €
MOBILISATION	- €	5 000 000,00 €	6 000 000,00 €	- €	8 000 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	19 000 000,00 €
Emprunt n°1 (5M€)	- €	5 000 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Emprunt n°2 (6M€)	- €	- €	6 000 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Emprunt n°3 (8M€)	- €	- €	- €	- €	8 000 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
AMORTISSEMENT	- €	103 868,53 €	634 392,72 €	918 756,39 €	953 679,67 €	1 755 216,46 €	1 821 162,66 €	1 889 588,00 €	1 960 585,72 €	2 034 252,59 €	2 110 689,02 €	1 901 130,66 €	1 655 274,97 €	1 261 402,61 €	19 000 000,00 €
Emprunt n°1 (5M€)	- €	103 868,53 €	425 171,25 €	454 109,92 €	470 911,98 €	488 335,73 €	506 404,15 €	525 141,10 €	544 571,32 €	564 720,46 €	585 615,12 €	318 414,35 €	12 736,09 €	- €	- €
Emprunt n°2 (6M€)	- €	- €	209 221,47 €	464 646,47 €	482 767,68 €	501 595,62 €	521 157,85 €	541 483,01 €	562 600,85 €	584 542,28 €	607 339,43 €	631 025,67 €	655 635,67 €	237 983,99 €	- €
Emprunt n°3 (8M€)	- €	- €	- €	- €	- €	765 285,11 €	793 600,66 €	822 963,88 €	853 413,55 €	884 989,85 €	917 734,47 €	951 690,65 €	986 903,20 €	1 023 418,62 €	- €
TRESORERIE CUMULEE	- 124 949,37 €	- 416 213,54 €	516 108,09 €	- 1 708 080,70 €	37 069,80 €	- 425 909,50 €	293 541,21 €	1 253 368,61 €	1 375 262,97 €	1 575 825,42 €	703 493,65 €	- 285 765,91 €	- 447 030,01 €	- 0,00 €	

CONCESSION D'AMENAGEMENT St JACQUES- ARSENAL à Besançon

Avenant n°3

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, représentée par Madame Anne VIGNOT, son Maire, habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2024,

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

ET D'AUTRE PART :

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

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

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

Par délibération en date du 08 décembre 2022, la Ville de Besançon a confié à la SPL Territoire 25 la réalisation de l'opération St Jacques Arsenal dans le cadre d'une concession signée le 12 janvier 2023 pour une durée de 10 ans.

Le périmètre de cette concession est le suivant :

- le pilotage de l'aménagement et la coordination de l'ensemble des travaux conduits sur le site,
- les études et investigations nécessaires et notamment préalablement à la phase opérationnelle,
- la réalisation des équipements d'infrastructures et de superstructures,
- l'acquisition et la gestion des biens,
- la constitution des dossiers de subventions,
- la cession des biens immobiliers bâtis et non bâtis,
- la création, l'organisation, l'animation des cellules de travail avec les promoteurs.

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

- de modifier la durée de la concession de 10 à 13 ans (portant l'échéance au 11 janvier 2036),
- de contractualiser le nouveau montant de l'échéancier prévisionnel actualisé du versement de la participation de la collectivité,
- de compléter l'engagement du concédant en mentionnant sa mission de réalisation d'études de maîtrise d'œuvre du concédant pour les réseaux primaires,
- de modifier les modalités de rémunération de l'aménageur.

Suite à l'approbation du CRAC au 31 décembre 2024, la concession initiale a fait l'objet d'un avenant n°2 notifié par la Ville de Besançon le 10 mars 2026 ayant pour objet :

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

L'élaboration du CRAC au 31 décembre 2025, trois années après la signature de la concession d'aménagement, nécessite **l'ajustement de certaines dépenses du bilan prévisionnel initial** afin d'intégrer le montant réel des prestations réalisées, d'intégrer certains éléments non prévus initialement et de supprimer ceux qui ont été abandonnés. Le bilan prévisionnel est ainsi porté à 55 417 032,30 €HT soit une augmentation de 2 198 980,86 €HT selon les tableaux de synthèse ci-dessous en dépenses et en recettes.

Montants en €HT

Postes de dépenses	Cumulé au 31 décembre 2025	Bilan au 31 décembre 2024	Bilan au 31 décembre 2025	Evolution CRAC
Acquisition	8 285 463,34 €	14 280 000,00 €	14 287 500,00 €	7 500,00 €
Etudes et honoraires	1 663 928,80 €	3 895 400,00 €	4 030 400,00 €	135 000,00 €
Travaux viabilisation et constructions	3 367 324,36 €	24 359 247,57 €	23 987 434,25 €	- 371 813,32 €
Frais de gestion, commercialisation	1 081 517,25 €	2 750 000,00 €	3 265 000,00 €	515 000,00 €
Impôts et taxes	88 246,03 €	250 000,00 €	650 000,00 €	400 000,00 €
Rémunération société	982 583,37 €	3 934 800,88 €	5 048 095,05 €	1 113 294,18 €
Frais financiers	380 270,16 €	3 748 603,00 €	4 148 603,00 €	400 000,00 €
Total dépenses	15 849 333,31 €	53 218 051,45 €	55 417 032,30 €	2 198 980,86 €

Postes de recettes	Cumulé au 31 décembre 2025	Bilan au 31 décembre 2024	Bilan au 31 décembre 2025	Evolution CRAC
Cessions	- €	32 517 737,00 €	32 517 737,00 €	- 0,00 €
Participation du concédant	3 600 000,00 €	18 095 284,45 €	20 089 250,31 €	1 993 965,86 €
Subventions	2 390 887,43 €	2 530 000,00 €	2 530 000,00 €	- €
Autres produits	129 616,54 €	75 030,00 €	280 045,00 €	205 015,00 €
Total dépenses	6 120 503,97 €	53 218 051,45 €	55 417 032,30 €	2 198 980,86 €

Il est ainsi proposé les ajustements suivants :

Sur les dépenses :

- **une augmentation de 7 500 € HT du poste acquisition** afin d'intégrer l'acquisition sur 2025 de l'édicule de l'Arsenal (+ 7 500 € HT)
- **une augmentation de 135 000 €HT du poste études et honoraires** liée à :
 - l'ajustement des dépenses réelles liées au désamiantage et la déconstruction de la phase 1 de l'opération terminées courant 2025 (-140 000 € HT)
 - l'augmentation du marché de maîtrise d'œuvre sur les espaces patrimoniaux (+75 000 € HT)
 - la sous-estimation des dépenses liés aux relevés géomètre (division en volume et relevés immeuble 2 à venir lors du départ du CHU) (+200 000 €HT)
- **une baisse de baisse de 371 813,32 €HT du poste travaux et viabilisation** liée à :
 - l'ajustement des dépenses réelles liées au désamiantage et la déconstruction de la phase 1 de l'opération terminées courant 2025 (+400 000 € HT)
 - la suppression des travaux prévus initialement dans Bersot pour implanter un programme d'urbanisme transitoire (-400 000 € HT)
 - le transfert des révisions de prix de la rémunération du concessionnaire de la ligne budgétaire C10 aux lignes budgétaires de la rémunération I01 à I04 (-371 813,32 € HT)
- **une augmentation de 515 000 €HT des frais de gestion, commercialisation, divers** liée à :
 - le portage plus long des bâtiments en matière d'assurance (+500 000 €HT)
 - les frais de gestion de l'AFUL non prévus initialement (+15 000 €HT)
- **une augmentation de 400 000 €HT des impôts et taxes** afin d'intégrer :
 - le portage plus long en matière d'impôts foncier (+250 000 €HT)
 - les taxes sur salaires non prévus initialement (+150 000 €HT)
- **une augmentation de 741 000 €HT du poste rémunération société** afin :
 - d'adapter la rémunération forfaitaire à la réalité des tâches à rémunérer correspondant au nombre d'ETP affectés réellement à l'opération Saint Jacques ;
 - de supprimer les postes de rémunérations sur investissements liées aux acquisition, impôts, assurances et taxes, frais financiers ;

- de passer à 5 % la part proportionnelle relative à la commercialisation et y fonder la clause de performance dont les modalités ne sont pas précisément définies ni applicables. Ces 5 % sont liés à l'administration des ventes (promesses, échanges juridiques, acte de vente).
- **le transfert de 371 813,32 €HT correspondant à la révision de la rémunération** initialement prévue comptablement dans la ligne budgétaire C10.
- **une augmentation de 400 000 €HT du poste frais financiers** liée à l'augmentation de 2 M€ du montant du 3^{ème} emprunt à contractualiser (8M€ au lieu de 6 M€) et de l'augmentation des taux d'emprunt.

Sur les recettes :

- **une augmentation de la participation de 1 993 965,86 €HT** de la participation du concédant pour tenir compte de l'ajustement des dépenses ci-dessus.
- **une augmentation de 205 015 €HT** du montant des produits de l'opération liée à :
 - l'intégration des produits financiers à hauteur de 150 000 €HT non prévus initialement
 - la contribution du CHU quant au remboursement de la taxe foncière à hauteur de 30 000 €HT
 - l'allongement des durées de location des baux d'occupation à hauteur de 25 000 €HT

EN CONSÉQUENCE, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet :

- Contractualiser le nouveau bilan prévisionnel, actualisé à 55 417 033,30 € HT ainsi que l'échéancier actualisé du versement de la participation de la collectivité, selon le CRAC au 31/12/2025 ;
- De porter le montant de la participation du concédant à 20 089 250,31 € HT (modification de l'article 18-2 de la concession), selon le CRAC au 31/12/2025 ;
- modifier les modalités de rémunération du concessionnaire (voir article 2) ;

ARTICLE 2 – MODIFICATION DES CONDITIONS DE REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE (Article 22) :

La complexité inhérente à l'opération (gouvernance, gestion de site prolongée suite au départ de VINCI), couplée à l'actualisation des orientations programmatiques nécessite de revoir en profondeur les conditions de rémunération du concessionnaire pour :

- Adapter la rémunération forfaitaire à la réalité des tâches à rémunérer correspondant au nombre d'ETP affectés réellement à l'opération Saint Jacques ;
- Supprimer les postes de rémunérations sur investissements liées aux acquisitions, impôts, assurances et taxes, frais financiers ;
- Passer à 5 % la part proportionnelle relative à la commercialisation et y fonder la clause de performance dont les modalités ne sont pas précisément définies ni applicables. Ces 5 % sont liés à l'administration des ventes (promesses, échanges juridiques, acte de vente) ;

La nouvelle décomposition de la rémunération est donc ainsi redéfinie :

- Montant de la rémunération au 31/12/2024 : 3 934 800,88 € HT ;
- Montant actualisé de la rémunération au 31/12/2025 : 5 048 095,06 € HT ;

Soit une différence de + 1 113 294,18 € HT qui intègre :

- une augmentation nette hors révision de : 741 480,86 € HT ;
- le transfert du montant de la révision de : 371 813,32 € HT ;

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

Pour le concessionnaire

Le Président Directeur Général

de la SPL Territoire 25,

Denis LEROUX

Pour la Collectivité concédante

Le Maire de Besançon,

Ludovic FAGAUT