

## **Reconversion de la Caserne Vauban - Acquisition au Ministère de la Défense du site de la Caserne Vauban et signature d'une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier du Doubs**

**M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur** : Situé à proximité immédiate du centre historique, avec ses 7 hectares de foncier, le site de la Caserne Vauban (avenue du 60<sup>ème</sup> RI) s'inscrit dans le premier cercle urbain périphérique du centre historique de Besançon et représente une véritable opportunité en terme de développement qui s'inscrit dans l'objectif de dynamiser et élargir le centre-ville.

La Ville a lancé en 2008 une étude pré-opérationnelle afin d'arrêter un programme d'aménagement de la zone à dominante habitat et d'en déterminer les moyens nécessaires en particulier en matière de mode opératoire, d'enveloppe financière et de prescriptions architecturales, urbaines et environnementales.

Parallèlement, la Ville a engagé des négociations avec le Ministère de la Défense en vue de l'acquisition du site composé de la caserne cadastrée section HY n° 66 et de la rue Querret cadastrée section HY n° 43.

Un accord a été trouvé quant aux modalités de transaction, à savoir :

- cession de l'ensemble de la propriété bâtie cadastrée section HY n° 43 et 66 d'une surface totale de 71 832 m<sup>2</sup> dans le cadre de deux actes administratifs en début d'année 2009,
- entrée en jouissance différée pour une partie de la parcelle HY n° 66 que l'armée continuera d'occuper (infirmerie de garnison) jusqu'en 2011,
- prix de cession : 2 800 000 € (estimation de France Domaine : 3 500 000 €) pour la parcelle HY n° 66 et 1 € symbolique pour la parcelle HY n° 43,
- paiement de la totalité du prix dès publication aux Hypothèques des actes administratifs de transfert de propriété.

La commune a sollicité un portage par l'Etablissement Public Foncier du Doubs qui sera chargé de finaliser l'acquisition de la propriété bâtie cadastrée section HY n° 66, d'en assurer une gestion transitoire et de procéder à sa rétrocession à la Ville de Besançon ou à tout opérateur désigné par elle.

Lors de sa séance du 10 février 2009, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier du Doubs s'est prononcé favorablement sur la demande de portage.

Il convient donc de conclure avec lui une convention fixant les conditions particulières dudit portage qui peuvent se résumer ainsi :

- acquisition de la propriété bâtie cadastrée section HY n° 66 au prix de 2 800 000 € et selon les modalités décrites ci-dessus,
- durée du portage : 48 mois,
- durée de la convention : elle prend effet à compter de sa signature et se termine au moment du paiement du prix de rétrocession,
- engagement de la commune à respecter le règlement d'intervention qui fixe notamment les conditions et modalités de portage,
- engagement de la commune à racheter ou garantir le rachat des biens acquis par l'EPF en fin de période de portage conformément aux conditions du règlement d'intervention,

- engagement à régler les frais de portage (1,5 % du prix d'acquisition par an : 42 000 €) et, le cas échéant, le prix de rétrocession relatifs à cette opération selon les modalités indiquées dans le règlement d'intervention.

S'agissant de la parcelle HY n° 43 correspondant à la rue Querret, la commune procédera à son acquisition directement avec le Ministère de la Défense.

### Propositions

En conséquence, le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le principe et les conditions de la conclusion avec l'Etablissement Public Foncier du Doubs d'une convention opérationnelle pour l'opération de reconversion des casernes Vauban,

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer ladite convention et tous documents se rapportant à cette opération,

- approuver l'acquisition par la commune de la parcelle HY n° 43 et autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'acte à intervenir.

**«M. Jean ROSSELOT :** De nombreux articles de presse ont montré que le destin de cette zone se dessinait petit à petit. D'après ce que je lis, on déconstruirait les grands bâtiments, au moins un. Ce serait dommage parce que c'est quand même un témoignage d'une certaine architecture. Beaucoup de villes les ont gardés, en ont fait notamment des hôtels d'administration publique. Il faudrait peut-être le proposer au Préfet puisqu'il veut faire une nouvelle cité administrative mais ce serait dommage de détruire, c'est tout ce que j'ai à dire pour le moment, on verra les plans après, le grand bâtiment qui a quand même un certain cachet architectural, témoignage d'une certaine époque. En plus j'y ai fait mon service militaire !

**M. LE MAIRE :** Alors effectivement c'est un monument historique (rires). Mon cher Jean ROSSELOT, cette question a été posée, elle a été tranchée tout du moins pour l'instant puisque de l'avis général, il y a eu une réunion sur le secteur, il y avait d'ailleurs plus de 250 personnes qui étaient là-bas et à ma connaissance quasiment personne n'a soutenu cette position pour une raison très simple, c'est que ce type de bâtiment a un inconvénient, c'est qu'il est très très difficile à réaménager entre autres en matière d'isolation thermique où c'est impossible. Si vous y avez fait votre service militaire, vous avez dû constater que les plafonds sont très très hauts, c'est très difficilement aménageable. Dans un premier temps nous voulions le faire, je suis même allé voir ce qui s'est fait par exemple à Mulhouse, je sais qu'il y a des choses aussi qui ont été faites dans ce sens à Dijon. Les services de l'Etat ont annoncé leur intention de ne pas aller sur ce site là-bas, donc c'est une question qui a été tranchée par les services de l'Etat. Je suis absolument d'accord avec vous pour conserver la mémoire de ce patrimoine militaire mais l'ensemble des architectes, et même les services de l'Etat ont considéré que ce bâtiment était dupliqué à tellement d'endroits sur Besançon qu'il n'était pas intéressant de le garder. De plus il empêchait de mettre en musique tout un projet d'éco-quartier bien intégré au secteur. Michel, tu veux donner encore quelques précisions par rapport à cela.

**M. Michel LOYAT :** L'essentiel est dit aujourd'hui puisque nous ne sommes pas au stade de la présentation du projet qui est en cours d'élaboration. La première réunion publique avec Nicolas MICHELIN a été une réunion à la fois sur le diagnostic, présentation des enjeux et des premières intentions, c'est bien comme cela que ça a été présenté. Il y aura une autre étape de présentation du projet mais effectivement dans les premières intentions il y a déjà un certain nombre de choses dont notamment la question des bâtiments. Je crois qu'on pourrait plutôt retenir les choses différemment, c'est-à-dire qu'on pourrait être sur une optique de démolition de l'essentiel des bâtiments et ce que Nicolas MICHELIN a présenté, c'est au contraire qu'il y avait un intérêt, et il a expliqué pourquoi, à conserver un nombre assez important de bâtiments qui seraient reconvertis mais ce ne sont pas effectivement les grands bâtiments qui sont, je dirais, présentés comme devant être conservés.

**M. LE MAIRE :** L'infirmerie où vous n'étiez pas très souvent j'imagine sera ainsi conservée.

**M. Jean ROSSELOT** : Si, si.

**M. LE MAIRE** : Ah bon, vous étiez malade à l'époque ? Vous tiriez un peu... (rires). C'est une boutade, Jean.

**M. Jean ROSSELOT** : On m'avait trouvé une légère scoliose.

**M. LE MAIRE** : Ah bon ! Vous penchiez à gauche ou à droite à l'époque ? (rires).

**M. Jean ROSSELOT** : La scoliose c'est devant.

**M. LE MAIRE** : Non, la scoliose c'est transversal, d'un côté ou de l'autre. Le Docteur ALAUZET confirme.

**M. Éric ALAUZET** : C'est un peu girouette.

**M. LE MAIRE** : C'est simplement une boutade ! Ce qu'il est important de remarquer c'est qu'il y a un projet d'envergure fait avec un architecte urbaniste de grand renom qui associera bien sûr les locaux et que, comme l'a très bien dit Michel sur le secteur le long de la rue du Bougney, il y a donc des petits bâtiments qui vont être conservés et retransformés. L'infirmerie devrait être conservée ainsi que le petit arboretum qui est là-bas ; le reste, tout le monde s'accorde à dire que cela doit être détruit mais on n'a pas encore signé l'arrêt de mort.

**M. Jean ROSSELOT** : Je dis simplement que ce type de bâtiment, il y en avait un à Héricourt qui a été converti soit en bâtiment universitaire...

**M. LE MAIRE** : Mais ce n'est pas facile.

**M. Jean ROSSELOT** : Quand il y avait besoin, on a fait des amphis, des maisons d'associations...

**M. LE MAIRE** : On y a pensé et je suis même allé voir ce qui s'est fait à Mulhouse.

**M. Jean ROSSELOT** : La caserne Barbanègre, je la connais aussi, j'y ai fait une partie de mon service (rires). C'est remarquablement reconverti.

**M. LE MAIRE** : En matière de bilan thermique à mon avis...

**Mme Martine JEANNIN** : C'est très bien de vanter les mérites de l'architecte Nicolas MICHELIN mais dans un article du samedi 24 janvier de l'Est Républicain, il est dit : « nous partirons de maisons individuelles -jusque-là tout va bien- pour remonter en densité au fur et à mesure de l'espace jusqu'à des bâtiments de -tenez-vous bien- 15 étages ». C'est sans doute une coquille du journaliste, je l'espère car vous n'allez pas nous refaire des tours de 15 étages dans le quartier de Montrapon. On s'abstiendra sur ce sujet.

**M. LE MAIRE** : Il y a déjà des bâtiments de 15 étages à Montrapon et ce n'est pas le Maire de Besançon qui les a fait construire. Quand on dit que le projet va partir de maisons individuelles à des bâtiments de 15 étages, ce n'est pas une coquille de l'Est Républicain. Il y aura des bâtiments individuels, ça va monter progressivement. Il y a déjà là-bas un bâtiment de 15 étages qui est la Tour Leclerc et des bâtiments en bordure de la rue Voirin d'une dizaine d'étages. L'architecte a dit, et cela a été repris dans l'Est Républicain, qu'il y aura une cohérence avec le quartier pour démarrer progressivement et faire en sorte qu'on se situe dans une ligne qui irait rejoindre 15 étages, pas sur le secteur mais dans celui de la Tour Leclerc existante, il n'est pas question de faire des bâtiments de 15 étages là.

**Mme Martine JEANNIN** : On ne connaît pas vraiment le projet, donc on s'abstiendra sur ce rapport.

**M. LE MAIRE :** On ne connaît pas le projet Madame mais on en connaît le principe général d'aménagement. On sait très bien le nombre de logements qui y sont prévus. J'ai lu le discours de Nancy de notre Président dans lequel il prônait le retour des grandes tours qui, selon lui, peuvent être belles, mais ce n'est pas notre optique.

**M. Michel LOYAT :** Je voudrais juste ajouter qu'aujourd'hui vous l'avez bien compris, ce n'est pas l'approbation d'un projet. En revanche, c'est quand même une étape importante qui est l'aboutissement d'une réflexion menée depuis des années avec l'Armée, avec le Ministère de la Défense. Il y a eu une première étude financée par le Ministère de la Défense mais à laquelle la Ville était très étroitement associée et c'est l'aboutissement également d'une négociation et là il faut souligner la qualité du partenariat avec l'Armée. Avec l'Armée cela a pris du temps parce qu'eux-mêmes pour bien connaître leur schéma, etc. Mais cette réflexion en partenariat a été menée avec des règles claires, notamment pour la cession du foncier, c'est-à-dire que l'objectif de l'Armée, c'est de valoriser son foncier mais aussi de le faire de manière raisonnable, c'est-à-dire de permettre à ce qu'une opération de reconversion de qualité soit possible sans qu'il y ait subvention de la Ville c'est-à-dire avec un équilibre financier. Cela mérite d'être souligné parce qu'il aurait pu y avoir d'autres formules. Là c'est une bonne formule qui permet de s'inscrire dans un projet urbain. Il y a maintenant une autre étude pour, comme Jean ROSSELOT l'a évoqué à plusieurs reprises, l'aménagement des friches militaires, les terrains à côté de la Cité Jean Jaurès, et c'est le même principe. Donc je tenais quand même à le souligner, l'Armée donne concrètement un exemple de renouvellement urbain puisqu'elle libère du foncier et construit sur d'autres sites où elle rationalise, elle optimise son espace et la construction de la caserne.

**M. Pascal BONNET :** Comme l'a rappelé Michel LOYAT tout à l'heure, on en est donc simplement à décider du portage du site par l'Etablissement Public Foncier avant choix ultérieurs. Vous communiquez donc sur le projet mais on aura à un moment donné à voter précisément sur celui-ci. Donc comme l'a dit Martine JEANNIN nous nous abstenons aujourd'hui pour ne pas qu'on puisse dire qu'on s'engage sur le projet alors qu'il n'est pas encore présenté.

**M. LE MAIRE :** Ce n'est pas un projet secret puisqu'il y a eu une réunion publique à laquelle tout le monde pouvait assister. On acquiert le site et on signe une convention pour faire porter ce projet Vous avez dit vous-même qu'on n'était pas encore dans le projet, donc vous auriez pu voter ce rapport qui concerne juste l'acquisition du site, d'autant plus que votre Président de groupe demande en permanence qu'on acquière les terrains militaires ! Vous pouvez très bien voter ce rapport pour l'acquisition et après être contre le projet quand on le présentera.

**M. Pascal BONNET :** On ne vote pas contre, on s'abstient.

**M. Pascal BONNET :** J'ai le souvenir de certains projets d'urbanisme sur lesquels nous avons été amenés à voter pour techniquement des opérations comme celle-là, ce qui a pu vous ou des adjoints faire dire, alors que le projet avançait, que l'opposition était d'accord. On s'abstient donc et on se prononcera sur le projet quand il nous sera proposé.

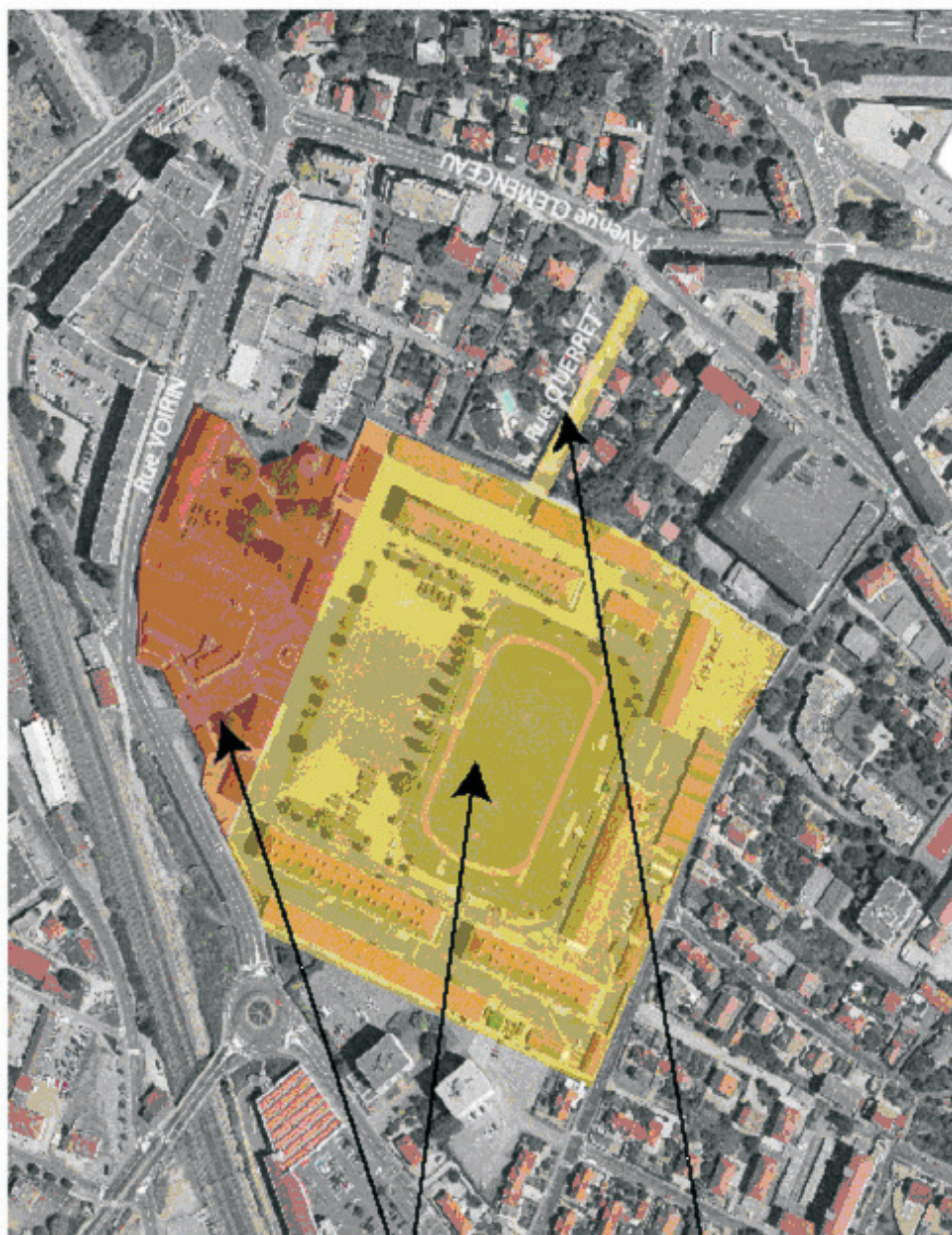
**M. LE MAIRE :** Très bien».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (8 abstentions du groupe UMP et Apparentés : M. ROSSELOT, Mme BRANGET, M. BONNET, Mme GELIN, M. OMOURI, M. SASSARD, Mme PEQUIGNOT, Mme M. JEANNIN), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

*Récépissé préfectoral du 9 mars 2009.*



RECONVERSION DU SITE DE LA CASERNE VAUBAN :  
PLAN DE LOCALISATION ET PHASAGE DE CESSIION PAR L'ARMEE



CESSION GLOBALE A L'EPF EN  
2009 AVEC ENTREE  
EN JOUISSANCE DE LA PARTIE  
SUPERIEURE EN 2011

RUE QUERRET CEDEE A LA VILLE  
EN 2009