



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. Kevin 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 : 10 - Eco-quartier des Vaîtes - Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) - Bilan financier au 31 décembre 2025

Délibération n° 008426

Eco-quartier des Vaîtes - Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) - Bilan financier au 31 décembre 2025

Rapporteur : M. Pascal ORLANDI, Adjoint

	Date	Avis
Commission n° 3	05/10/2026	Favorable (1 abstention, 1 contre)

Résumé :

La ZAC des Vaîtes fait l'objet d'une concession d'aménagement avec la SPL Territoire 25, concessionnaire qui a l'obligation de rendre compte de son activité pour l'année écoulée.

La présente délibération prend acte du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) des opérations réalisées en 2025 depuis la dernière présentation au Conseil municipal et approuve le bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2025.

La participation financière de la Ville de Besançon à 16 081 k€ reste inchangée.

I. Contexte (historique jusqu'en 2021)

La Ville de Besançon a engagé l'aménagement du secteur des Vaîtes en créant la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Vaîtes le 16 juin 2011.

Le dossier de réalisation de la ZAC -approuvé le 21 janvier 2013- propose un Programme Global de Constructions qui permet de développer une offre diversifiée et attractive en matière d'habitat, comprenant principalement des programmes collectifs et d'habitat intermédiaire, complétés par du logement individuel dense.

Outre l'ensemble des espaces publics à réaliser à travers l'élaboration d'une trame viaire nécessaire à la viabilisation des lots, un Programme d'Equipements Publics propose un niveau d'équipement important, avec notamment la réalisation d'un nouveau groupe scolaire et une salle polyvalente de quartier.

Situé à proximité du centre-ville et bien desservi par les transports en commun, avec notamment 2 stations de tramway en cœur du quartier, le projet propose une densification urbaine, mesurée et équilibrée, tout en privilégiant le cadre de vie (aménagement paysagers généreux, circulation privilégiée des modes actifs) et en maintenant la mémoire d'activités historiques du site, tels que maraîchage et jardins partagés.

La Ville de Besançon a désigné la SPL Territoire 25 en qualité d'aménageur. Ainsi, sur la base du dossier de réalisation de ZAC, Territoire 25 assure pour le compte de la Ville de Besançon, l'aménagement, la commercialisation et la réalisation de l'opération. Cette mission est encadrée par un contrat de concession notifié le 24 janvier 2014 pour une durée de 12 ans.

Suite à certaines oppositions au projet initial portées devant les juridictions administratives, le projet d'origine a été revisité.

Parallèlement au contentieux, ont été ainsi engagées :

- la consultation d'un Groupe d'Experts pour l'Environnement et le Climat (GEEC) qui a rendu ses conclusions en mars 2021,
- une consultation numérique et une conférence citoyenne qui s'est réunie en juin 2021 rassemblant une cinquantaine de bisontin(e)s tiré(e)s au sort. Les conclusions ont été rendues publiques en juillet 2021.

En septembre 2021, le Conseil Municipal de la Ville de Besançon a délibéré en faveur d'un nouveau parti d'aménagement -issu de la conférence citoyenne et du GEEC-, avec un programme de 600 logements environ et la réalisation d'un grand parc urbain, évitant et réduisant les impacts sur les habitats d'espèces protégées.

Evolutions du projet (depuis 2023) - synthèse des faits marquants

A. Contentieux administratif

Le 21 février 2023, le Tribunal Administratif a annulé l'arrêté du préfet du Doubs du 18 mars 2019 pour motivations insuffisantes, mais sans remettre en cause l'intérêt public majeur de l'opération.

Concernant le PLU, une demande d'abrogation est déposée le 22 mars 2023 par l'Association Les Jardins des Vaites. Le 11 avril 2024, la requête déposée par l'Association Les Jardins des Vaites est rejetée par le Tribunal Administratif.

B. Nouvelles études

Par délibération du 30 septembre 2021, la Ville de Besançon a décidé de modifier le projet initial en tenant compte des recommandations émises par le groupe d'experts et la conférence citoyenne, et de nouvelles données environnementales qui invitent à conforter des espaces non bâtis et à valoriser les sols pour l'activité maraîchère. Cette décision est également motivée par la nécessité :

- de produire des logements à prix maîtrisés : 30 % de logements sociaux et 15 % de logements abordables,
- de s'appuyer sur la proximité des équipements existants, afin de favoriser l'interface avec le tramway et de créer une centralité.

Elle est aussi confortée par la volonté de réaliser une nouvelle école au sein de la ZAC des Vaites dans l'objectif de répondre, d'une part aux besoins existants en remplacement de l'école actuelle Tristan Bernard, et d'autre part aux futurs besoins des familles qui s'installeront dans le nouveau quartier.

Le projet revisité (Acte II) exprime un parti d'aménagement qui s'articule principalement autour de 3 orientations :

- renforcer le développement urbain de la ville en s'appuyant sur le réseau structurant du tramway et le développement des alternatives aux déplacements motorisés, avec l'objectif de répondre au besoin en logement par la production d'environ 600 logements adaptés au changement climatique et diversifiés pour répondre aux besoins des jeunes ménages et des familles,
- préserver et mettre en valeur la nature en place, comme lieu propice aux aménités des futures habitations, à la rencontre, à la détente, aux loisirs, à la déambulation et à la découverte de la biodiversité. Utiliser le milieu et l'environnement naturel des Vaites comme lieu de pédagogie.
- organiser et structurer, pérenniser et développer les activités de jardinage et l'agriculture maraîchère.

Depuis 2023, le projet revisité a fait l'objet de nouvelles études. Une nouvelle équipe de Maîtrise d'œuvre urbaine est engagée pour adapter la conception du projet et le mettre en œuvre.

II. Etat d'avancement au 31 décembre 2025

Le dernier CRAC présenté en Conseil Municipal étant arrêté au 31/12/24, ce chapitre fait état de l'ensemble des dépenses et recettes réalisées au cours de l'exercice 2025 sur la ZAC des Vaites.

A. DÉPENSES

Les dépenses annuelles se répartissent comme suit (coûts affichés en Hors Taxe) :

1. Foncier - Acquisitions

La maîtrise foncière des terrains nus est complète, en considérant les acquisitions cumulées de Territoire 25, de l'Etablissement Public Foncier du Doubs et de la Ville de Besançon.

Pour autant, Territoire 25 conserve la délégation du Droit de Préemption Urbain dans le périmètre de la ZAC, et étudie les opportunités de maîtrises foncières complémentaires (biens bâtis existants) qui résultent des Déclarations d'Intention d'Aliéner ou d'opportunités d'acquisitions amiables, si elles s'inscrivent dans l'assiette foncière nécessaire pour réaliser le programme global de constructions.

Au niveau du carrefour situé à l'angle des rues Dr Schweitzer et avenue de la Vaite, l'acquisition de garages se poursuit dans l'objectif d'obtenir la maîtrise foncière d'une partie du parking de la copropriété Dauphine. A ce titre, Territoire 25 a procédé à l'acquisition de 2 garages : un à l'amiable et un second dans le cadre d'une préemption.

Ces dépenses d'acquisition représentent 20 k€ sur l'exercice 2025, auxquels s'ajoutent les frais de notaire d'environ 3 k€.

Au 31/12/25, Territoire 25 constate une **dépense cumulée de 3 451 k€ au titre du poste Acquisition foncière, dont 23 k€ sur l'exercice 2025.**

2. Etudes et honoraires

Sur l'exercice 2025, les dépenses d'études et honoraires s'élèvent à 399 k€ et couvrent notamment :

- les 1ères phases d'études de l'équipe de Maîtrise d'œuvre urbaine : plan guide, Avant-Projet, réalisation fiche lot pour concours école, étude de faisabilité d'approvisionnement en énergie, etc.
- l'accompagnement à la participation citoyenne,
- l'accompagnement à la communication de projet,
- l'étude de stationnement et de circulation,
- les frais de géomètre pour relevés topographiques.

Au 31/12/25, le **montant des dépenses d'études et honoraires cumulées s'élève à 1 032 k€, dont 399 k€ sur l'exercice 2025.**

3. Travaux d'aménagement, de viabilisation et/ou de construction

Sur l'exercice 2025, Territoire 25 n'a constaté aucune dépense, excepté la pose d'un compteur (pas d'engagement de travaux réels).

Au 31/12/25, les **dépenses cumulées au titre des travaux de viabilisation et de construction s'élèvent à 1 012 k€.**

4. Frais divers

Les frais divers comprennent notamment les frais de communication, de consultation, les frais juridiques, les assurances et les frais d'entretien ou de gestion du site (fauche, débroussaillage, évacuation déchets et encombrants, etc.).

Sur l'exercice 2025, les dépenses constatées s'élèvent à 29 k€. Cela correspond à des honoraires de frais juridiques (conseil sur dossier de réalisation de ZAC), à la production d'illustrations du plan guide, à des travaux de gestion et d'entretien du site (intervention pour nids de frelons, consommations d'eau jardins, etc), à des assurances sur les propriétés et des honoraires de charges locatives sur les garages.

Au 31/12/25, le montant des **dépenses cumulées pour ce poste frais divers atteint 702 k€, dont 29 k€ sur l'exercice 2025.**

5. Impôts et taxes

Sur l'exercice 2025, environ 6 k€ d'impôts fonciers et taxes ont été réglés.

Au 31/12/25, les **dépenses cumulées au titre des impôts et taxes s'élèvent à 30 k€.**

6. Rémunération Aménageur (SPL Territoire 25)

L'aménageur Territoire 25 est lié à la collectivité par le traité de concession d'aménagement qui définit les missions qui lui sont confiées et les modalités de sa rémunération.

Sur l'exercice 2025, Territoire 25 a perçu 231 k€ conformément au contrat de concession initial et à l'avenant n°5 signé avec le concédant le 19/12/25.

Cette rémunération correspond au solde de rémunération prévue au contrat initial auquel s'ajoute les modifications de l'avenant n°5, prorogeant la concession sur 10 ans jusqu'en 2036.

En 2025, l'aménageur a poursuivi la conduite opérationnelle de la stratégie de reprise du projet, en cohérence avec la définition du nouveau programme. Dans le cadre de ses missions, l'aménageur pilote et coordonne les études des différents prestataires intervenant sur le projet (équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, prestataire accompagnant la participation citoyenne, agence de communication, bureau d'étude environnement, etc.). Il a aussi procédé à 2 acquisitions et transactions foncières.

Depuis fin 2024, Territoire 25 a aussi entamé une démarche spécifique de pérennisation et régularisation des jardiniers occupants le site sans droits ni titres. Après leur recensement, une réflexion concertée avec les jardiniers volontaires s'est engagée sur les conditions et modalités d'occupation des jardins, ce qui a permis d'aboutir à des propositions en matière de gestion et d'organisation futures de ces espaces. Depuis l'été 2025, ce processus collaboratif de co-construction est suspendu suite à une opposition de l'Association Les Jardins des Vaïtes au bon déroulement de la poursuite de ces échanges, puis du fait de la période électorale des municipales.

Au 31/12/25, la **rémunération cumulée de l'aménageur Territoire 25 s'élève à 1 048 k€, dont 231 k€ sur l'exercice 2025.**

7. Frais financiers

Les frais financiers émanent de financements bancaires mobilisés pour l'opération depuis l'origine. Territoire 25 a souscrit 2 emprunts de 3 000 k€ chacun auprès de 2 opérateurs bancaires. L'un des emprunts est arrivé à échéance en 2025. Pour le second, la dernière échéance sera en 2026.

En 2025, Territoire 25 a souscrit un nouveau prêt, d'un montant de 5 000 k€ sur une échéance de 10 ans, ayant vocation à financer -en partie- le projet revisité (Acte II).

Au 31/12/25, environ **315 k€ de frais financiers cumulés ont été comptabilisés, dont 27 k€ sur l'année 2025.**

Au 31/12/25, le montant total des dépenses s'élève à 7 591 k€, dont 715 k€ sur l'année 2025.

B. RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS (coûts affichés en Hors Taxe)

1. Cessions

Depuis 2019, les échanges avec les prospects identifiés pour l'engagement opérationnel des premiers programmes immobiliers sont suspendus, dans l'attente de la re-définition du nouveau projet. Suite à la modification de programmation du projet revisité Acte II (réduction du nombre de logements), les emprises cessibles redéfinies ont été ré-évaluée entre 2024 et 2025.

Au 31/12/25, les **recettes de cession cumulées sont inchangées et s'établissent à 40 k€.**

2. Participations

Au 31/12/25, **le montant des participations cumulées s'établit à 4 686 k€, décomposé ainsi :**

Participation de la Ville de Besançon

La réalisation de la ZAC des Vaïtes est soutenue par la participation financière de la collectivité.

La participation de la Ville perçue au 31/12/2025 s'élève à 4 118 k€, dont 100 k€ versés en 2025.

Subventions :

Le **montant des subventions perçues s'établit à 568 k€,** qui se décompose comme suit : FRAU pour 362 k€, Agence de l'Eau pour 190 k€ et subventions diverses pour 16 k€.

3. Autres produits

Les autres produits correspondent aux recettes de loyers, aux produits financiers et aux produits de gestion.

Pour l'année 2025, les recettes sur l'opération correspondent essentiellement à des loyers de garages, à des produits financiers et des indemnités d'occupation.
Les **recettes cumulées de produits divers perçues s'élèvent à 228 k€, dont 3k€ pour l'année 2025.**

Au 31/12/25, le montant total des recettes cumulées s'élève à 4 954 k€, dont 103 k€ perçus sur l'exercice 2025.

III. Bilan financier du projet revisité (Acte II)

Le bilan financier au 31/12/25 intègre les dépenses réglées et les recettes perçues, ainsi que les dépenses et recettes prévisionnelles restant à réaliser jusqu'à l'aboutissement du programme de la ZAC, en 2036.

La mise en œuvre du projet (Acte II), revisité dans ses composantes opérationnelles, administratives et financières, a engendré la prorogation de la concession d'aménagement sur 10 ans, pour conduire à son terme la réalisation du programme adapté.

Les modalités de rémunération de l'aménageur ont été ré-évaluées et l'échéance de la concession a été reportée jusqu'en janvier 2036, comme formalisées par avenant n°5 en date du 19/12/25.

En synthèse, **l'équilibre du bilan s'établit à 32 734 k€, inchangé par rapport au dernier bilan approuvé au 31/12/24.**

A. Analyse des dépenses (coûts affichés en Hors Taxe)

Dépenses en k€	Bilan validé au 31/12/2024	Présent bilan au 31/12/2025
Acquisitions	4 549	4 549
Etudes et honoraires	2 655	2 655
Travaux de viabilisation et constructions	19 077	19 077
Frais de gestion, commercialisation, divers	1 207	1 207
Impôts et taxes	149	149
Rémunération Aménageur Territoire 25 (avt n°5)	3 189	3 189
Frais financiers	1 907	1 907
Total dépenses (en HT)	32 734	32 734

Au 31/12/25, le **montant prévisionnel actualisé des dépenses s'élève à 32 734 k€** (inchangé).

1. Acquisitions

Ce poste inchangé reste à 4 549 k€.

Au cours des prochaines années, Territoire 25 prévoit de poursuivre certaines acquisitions (biens ou constructions existants) en fonction des opportunités d'acquisitions amiables ou de préemption qui se présenteront sur le périmètre de ZAC.

L'acquisition du bien Gavirey situé rue de Charigney sera réalisée courant 2026.

En parallèle, des discussions sont en cours entre Territoire 25, la Ville et l'EPF pour une éventuelle acquisition des parcelles encore portées par l'EPF.

2. Etudes et honoraires

A ce stade, ce poste inchangé s'établit toujours à 2 656 k€.

Ayant déjà évolué lors du dernier bilan suite à la refonte du projet revisité (Acte II), il pourrait à nouveau évoluer dans le cadre de l'adaptation du projet demandée par la nouvelle municipalité.

Des études de reprise de la programmation et de l'Avant-Projet s'avèreront nécessaires pour répondre à la demande de la nouvelle municipalité, ce qui devrait engendrer une augmentation au CRAC 2026.

3. Travaux de viabilisation et de construction

Ce poste inchangé s'établit à 19 077 k€.

Certains biens acquis et équipements présents sur le site seront démolis : ces dépenses estimées à 150 k€, sont intégrées au poste démolition.

L'essentiel des dépenses prévisionnelles de ce poste correspond aux travaux de VRD et d'espaces verts, ainsi qu'aux travaux de construction (parking silo + locaux activités et services).

La nouvelle municipalité ne souhaitant pas poursuivre l'aménagement avec une gestion mutualisée du stationnement au sein d'un parking silo, les parkings seront reportés au niveau de chaque îlot constructible. En fonction des faisabilités et études d'adaptation en cours, ce poste devrait connaître une évolution au prochain CRAC.

Les fonds de concours versés de la ZAC aux équipements public de la Ville sont inchangés, à 1 520 k€.

4. Frais de gestion, commercialisation et divers

Ce poste inchangé s'établit à 1 207 k€. Il couvre entre autres les frais de gestion des garages en location ou encore les frais juridiques pour d'éventuels recours ou contentieux à venir.

5. Impôts et taxes

Ce poste inchangé s'établit à 149 k€.

A noter que la prolongation de la concession, et donc la période durant laquelle le concessionnaire porte la propriété des fonciers, augmente le nombre d'années où il sera imposé sur les fonciers en sa possession, en fonction du rythme de cession des lots constructibles.

6. Rémunération société

Conformément à l'avenant n°5 du 19/12/25, ce poste s'établit à la somme de 3 189 k€.

7. Frais financiers

Ce poste inchangé s'établit à 1 907 k€.

Un 3^{ème} emprunt bancaire de 5 000 k€ sur 10 ans a été souscrit en 2025 pour permettre la réalisation et le financement de l'opération revisitée (Acte II).

Le recours à un autre nouvel emprunt est prévu mais l'adaptation du programme en cours (demande de la nouvelle municipalité) conduira possiblement à un ajustement du bilan, et de ce fait à un recalibrage des conditions de financement.

B. Analyse des recettes (coûts affichés en Hors Taxe)

Recettes en k€	Bilan validé au 31/12/2024	Présent bilan au 31/12/2025	Ecart
Cessions	15 682	15 678	- 4
<i>Cessions terrains</i>	11 989	11 985	- 4
<i>Cessions immobilières</i>	3 693	3 693	-
Participations	16 799	16 799	-
<i>Participation d'équilibre du concédant</i>	8 558	8 558	-
<i>Participation au rachat des espaces de nature</i>	4 800	4 800	-
<i>Participation au rachat du parking</i>	2 723	2 723	-
<i>Subventions</i>	718	718	-
Autres produits	252	256	+ 4

Recettes en k€	Bilan validé au 31/12/2024	Présent bilan au 31/12/2025	Ecart
Total recettes (en HT)	32 734	32 734	-

Au 31/12/25, le **montant prévisionnel actualisé des recettes s'élève à 32 734 k€**.

1. Cessions

Au 31/12/25, les recettes de cessions restent stables et s'établissent à 15 678 k€.

Par rapport au précédent CRAC, la programmation de la ZAC en matière de logements n'a pas évolué.

Valorisée à hauteur 39 100 m² de surface de plancher (SDP), elle représente un potentiel d'environ 600 logements, décomposés comme suit :

- - 21 500 m² SDP pour des logements privés en accession libre, soit environ 55%,
- - 5 900 m² SDP ciblés pour des logements privés en accession abordable, soit environ 15%,
- - 11 700 m² SDP pour des logements publics, soit environ 30%.

L'adaptation du projet à travers la réduction des hauteurs et volumétries de constructions, ainsi que la suppression du parking silo, pourrait avoir une répercussion sur les recettes du prochain CRAC.

2. Participations

Le poste global des participations est inchangé à 16 799 k€.

Le poste participation du concédant à l'équilibre de l'opération s'établit à 16 081 k€. Sa répartition évoluera avec la validation du plan masse et du programme global des constructions adaptés (à l'étude).

Le poste subventions reste inchangé à 718 k€.

3. Autres produits

Ce poste s'établit à 256 k€, avec 4 k€ de produit financier en plus par rapport au précédent CRAC. Il comprend notamment des recettes de loyers des garages et des produits divers et financiers.

IV. Echancier

Considérant les échéances de dépenses et de recettes à réaliser d'ici la fin de l'opération, les participations de la Ville de Besançon suivront l'échéancier de trésorerie et de versement ci-après :

	Cumulé au 31/12/25	2026	2027
Versement en k€ HT	4 118	100	750

V. Perspectives

Depuis les élections municipales de mars 2026, de nouvelles orientations -à intégrer au projet- ont été exprimées, à savoir :

- abaisser les hauteurs les plus marquées (R+10) : cela implique de retravailler la répartition de la densité à l'ilot avec l'objectif de maintenir le volume de logements prévu dans la ZAC,
- revoir le principe de gestion du stationnement : report du stationnement à l'ilot (sous ouvrage et/ou aérien) plutôt qu'en parking silo mutualisé.

Ces orientations nécessitent un travail approfondi d'adaptation et d'ajustement du projet par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, tout en veillant à préserver les objectifs et ambitions de la collectivité.

Perspectives et conséquences sur l'organisation et les modalités de mise en œuvre du projet

Ces études orienteront -si nécessaire- les éventuelles adaptations administratives.

L'établissement d'un plan de composition urbaine adapté pourrait avoir des incidences sur les densités à l'îlot et les charges foncières, voire sur certaines conditions d'accès et de circulation du plan masse.

En parallèle, la gestion du stationnement -réorganisée sans parking silo- est susceptible d'impacter la commercialisation des programmes de logements.

L'ensemble de ces **adaptations seront intégrées au prochain CRAC du 31/12/2026**, avec un bilan actualisé, un calendrier opérationnel révisé et possiblement un recalibrage des participations de la Ville de Besançon.

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

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

A la majorité des suffrages exprimés, 5 contres et 7 abstentions, le Conseil Municipal :

- **approuve le présent CRAC au 31/12/25 présentant des dépenses et des recettes équilibrées pour l'opération d'aménagement de la ZAC des Vaites, pour un montant de 32 734 k€ HT, dont une participation de 16 081 k€ de la Ville,**
- **prend acte des adaptations à venir sur le projet, qui pourraient engendrer une évolution du bilan lors du prochain CRAC, qui sera établi au 31/12/26 et présenté en 2027.**

Rapport adopté à la majorité des suffrages exprimés

Pour : 39

Contres : 5

Abstentions*: 7

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

Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) d'attente

Arrêté comptable au 31 décembre 2025

Septembre 2026



Concédant

Ville de
Besançon

Concessionnaire


Territoire 25

PREAMBULE

Le Conseil Municipal de Besançon du 16 juin 2011 a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Vaites puis, par délibération du 21 janvier 2013, a approuvé le dossier de réalisation de ladite ZAC.

Par la suite le Conseil Municipal du 21 décembre 2013 a confié la réalisation de la ZAC à la Société Publique Locale (SPL) Territoire 25 par l'intermédiaire d'une concession d'aménagement notifiée le 24 janvier 2014. La durée de la concession a été fixée à 12 ans (échéance : janvier 2026).

Concomitamment à l'approbation du CRAC arrêté au 31 décembre 2015 par délibération en date du 23 juin 2016, le Conseil Municipal de Besançon a autorisé l'engagement opérationnel du projet.

Le présent CRAC est établi au mois de juin 2026 sur la base de l'exercice comptable arrêté au 31 décembre 2024. Il répond aux dispositions prévues à :

- l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme,
- l'article L 1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- l'article 21 du traité de concession d'aménagement liant le concédant (Ville de Besançon) au concessionnaire (Territoire 25).

Le présent CRAC est établi en attente de révision du projet. Il ne prévoit pas de modification du bilan prévisionnel. Il s'agit de la reproduction du CRAC au 31/12/2024 arrêté à un montant de 32 734 k€ ht. Il rend essentiellement compte des dépenses sur l'exercice 2025, et traduit un bilan prévisionnel qui sera amené à évoluer courant 2027, après la prise en compte de la révision du projet.

Les perspectives d'évolution du projet, instaurées par le nouvel exécutif sont présentées en conclusion de ce CRAC.

Ce document est soumis à la Ville de Besançon, autorité concédante de l'opération, pour approbation par son Conseil Municipal.

SOMMAIRE

1. CONTEXTE	5
1.1. HISTORIQUE	5
1.2. EVOLUTIONS NOTABLES DU PROJET	8
1.3. DONNEES SYNTHETIQUES AU 31 DECEMBRE 2025	11
2. AVANCEMENT - REALISE AU 31/12/2025	12
2.1. DEPENSES	12
2.2. RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS	15
2.3. FINANCEMENT DE L'OPERATION	16
2.4. TRESORERIE DE L'OPERATION	17
3. BILAN FINANCIER (PREVISIONNEL) DU PROJET REVISITE	18
3.1. COMMENTAIRES SUR LE CADRE DE LA CONCESSION	18
3.2. COMMENTAIRES SUR LES DEPENSES	19
3.3. COMMENTAIRES SUR LES RECETTES	21
3.4. TRESORERIE	22
4. ANALYSE ET PERSPECTIVES AU 31 DECEMBRE 2025	22
5. PROPOSITIONS A LA COLLECTIVITE	24

1. Contexte

1.1. HISTORIQUE

Le quartier des Vaïtes, situé au nord-est de Besançon à proximité du quartier de Palente, entre la rue de Belfort, la voie ferrée Besançon – Belfort et la colline des Bicquey, bénéficie à l'échelle de l'agglomération bisontine d'une position centrale.

Sur ce secteur historiquement marqué par le maraichage mais déjà urbanisé de manière morcelée et hétérogène, seules des constructions au coup par coup ont émergées. Il est assimilable à une friche agricole (milieu fortement anthropisé depuis longtemps), à un espace en déprise et peu lisible qu'il convient d'organiser et de structurer globalement (reconversion urbaine sur la base d'un aménagement d'ensemble).



Situation du quartier des Vaïtes dans Besançon

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Vaïtes porte sur 23 hectares et prévoyait le développement d'environ 1150 logements avec en complément une offre de commerces et de services de proximité. La programmation prévoyait en outre la création d'équipements de type socio-éducatif (groupe scolaire et établissement d'accueil du jeune enfant) ainsi qu'une salle polyvalente de quartier.

Tel qu'indiqué en préambule, la Ville de Besançon a désigné la SPL Territoire 25 en qualité d'aménageur. Un traité de concession d'une durée de 12 ans a été signé le 21 janvier 2014.

Situé à proximité du centre-ville et bien desservi par les transports en commun, en particulier le tramway (2 stations au cœur du quartier), le projet proposait une densification urbaine, mesurée et équilibrée, tout en privilégiant le cadre de vie (aménagement paysagers généreux, circulations des « modes doux » privilégiées...) et en maintenant la mémoire de l'usage des lieux notamment le maraichage et les jardins partagés.

En outre, le projet s'inscrivait dans une logique de :

- développement de l'Est bisontin, dans le but d'un rééquilibrage Est/Ouest de la ville et de l'agglomération,
- développement des transports en commun autour du tramway notamment et des modes doux par un maillage adapté,
- promotion de la qualité environnementale et architecturale des nouveaux aménagements,
- développement en matière d'habitat d'une offre plurielle (20 % de logements publics, plus de 15 % de logements à « prix abordable » / 45% de petits collectifs, 45 % d'habitat intermédiaire et 10% d'habitat individuel dense), diversifiée et adaptée (conformément au Programme Local de l'Habitat) afin de favoriser en particulier l'accueil de primo-accédants, dont les familles et ménages avec enfants.

En décembre 2014, le quartier des Vaites a été distingué par le Ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité en tant que projet « Engagé dans la labellisation EcoQuartier ».

Pour rappel, le Tribunal Administratif de Besançon, le 6 mai 2019, a suspendu l'arrêté préfectoral du 18 mars 2019 portant dérogation à l'interdiction de détruire, altérer, dégrader des sites de reproduction ou des aires de repos d'espèces animales protégées.

Territoire 25 a formé un pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat à l'encontre de cette décision qui suspend la réalisation de l'écoquartier. Le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire a fait de même.

Le Conseil d'Etat a rendu le 3 juillet 2020 son arrêt. Dans celui-ci, **il a reconnu l'intérêt public majeur de l'écoquartier des Vaites** et a, en conséquence, annulé l'ordonnance n°1900636 du Tribunal Administratif. Il est donc établi que l'opération répond bien à des besoins majeurs en habitat et qu'il faut les satisfaire.

Le Conseil d'Etat renvoie cependant la décision sur la légalité de l'arrêté du Préfet du Doubs du 18 mars 2019 autorisant les travaux d'aménagement au Tribunal Administratif de Besançon, devant lequel le Conseil d'Etat demande à Territoire 25, aménageur de l'écoquartier des Vaites, d'apporter des compléments d'information pour justifier que le besoin de logement identifié ne pouvait pas être satisfait par des solutions alternatives.

En 2021, la municipalité a engagé :

- un Groupe d'Experts pour l'Environnement et le Climat (GEEC), composé d'experts scientifiques a été consulté et a rendu ses conclusions en mars 2021,
- une consultation numérique et une conférence citoyenne qui s'est réunie en juin 2021 rassemblant une cinquantaine de bisontin(e)s tiré(e)s au sort. Les conclusions ont été rendues public en juillet 2021.

En septembre 2021, la ville de Besançon a délibéré en conseil municipal en faveur d'un nouveau parti d'aménagement issu de la conférence citoyenne et du GEEC avec un programme de 600 logements environ et la réalisation d'un grand parc urbain réduisant à minima les impacts sur les espèces protégées.

Le 21 février 2023 le Tribunal Administratif décide d'annuler l'arrêté du préfet du Doubs du 18/03/2019 pour motivations insuffisantes sans remettre en cause l'intérêt public majeur de l'opération.

Le 22 mars 2023, une demande d'abrogation du PLU par l'association du Jardin des Vaites est faite à la ville de Besançon à laquelle Madame la maire a répondu par un courrier en date du 17 mai 2023.

Une nouvelle requête est formulée et présentée le 22 juillet 2023 par l'association du Jardin des Vaites contre le refus d'inscrire à l'ordre du jour du Conseil communautaire la demande d'abrogation du PLU de la commune de Besançon dans sa version issue de la modification approuvée par délibération du 07/11/2016.

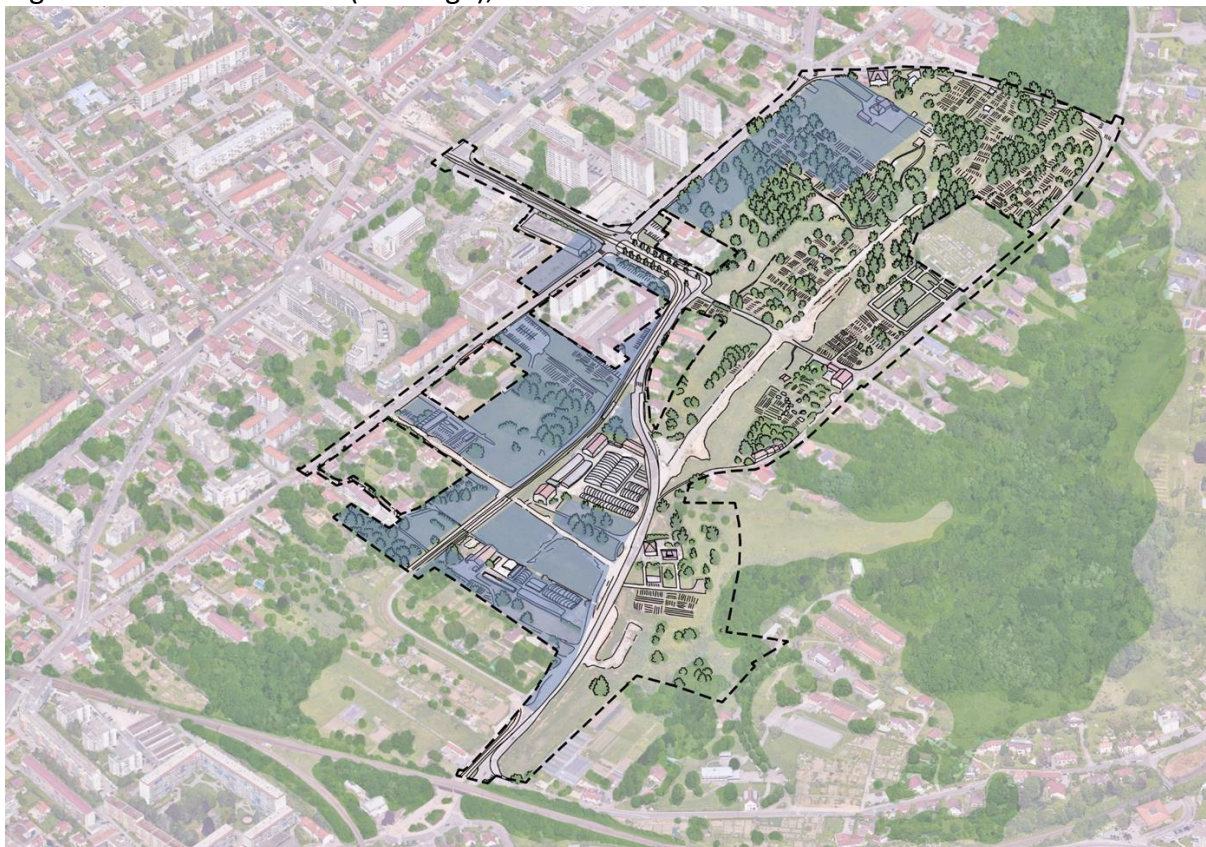
Le 11/04/2024, la requête de l'association est rejetée par le Tribunal Administratif.

Le 11 décembre 2025, le Conseil Communautaire a approuvé la modification du PLU, instaurant :

- L'évolution du zonage au profit de la mise en place d'une Orientation d'Aménagement du Programme de Secteur d'Aménagement en lieu et place du secteur identifié actuellement au règlement graphique « 1 AU Vaites »
- L'évolution de la zone 2AUH à l'est du chemin du Vernois, au profit d'une nouvelle zone Agricole « A »
- L'évolution de la zone 2AUH à l'ouest du chemin du Vernois, au profit d'une nouvelle zone Naturelle « N »
- L'adaptation du périmètre du droit de préemption urbain lié à l'évolution du zonage 2AUH

1.2. EVOLUTIONS NOTABLES DU PROJET

A l'issue de la Conférence citoyenne et du GEEC, le programme de production de logements a été réduit, passant de 1 150 à 600 logements, sur une emprise également réduite à environ 5ha ouverts à l'urbanisation (surfaces cessibles). Les espaces à bâtir sont donc réduits et se concentrent en lisière du tissu bâti existant, le long des voiries actuelles, en préservant davantage d'espaces de nature. La programmation de logements sociaux a également évolué, comprenant 30% de logements sociaux (contre 20% inscrits dans le projet initial) et 15% de logements « abordables » (inchangé), les 55% restant fléchés sur l'accession libre.



Le projet, complètement revisité, repart du début. L'apport essentiel de l'investissement des 10 premières années de concession est le foncier, le reste des dépenses (environ 3M€ht) est « perdu ».

Le choix a été fait en 2021 de poursuivre le projet au regard, en plus de la nécessité de produire du logement aux Vaites, du coût que représenterait l'abandon du projet pour la collectivité, évalué à 12M€ht.

L'évolution de la dimension du projet a nécessité de repenser l'approche de la conception du projet, et ses ambitions pour :

- Concevoir un urbanisme qui prend soin de ses habitants, du sol, de la nature, des paysages
- Répondre aux enjeux du climat et de biodiversité, actuels et à venir,
- Produire du logement durable ciblé familles,
- Affirmer une identité de quartier insérée dans une stratégie urbaine globale.

Une nouvelle équipe de Maîtrise d'œuvre a été engagée pour adapter la conception du projet et le réaliser.

En parallèle, un prestataire chargé de la communication de projet et un autre en charge de la participation citoyenne complète les compétences nécessaires pour accompagner territoire 25 et la ville dans l'élaboration du projet revisité.

Le label Ecoquartier n'est plus à l'ordre du jour. La première démarche relative à la demande du label datant de 2015, celle-ci est désormais obsolète. Elle pourrait toutefois être reconsidérée sur la base du nouveau projet, et ferait alors l'objet d'une démarche renouvelée.

En 2025 le travail a consisté à engager la conception du projet revisité à travers la validation d'un plan guide finalisé en juin avec la construction de 600 logements.

En parallèle une phase de participation citoyenne s'est déroulée au premier semestre entre l'organisation de balades urbaines et d'ateliers numériques.

Ces éléments ont nourri le dossier de réalisation de ZAC modifié et son étude d'impact mise à jour qui ont été approuvés au Conseil Municipal du 23 février 2026.



1.3. DONNEES SYNTHETIQUES AU 31 DECEMBRE 2025

DONNEES CONTRACTUELLES INITIALES DU TRAITE DE CONCESSION	
Engagement de la concession (notification du traité)	24 janvier 2014
1 ^{ère} phase (études préalables à l'engagement opérationnel)	24 janvier 2014
2 ^{ème} phase (engagement opérationnel)	23 juin 2016
Echéance de la concession	24 janvier 2026
Avenant n°5 – Prorogation de la durée de la concession, augmentation de la rémunération de l'aménageur et formalisation de la participation du concédant	18 septembre 2025

PROCEDURES ADMINISTRATIVES	
Délégation approuvant le dossier de création de ZAC	16 juin 2011
Arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique	27 octobre 2011
Approbation étude de sécurité publique par sous-commission pour la sécurité publique	25 octobre 2012
Délégation approuvant le dossier de réalisation de ZAC	21 janvier 2013
Arrêté préfectoral de prescription d'un diagnostic archéologique	8 avril 2014
Enquête publique Dossier Loi sur l'eau	10 avril au 26 mai 2014
Arrêté préfectoral d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau	22 octobre 2014
Enquête publique modification PLU	6 juin au 8 juillet 2016
Arrêté Préfectoral de prorogation de la Déclaration d'Utilité Publique	6 juillet 2016
Délégation du CM approuvant la modification du PLU	7 novembre 2016
Arrêté préfectoral pour la dérogation portant sur la destruction/ altération/dégradation d'habitats d'espèces protégées : mise en place de mesures spécifiques pour protéger et préserver les espèces	18 mars 2019
Délégation Evolutions du projet suite aux avis et recommandations du GEEC et de la conférence citoyenne	30 septembre 2021
Annulation de l'arrêté préfectoral pour la dérogation portant sur la destruction/ altération/dégradation d'habitats d'espèces protégées : mise en place de mesures spécifiques pour protéger et préserver les espèces	21 février 2023
Enquête publique modification du PLU	1 ^{er} septembre au 2 octobre 2025
Délégation du Conseil Communautaire approuvant la modification du PLU	11 décembre 2025
Délégation approuvant le dossier de réalisation modifié de la ZAC	23 février 2026

2. Avancement - réalisé au 31/12/2025

Ce chapitre fait état de l'ensemble des actions réalisées au cours de l'exercice 2025 sur la ZAC des Vaites.

Tous les coûts affichés dans la présente note s'entendent Hors Taxe.

2.1. DEPENSES

Le montant des dépenses au 31/12/2025 s'élèvent à 7 591 k€. Il augmente de 715 k€ par rapport au bilan du CRAC au 31/12/2024.

2.1.1 ACQUISITIONS

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

En 2024, Territoire 25 a procédé à l'acquisition de deux garages, un à l'amiable et un second dans le cadre d'une préemption **Ces dépenses d'acquisition représentent 20k€ sur l'exercice 2025**, auxquels s'ajoutent les frais de notaire de près de 3k€.

L'acquisition des garages en zone UC-Schweitzer, se poursuit, dans l'objectif d'obtenir la maîtrise foncière du premier tiers de la copropriété.

La maîtrise foncière des terrains est *a priori* complète, si l'on considère les acquisitions cumulées de Territoire 25, de l'Etablissement Public Foncier du Doubs et de la Ville de Besançon. Néanmoins, Territoire 25 conserve la délégation du droit de préemption dans le périmètre de la ZAC, et étudiera les opportunités de maîtrises foncières complémentaires qui résulteraient des Déclaration d'Intention d'Aliéner ou d'opportunités d'acquisitions amiables en zone 1AU dans le périmètre de la ZAC. Certaines d'entre elles s'inscrivent dans l'assiette foncière nécessaire pour réaliser le programme de construction des 600 logements.

Au 31 décembre 2025, Territoire 25 constate une dépense cumulée de 3 451K€ au titre du poste Acquisition foncier.

2.1.2 ETUDES & HONORAIRES

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, le montant des dépenses d'études et honoraires cumulées s'élève à 1 032 k€, dont 399k€ sur l'exercice 2025. Il couvre notamment les premières phases d'études de MOE (Plan guide, AVP, fiche de lot école, frais de géomètre, etc.), l'accompagnement à la participation citoyenne, l'accompagnement à la communication de projet, l'étude de faisabilité d'approvisionnement en énergie menée par ZEFCO, l'étude de stationnement et de circulation menée par ITEM Conseil, et des relevés topographiques (par DTS).

Le plan guide finalisé a été validé en COPIL du 13 juin 2025. L'AVP a été validé en Comité en présence du DGS le 4 mars 2026 avec quelques ajustements et compléments.

2.1.3 TRAVAUX DE VIABILISATION ET DE CONSTRUCTION

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Les dépenses cumulées au titre des travaux de viabilisation et de construction s'élèvent à 1 012k€ HT. Sur l'exercice 2025 aucune dépense n'a été constatée.

Excepté la pose d'un compteur, Territoire 25 n'a engagé aucune dépense de travaux réels sur l'exercice 2025. La temporalité de reprise du projet et d'obtention des autorisations d'urbanisme en conséquence sont longues.

2.1.4 FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION ET FRAIS DIVERS

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Les frais divers comprennent les frais de communication, de consultation, les frais juridiques, les assurances et les frais d'entretien du site.

Le montant des dépenses cumulées au 31/12/2025 pour ce poste de frais divers atteint 702k€.
Sur l'exercice 2025 les dépenses s'élèvent à 29k€ et correspondent en partie à des honoraires de frais juridiques (liés à la rédaction du dossier d'étude d'impact, du dossier de réalisation de ZAC entre autres), à la production de l'illustration du plan guide (par Felix Illustra), à des travaux de gestion et d'entretien du site (suppression de nids de frelons, consommations d'eau, etc.), des assurances sur les propriétés et des honoraires de charges locatives sur les garages.

2.1.5 IMPOTS ET TAXES

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Les dépenses cumulées au titre des impôts et taxes s'élèvent à 30k€ HT.
Environ 6k€ HT d'impôts fonciers et taxes ont été réglés sur l'exercice 2025.

2.1.6 REMUNERATION AMENAGEUR

L'aménageur est lié à la collectivité par le traité de concession d'aménagement qui définit les missions qui lui sont confiées et les modalités de sa rémunération.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

La rémunération de l'aménageur s'élève au 31/12/2025 à 1048 k€ HT.

Au titre de l'**exercice 2025** l'aménageur a perçu **231k€**, conformément au contrat de concession initial et à l'**avenant signé avec le concédant le 19/12/2025 en 2025**.

A ce titre le détail de la rémunération s'établit comme suit jusqu'en 2036 :

Conduite d'opération et d'aménagement

COP forfaitaire : +120k€ en 2025 en cohérence avec les missions de reprise du projet, puis 100k€ /an jusqu'en 2035 et 50 k€ en 2036.

COP sur investissement : +5% des dépenses travaux dans la limite d'un plafond de rémunération opérationnelle (COP forfait + COP Investissement) à 150k€ par an. Le contrat initial ne prévoyait pas de rémunération au pourcentage sur investissement.

Mission de commercialisation et suivi des ventes

Rémunération sur commercialisation : 5% des ventes (conformément au contrat initial)

Rémunération forfaitaire sur commercialisation : +10k€/an jusqu'en 2036.

Cette rémunération correspond au solde de la rémunération prévue au contrat initial à laquelle s'ajoute les modifications de modalités de rémunération de l'aménageur avec la prorogation de la concession sur 10 ans

En raison de la refonte du projet, une revalorisation de la rémunération de Territoire 25 se justifie pour les raisons suivantes :

- Suivi du travail de programme, ambitions et orientations du projet revisité (équipe Grether)
- Consultation de nouvelles équipes (maîtrise d'œuvre, communication de projet et participation citoyenne)
- Processus de régularisation des jardiniers (travail de rencontre et de recensement des jardiniers, puis mise en œuvre de la réorganisation des jardins)
- Suivi des différentes missions : nouveau plan guide, nouvel AVP, communication et de participation citoyenne
- Accompagnement de gestion des temps de crise

Durant l'année 2025, l'aménageur a poursuivi la conduite de la stratégie de reprise du projet, suite à la définition d'un nouveau programme.

Dans le cadre de ses missions, l'aménageur pilote les études de chacun des prestataires intervenant sur le projet (MOE, prestataire accompagnant la participation citoyenne, agence de communication, bureau d'étude environnement).

Il a également procédé à 2 acquisitions et transactions foncières.

L'aménageur a piloté le travail de la maîtrise d'œuvre, qui a réalisé nouveau un plan guide, contribué à la démarche de participation citoyenne, réalisé l'AVP, engagé le CPAUPE, travaillé à la fiche de lot de l'école et plus spécifiquement sur les espaces publics du parvis de l'école en lien avec le DAB et la MOE de l'école, contribué au dossier de modification du PLU et de dossier de réalisation de la ZAC.

Territoire 25 a piloté et suivi la mise en œuvre de la stratégie de participation citoyenne, ainsi que les actions de concertations. Le plan d'actions s'est engagé à partir d'une réunion publique en décembre 2024 puis s'est poursuivi avec la réalisation de balades commentées en mars 2025, deux webinaires de présentation du projet et ses principes de conception, et enfin deux ateliers de participation numériques (en avril et mai 2025). La SPL a travaillé en lien étroit avec le service démocratie participative de la ville.

En parallèle, la communication de projet fait l'objet d'un travail régulier dont Territoire 25 assure le suivi sous le contrôle de la ville qui nécessite une collaboration étroite avec le prestataire pour que la communication du projet des Vaites s'inscrive dans le cadre de la stratégie de communication des projets urbains de la ville de Besançon.

L'aménageur a travaillé aux côtés du bureau d'étude environnement pour produire le dossier d'étude d'impact, et est venu en appui de la ville pour produire le dossier de réalisation de la ZAC modifié. Territoire 25 a tenu le calendrier prévisionnel de ce volet administratif, visant un dépôt du dossier complet à la MRAE fin juillet 2025 pour une approbation du dossier de réalisation modifié avant les élections municipales de mars 2026.

Au-delà des missions ordinaires d'aménageur, durant l'année 2025, Territoire 25 a poursuivi la démarche de régularisation des jardiniers, occupants illicites du foncier dont il est propriétaire. Il a ainsi poursuivi le recensement des jardiniers, au moyen de rencontres individuelles. En lien avec le service urbanisme et la DBEV, une réflexion sur les conditions d'aménagement et d'occupation des jardins ont été élaborés, et une réunion avec les jardiniers inscrits dans la démarche a eu lieu. L'aménageur a également piloté le travail du paysagiste pour la définition des plans de « remembrement » des jardins. En raison d'une intrusion de l'association du Jardin des Vaites perturbant le bon déroulement de la réunion et de l'approche des élections municipales, les démarches ont été suspendues.

L'avenant à la concession comprend une extension de la mission de Territoire 25 sur les jardins, afin d'intégrer un secteur hors ZAC, qui connaît les mêmes usages dans les mêmes conditions, dans l'objectif de poursuivre la même démarche, de façon cohérente sur le territoire.

2.1.7 FRAIS FINANCIERS

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Environ 315k€ HT de frais financiers ont été comptabilisés au 31 décembre 2025, dont 27k€ sur l'année 2025. Les frais financiers considérés émanent des deux financements bancaires mobilisés pour l'opération depuis l'origine.

Territoire 25 a souscrit deux emprunts de 3 000k€ chacun auprès de deux opérateurs bancaires permettant de mobiliser 6 000k€. L'un des deux emprunts est arrivé à échéance en 2025, la dernière échéance du second sera en 2026.

En 2025, Territoire 25 a souscrit un nouveau prêt, d'un montant de 5 000 k€ sur une échéance de 10 ans, ayant vocation à financer, en partie, le projet revisité.

Dans le même objectif, un second emprunt sera potentiellement souscrit ultérieurement.

2.2 RECETTES EN PROVENANCE DES TIERS

Le montant des recettes cumulées au 31/12/2025 s'élèvent à 4 954k€.
La somme de 103k€ a été perçue sur les exercices 2025.

2.2.1 CESSIONS

Depuis 2019, les échanges avec les prospects identifiés en vue de l'engagement opérationnel de premiers programmes immobiliers avaient été suspendus, dans l'attente des décisions quant à l'évolution du parti d'aménager.

La réévaluation des emprises cessibles à la suite de la reprise de la programmation du projet a été conduite entre 2024 et 2025.

Au 31 décembre 2025, **les recettes de cession s'établissent toujours à 40k€.**

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Aucune cession n'a été enregistrée sur l'année 2025.

2.2.2 PARTICIPATIONS

Le montant des participations cumulées au 31/12/2025 s'établit à 4 686k€.

Le détail est le suivant :

Participation de la Ville de Besançon

La réalisation de la ZAC des Vaïtes est soutenue par la participation financière de la collectivité.

La participation de la Ville de Besançon perçue au 31/12/2025 s'élève à 4 118K € HT.

Subventions

Le montant des subventions perçues au 31/12/2025 s'établit à 568k€ réparti essentiellement entre le FRAU (362k€), l'Agence de l'Eau (190k€), et des subventions diverses (16k€).

2.2.3 AUTRES PRODUITS

Les autres produits correspondent aux recettes de loyers, aux produits financiers et aux produits de gestion.

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Les recettes de produits divers perçues s'élèvent à 228 k€ HT, soit 3k€ au titre de l'année 2025.

Les seules recettes de l'opération sur l'année 2025 correspondent essentiellement à des loyers de garages, et de façon plus négligeable, des produits financiers et des indemnités d'occupation.

2.3 FINANCEMENT DE L'OPERATION

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

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

Territoire 25 a souscrit deux emprunts, deux de 3 000K € chacun auprès de deux opérateurs bancaires permettant de mobiliser 6 000K€.

Sur l'exercice 2025, la SPL a souscrit un troisième emprunt, d'un montant de 5 000K€, sur 10 ans, pour financer le projet revisité.

Territoire 25 envisage la souscription d'un nouveau prêt, pour continuer à financer le projet revisité qui mais celui-ci sera recalibré en fonction de l'impact du projet reformulé, suite à la demande du nouveau maire de Besançon, sur le bilan.

2.4. TRESORERIE DE L'OPERATION

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

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

La trésorerie de l'opération, après emprunt, fait apparaître un solde débiteur de 2 616 872 k€ HT.

Le recours à un nouvel emprunt est prévu ultérieurement.

3. Bilan financier (prévisionnel) du projet revisité

Le bilan financier au 31/12/2025 prend en compte les dépenses réglées et les recettes perçues, ainsi que les dépenses et recettes restant à réaliser jusqu'à l'aboutissement du programme de la ZAC.

En synthèse, s'agissant d'un CRAC d'attente, le montant du bilan s'établit, à 32 734k€, inchangé par rapport au dernier bilan approuvé au 31/12/2024.

Par grands postes, le bilan financier de l'opération se décompose comme suit (en € HT) :

Intitulés	Montant Bilan CRAC 2024 (CM Septembre 2025)	Montant Bilan (CRAC 2025 - CM Octobre 2026)	Ecart
DEPENSES	32 734 K€	32 734 K€	0 K€
Acquisitions	4 549 K€	4 549 K€	0 K€
Etudes et honoraires	2 656 K€	2 656 K€	0 K€
Travaux viabilisation et construction	19 077 K€	19 077 K€	0 K€
Frais de gestion, Commercialisation, Divers	1 207 K€	1 207 K€	0 K€
Impôts et taxes	149 K€	149 K€	0 K€
Rémunération société	3 189 K€	3 189 K€	0 K€
Frais financiers	1 907 K€	1 907 K€	0 K€
Résultat d'exploitation		0 K€	
RECETTES	32 734 K€	32 734 K€	0 K€
Cessions	15 682 K€	15 678 K€	-4 K€
Participations	16 799 K€	16 799 K€	0 K€
Autres produits	252 K€	256 K€	4 K€

3.1. COMMENTAIRES SUR LE CADRE DE LA CONCESSION

L'actuelle concession d'aménagement confiée à la SPL Territoire 25 a été établie en 2013 pour une durée de 12 ans, et a été prorogée de 10 ans par avenant en 2025, portant son échéance à janvier 2036.

Le projet, complètement revisité, a été repris du début.

L'apport essentiel de l'investissement des 10 premières années de concession est le foncier, le reste des dépenses (environ 3M€ht) est « perdu ».

Le choix a été fait en 2021 de poursuivre le projet au regard, en plus de la nécessité de produire du logement aux Vaïtes, du coût que représenterait l'abandon du projet pour la collectivité, évalué à 12M€ht.

La mise en œuvre du projet revisité dans toutes ses composantes tant opérationnelles, qu'administratives et financières a impliqué une prorogation de la concession pour une durée de 10 ans afin de conduire à son terme la réalisation du programme. L'échéance de la concession a ainsi été reportée à janvier 2036 par avenant en date du 19/12/2025.

3.2. COMMENTAIRES SUR LES DEPENSES

Au 31/12/2025, le montant prévisionnel actualisé des dépenses s'élève à 32 734k€.

3.2.1. ACQUISITIONS

Ce poste reste stable et ne fait l'objet d'aucun mouvement.

Durant les exercices suivants, Territoire 25 prévoit de poursuivre les acquisitions suivants les opportunités d'acquisitions amiables ou de préemption qui pourront se présenter, sur le périmètre de la ZAC.

Il reste 919 k€ht pour valoriser de futures acquisitions. L'acquisition de la parcelle Gavirey rue de Charigney sera réalisée courant 2026 au prix de 400k€. Les discussions sont en cours entre la SPL, la Ville et l'EPF pour une éventuelle acquisition des parcelles encore portées par l'EPF.

3.2.2. ETUDES ET HONORAIRES

Ce poste étude et honoraires s'établi donc, dans le cadre de ce CRAC d'attente 2025 toujours à 2656k€.

Il a nettement évolué au bilan dernier celui de la revisite du projet, et sera amené à évoluer encore dans le cadre de la reformulation du projet demandée par la nouvelle municipalité en place depuis mars 2026.

Une mission de reprise du plan guide, de la programmation et de l'AVP est nécessaire pour répondre à la demande de la nouvelle municipalité. Elle pourrait impliquer une augmentation du poste **dans le CRAC 2026.**

Durant l'année 2025, des missions complémentaires ont été sollicitées :

- Une étude de stationnement et de circulation, menée par ITEM Conseils, pour un montant de 14k€HT
- Une étude de faisabilité d'approvisionnement en énergie, obligatoire dans le cadre de dossier de réalisation de la ZAC, menée par ZEFCO pour un montant de 13k€ HT.

Ces missions sont couvertes par le poste aléas d'études.

3.2.3. TRAVAUX DE VIABILISATION ET DE CONSTRUCTION

Ce poste s'établit toujours à **19 077k€ au 31/12/2025.**

Les biens acquis, ou restant à acquérir, ainsi que divers équipements présents sur le site (serres), nécessiteront des démolitions. Ce poste est valorisé à **150k€.**

L'essentiel des dépenses sur ce poste s'explique par les travaux de VRD et espaces verts pour 7 622k€ et les travaux de construction et superstructure, pour 7 718k€. Ce dernier correspond notamment à la construction d'une parking silo et de locaux d'activités et de services en rez-de-chaussée, pour 6 778k€.

Cependant, la nouvelle municipalité ne souhaite pas poursuivre un projet avec la création de parking silo. Les stationnements seront donc reportés à l'îlot. Ce poste sera donc amené à connaître une évolution dans le CRAC 2026.

Enfin, **les fonds de concours versés de la ZAC aux équipements public de la ville restent inchangés. Ce poste s'établit à 1520k€** dont :

- Fonds de concours pour l'école Tristan Bernard : 800k€
- Fonds de concours pour la salle de quartier : 250k€

Le fonds de concours pour une crèche initialement prévue dans le PEP (non maintenue dans le dossier de réalisation de ZAC modifié en CM du 23/01/2026) est maintenu dans le présent Crac et pourra être valorisé sur d'autres postes de dépenses au bilan présenté en 2027 pour le CRAC au 31/12/2026.

3.2.4. FRAIS DE GESTION, COMMERCIALISATION ET DIVERS

Ce poste reste inchangé et s'établit toujours à la somme de 1 207 k€.

Il comprend entre autres les frais de gestion des garages en location ou encore les frais juridiques pour couvrir d'éventuels prochains recours ou contentieux.

3.2.5. IMPOTS ET TAXES

Ce poste reste inchangé et s'établit toujours à la somme de 149 k€.

A noter que la prolongation de la concession et donc de la période durant laquelle le concessionnaire porte la propriété des fonciers augmente le nombre d'années durant lesquelles il sera imposé sur les derniers fonciers en sa possession au rythme des cessions de terrains.

3.2.6. REMUNERATION SOCIETE

Ce poste reste inchangé par rapport à l'avenant du 19/12/2025 et s'établit toujours à la somme de 3 189 k€.

En raison de la refonte du projet et de la prolongation de la concession, une revalorisation de la rémunération de Territoire 25 a été formalisée par avenant en date du 19/12/2025 et s'est justifiée pour les raisons suivantes :

- Suivi du travail de programme, ambitions et orientations du projet revisité (équipe Grether)
- Consultation de nouvelles équipes (maitrise d'œuvre, communication de projet et participation citoyenne)
- Processus de régularisation des jardiniers (travail de rencontre et de recensement des jardiniers, puis mise en œuvre de la réorganisation des jardins)
- Suivi des différentes missions : nouveau plan guide, nouvel AVP, communication et de participation citoyenne
- Accompagnement de gestion des temps de crise

3.2.7. FRAIS FINANCIERS

Ce poste reste inchangé et s'établit toujours à la somme de 1 907 k€.

Un 3^{ème} emprunt bancaire de 5 000k€ sur 10 ans a été souscrit en 2025 pour permettre la réalisation et le financement de l'opération revisitée.

Il est également prévu le recours à un nouvel emprunt, cependant la revisite du programme, conduira assurément à un ajustement du bilan, et de fait, à l'ajustement des conditions de financement.

La souscription de ces prêts jusqu'à 2035 génère de nouveaux frais financiers d'un montant d'environ 1,4M€.

3.3. COMMENTAIRES SUR LES RECETTES

Au 31/12/2025 le montant prévisionnel des recettes restent à 32 734k€.

3.3.1. CESSIONS

Au 31/12/2025, les recettes de cessions restent inchangées et s'établissent à 15 678 k€.

La programmation de la ZAC n'a pas évolué par rapport au précédent CRAC, elle est valorisée à hauteur d'environ **39 000 m²** de SDP, et représente un potentiel d'environ 600 logements, décomposés comme suit :

- Environ **21 500m² SDP** au titre des logements privés en accession libre,
- Environ **5 900m² SDP** ciblés en tant que logements privés en accession abordable,
- Environ **11 700m² SDP** en tant que logements publics,

La reformulation du projet à travers la réduction des hauteurs de bâtiments et la suppression du parking silo devrait avoir des incidences sur les recettes au prochain CRAC.

3.3.2. PARTICIPATIONS

Les participations s'élèvent toujours à **16 799k€** au bilan du 31/12/2025.

Le poste « participation du concédant » à l'équilibre de l'opération du projet s'établit à 16 081k€ et est inscrite dans le PPI de la Ville.

Une nouvelle répartition sera proposée au prochain Crac au 31/12/2026 présenté en 2027 en fonction du projet en cours d'adaptation.

L'échéancier de versement de la participation de la ville prévoit de verser à Territoire 25 : 100k€ en 2026, puis 750k€ en 2027. La décomposition qui s'en suit sera réétudiée.

3.3.3. AUTRES PRODUITS

Ce poste s'établit à 256k€ au bilan du 31/12/2025, avec 4k€ de produit financier en plus par rapport à l'année dernière.

Celui-ci porte notamment sur les recettes de loyers des garages, et les produits divers et financiers pour lesquels des recettes pourront être perçues au gré des situations, durant les prochaines années de la concession.

3.4. TRESORERIE

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

REALISE AU 31 DECEMBRE 2025

La trésorerie de l'opération, après emprunt, fait apparaître une trésorerie cumulée de 2 616k€ HT.

L'engagement de « L'Acte 2 » de l'opération, et la formulation du projet intégrant modifications de programme lié au changement de municipalité nécessitera de nouvelles dépenses en nombres dans les années à venir, pour poursuivre les études et réaliser les premiers aménagements. Les premières cessions permettant d'améliorer la trésorerie, n'interviendront pas avant 2028. Une dernière annuité de remboursement d'un prêt contracté en 2016 sera versée en 2026.

Afin d'assurer la trésorerie nécessaire à la réalisation de l'opération, un 3^{ème} emprunt bancaire de 5 000k€ sur 10 ans a été souscrit en 2025 pour permettre la réalisation et le financement de l'opération. Il est également prévu le recours à un nouvel emprunt, cependant la revisite du programme, conduira assurément à un ajustement du bilan, et de fait, à l'ajustement des conditions de financement.

4. Analyse et perspectives au 31 décembre 2025

Analyse

Le CRAC est conforme aux objectifs généraux de la convention de concession tant sur les volets urbanistiques, techniques, qu'environnementaux et financiers.

Dans sa délibération du 30 septembre 2021, la ville de Besançon a décidé de modifier le projet initial en tenant compte des recommandations émises par les experts et la conférence citoyenne, des nouvelles données environnementales qui invitent à conforter des espaces non bâtis, et à valoriser les sols pour l'activité maraîchère. Cette décision est également motivée par la nécessité de produire des logements à prix maîtrisés et de s'appuyer sur la proximité des équipements existants afin de favoriser l'interface avec le tramway et de créer une centralité. Elle est confortée par la volonté de réaliser la nouvelle école des Vaïtes pour répondre aux besoins actuels, en remplacement de l'école Tristan Bernard, et futurs avec les nouvelles familles qui s'installeront dans le nouveau quartier.

Le parti d'aménagement du projet des Vaïtes se donne toujours pour ambition d'apporter une limite au tissu urbain des quartiers Cras-Chaprais qu'il prolonge, et de connecter avec la colline des Bicquoy un vaste espace vert organisé entre milieu préservé, nature ordinaire, jardins et maraîchage reliés par des

espaces publics généreux de qualité. Il se doit d'être exemplaire en faveur de la biodiversité et de lutte contre les effets du changement climatique.

Le projet traduit désormais davantage ses ambitions environnementales, sociales et d'adaptation aux évolutions démographiques.

Dans ce deuxième acte du projet, l'expression du parti d'aménager s'articule autour de 3 grandes orientations prioritaires :

- **Renforcer le développement urbain de la ville**, en s'appuyant sur le réseau structurant du tramway et le développement des alternatives aux déplacements motorisés pour répondre au besoin en logement par la production d'environ 600 logements adaptés au changement climatique et diversifiés pour répondre aux besoins des jeunes ménages et des familles, sans empiéter sur la nature environnante.
- **Préserver et mettre en valeur la nature en place**, comme lieu propice aux aménités des futures habitations, à la rencontre, à la détente, aux loisirs, à la déambulation et à la découverte de la biodiversité. Utiliser le milieu naturel des Vaîtes comme objet de pédagogie.
- **Pérenniser et développer le jardinage et l'agriculture maraîchère**

Ce CRAC est établi à la suite d'un changement de municipalité aux élections de mars 2026. Cette dernière a exprimé des nouvelles orientations à prendre en compte dans le projet. Elles sont de deux ordres :

- Le souhait d'abaisser les hauteurs les plus marquées (R+10) afin de rester dans un épannelage plus adouci. Cela implique de retravailler la densité à l'îlot dans l'objectif de maintenir le volume de logements inscrit au dossier de création de ZAC pour soutenir l'intérêt public majeur.
- La mutualisation du stationnement en silo n'est pas souhaitée. Il est donc nécessaire de retravailler un projet avec le report du stationnement sous ouvrage et/ou aérien à l'îlot.

Ces évolutions nécessitent un travail approfondi sur le projet actuel afin d'en vérifier la faisabilité technique, réglementaire, opérationnelle et économique, tout en veillant à préserver les objectifs et ambitions poursuivis par la collectivité, ainsi que les conditions ayant présidées à la création de la ZAC.

L'ensemble des surfaces à bâtir, identifiées à la suite de la conférence citoyenne de 2021 et actées dans l'OAP de la modification 13 du PLU de Besançon approuvé en décembre 2025, devra être scrupuleusement respectée.

A noter que le 23 février 2026, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation modifié de la ZAC.

Ces nouvelles données impliquent :

- La reprise d'un travail sur le projet par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, avec un avenant à leur contrat pour la reprise de l'esquisse et de l'AVP. L'équipe de maîtrise d'œuvre a établi un devis de 25 838€ HT pour la reprise de l'esquisse et de la programmation, qui fera l'objet d'un avenant au marché. Ce montant est couvert par une partie des aléas qui seront recalibrés dans le prochain CRAC.
- La redéfinition d'un calendrier d'opération selon les choix qui interviendront (projet adapté retenu), et les éventuelles incidences sur le dossier de réalisation de ZAC.

Perspectives et conséquences sur l'organisation et les modalités de mise en œuvre

Les études d'adaptation du programme, conduites par la maîtrise d'œuvre orienteront les éventuelles adaptations administratives nécessaires (porter à connaissance auprès de l'autorité environnementale, reprise du dossier de réalisation de ZAC, ...)

L'établissement d'un plan de composition urbaine adapté pour répondre à la demande politique, pourrait avoir des incidences sur la définition des charges foncières, sur les densités à l'îlot, donc sur les conditions d'accès et de circulation.

En parallèle le principe de gestion du stationnement sera retravaillé avec la suppression du parking silo, et pourrait avoir des impacts sur les fiches de lot et la commercialisation des programmes.

L'ensemble de ces adaptations seront présentées dans le prochain CRAC au 31/12/2026 à travers un bilan actualisé, un calendrier opérationnel révisé et un ajustement des participations de la Ville de Besançon dans l'hypothèse où les équilibres du bilan étaient modifiés suite aux adaptations du projet et du programme.

5. Propositions à la collectivité

Il est proposé à la collectivité :

- D'approuver le présent compte-rendu d'attente au 31 décembre 2025 **présentant des dépenses et des recettes équilibrées pour l'opération d'aménagement de la ZAC des Vaïtes pour un montant de 32 734 k€ HT.**
- De prendre connaissance des adaptations à l'étude sur le projet et le programme, qui pourraient engendrer une évolution du CRAC au 31/12/2026 présenté en 2027.

Annexe 1 : Bilan financier de l'opération

Synthèse CRAC 2024 VAITES sur 10 ans

Postes GO7	Intitulés	Montant Bilan CRAC 2024 (CM Septembre 2025)	Réglé au 31/12/2025	Montant Bilan (CRAC 2025 - CM Octobre 2026)	Ecart
	DEPENSES	32 734 K€	7 591 K€	32 734 K€	0 K€
A	Acquisitions	4 549 K€	3 451 K€	4 549 K€	0 K€
A01	Terrains, Immeubles	3 852 K€	2 933 K€	3 852 K€	0 K€
A02	Acquisition au concédant	408 K€	408 K€	408 K€	0 K€
A03	Indemnité bail, éviction, frais négociation				0 K€
A04	Frais acquisition et expropriation	290 K€	110 K€	290 K€	0 K€
A05	Relogement				0 K€
A06	Autres frais sur acquisitions		0 K€	0 K€	0 K€
B	Etudes et honoraires	2 656 K€	1 032 K€	2 656 K€	0 K€
B01	Etudes jusque fin phase pré-opérationnelle	0 K€			0 K€
B02	Etudes phase opérationnelle	788 K€	455 K€	787 K€	-1 K€
B03	Maitrise d'œuvre	1 696 K€	574 K€	1 696 K€	0 K€
B04	Autres honoraires de réalisation	153 K€	4 K€	153 K€	0 K€
B10	Imprévus, actualisation et révision (PREVISIONS uniquement)	19 K€	0 K€	19 K€	1 K€
C	Travaux viabilisation et construction	19 077 K€	1 012 K€	19 077 K€	0 K€
C01	Archéologie	70 K€	70 K€	70 K€	0 K€
C02	Démolition/Désamiantage	310 K€	21 K€	310 K€	0 K€
C03	Dépollution	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
C04	VRD et Espaces verts	7 622 K€	722 K€	7 622 K€	0 K€
C05	Travaux VRD et espaces nature projet initial			722 K€	0 K€
	Travaux VRD et espaces nature projet revisité			6 900 K€	
	Construction / Superstructure	7 718 K€	90 K€	7 718 K€	
	Maison du projet initial	90 K€		90 K€	
	Silo stationnement 203 places	5 278 K€		5 278 K€	
	Autres équipements et services	2 350 K€		2 350 K€	0 K€
	Autres travaux	543 K€	108 K€	543 K€	
	Fonds de concours	1 520 K€	0 K€	1 520 K€	
C10	Imprévus, actualisation et révision (PREVISIONS uniquement)	1 294 K€	0 K€	1 294 K€	0 K€
D	Frais de gestion, Commercialisation, Divers	1 207 K€	702 K€	1 207 K€	0 K€
D01	Frais de communication et de commercialisation	278 K€	124 K€	278 K€	0 K€
D02	Tirages, reprographies, annonces légales	56 K€	12 K€	56 K€	0 K€
D03	Assurances	120 K€	41 K€	120 K€	0 K€
D04	Frais juridiques	282 K€	204 K€	282 K€	0 K€
D05	Consommations fluides et énergies	0 K€			0 K€
D06	Entretiens espaces publics et divers	247 K€	163 K€	247 K€	0 K€
D07	Syndic et charges locatives	57 K€	24 K€	57 K€	0 K€
D08	Autres dépenses de gestion	168 K€	134 K€	168 K€	0 K€
H	Impôts et taxes	149 K€	30 K€	149 K€	0 K€
H01	Impôts fonciers	100 K€	29 K€	100 K€	0 K€
H02	Taxes d'urbanisme	1 K€	1 K€	1 K€	0 K€
H03	Autres taxes	49 K€	0 K€	49 K€	0 K€
I	Rémunération société	3 189 K€	1 048 K€	3 189 K€	0 K€
I01	Rémunérations forfaitaires	1 767 K€	728 K€	1 778 K€	12 K€
I02	Rémunérations sur investissements	368 K€	0 K€	380 K€	12 K€
I03	Rémunération de commercialisation	814 K€	96 K€	804 K€	-10 K€
I04	Rémunérations autres et liquidation	240 K€	224 K€	226 K€	-14 K€
J	Frais financiers	1 907 K€	315 K€	1 907 K€	0 K€
J01	Frais financiers court terme	200 K€	109 K€	200 K€	0 K€
J02	Frais financiers s/emprunts	1 607 K€	184 K€	1 607 K€	0 K€
J03	Commissions et frais bancaires	100 K€	22 K€	100 K€	0 K€
O	Résultat d'exploitation			0 K€	
	RECETTES	32 734 K€	4 954 K€	32 734 K€	0 K€
N	Cessions	15 682 K€	40 K€	15 678 K€	-4 K€
P	Participations	16 799 K€	4 686 K€	16 799 K€	0 K€
Q	Autres produits	252 K€	228 K€	256 K€	4 K€
Q01	Loyers	72 K€	47 K€	72 K€	0 K€
Q03	Produits divers	156 K€	156 K€	156 K€	0 K€
Q03	Produits divers				0 K€
Q04	Dédits sur ventes				0 K€
Q05	Produits financiers	25 K€	25 K€	29 K€	4 K€
Q06	Provision appel de fonds				0 K€