

## **31 - Projet de reconversion du site de la Caserne Vauban - Lancement d'une procédure de consultation avec publicité préalable en vue de l'attribution d'une concession d'aménagement**

**M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur** : Situé à proximité immédiate du Centre Ancien, le site de la Caserne Vauban s'étend sur une surface de 7 hectares et s'inscrit dans le premier cercle urbain périphérique du centre historique de Besançon. Il représente une véritable opportunité en termes de développement et constitue une réponse aux objectifs du projet urbain de dynamiser et d'élargir le centre-ville.

En prolongement des études urbaines menées conjointement avec la MRAI en 2004 en vue de préparer la libération du site par l'Armée, la Ville de Besançon a engagé en 2008 des études pré-opérationnelles afin d'y développer un éco quartier à dominante habitat. Ces études, confiées à l'Agence Nicolas MICHELIN et Associés (ANMA), sont aujourd'hui terminées et ont permis de proposer les orientations programmatiques, architecturales urbanistiques et environnementales pour l'ensemble des aménagements futurs.

Les caractéristiques générales du projet ainsi que le bilan de la concertation ont été approuvés lors de la présente séance du Conseil Municipal.

Le renouvellement urbain du site de la Caserne Vauban répond aux caractéristiques d'une opération d'aménagement au titre de l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme. Elle vise à mettre en oeuvre un projet urbain par la déconstruction d'une grande partie des bâtiments existants, des travaux d'aménagement et d'équipement du site.

Au vu de ces éléments, il est proposé au Conseil Municipal de confier à un aménageur la mise en oeuvre du projet de la réalisation de cette opération dans le cadre d'une concession d'aménagement, conformément aux dispositions de l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de passation des concessions exige des mesures de publicité et de mise en concurrence préalables à l'attribution du contrat selon différents critères. S'agissant de l'opération Vauban :

- le montant total des produits de l'opération est supérieur au seuil défini par l'article 26 II 5° du Code des Marchés Publics (5 M€) ;
- et le concessionnaire devra assumer une part significative du risque économique de l'opération.

Dans ces conditions, il y a lieu d'engager une consultation suivant les dispositions relatives aux concessions soumises au droit communautaire des concessions de travaux, conformément aux dispositions des articles R. 300-4 à R. 300-11 du Code de l'Urbanisme.

A cette fin, un projet de dossier de consultation a été élaboré comprenant notamment un document programme, une note précisant les caractéristiques de la concession qui permettra aux candidats de rédiger un projet de traité de concession et des annexes comprenant notamment l'étude ANMA actualisée des derniers ajustements réalisés en lien avec la commune de Besançon.

### **I - Eléments essentiels de la concession**

#### **A) Missions de l'aménageur**

Conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme, la concession a pour objet de confier au concessionnaire retenu à l'issue de la consultation, la maîtrise d'ouvrage des travaux et des équipements concourant à l'opération, ainsi que la réalisation des études et missions nécessaires à leur exécution.

Les missions confiées au concessionnaire sont notamment :

- l'acquisition du foncier nécessaire à la mise en oeuvre de l'opération, et la gestion provisoire des biens acquis,
- la réalisation des études permettant au concessionnaire de préciser les modalités de réalisation de l'opération,
- la déconstruction des bâtiments existants non conservés,
- la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement concourant à l'opération,
- la participation à la démarche d'urbanisme, par la mise en oeuvre des ateliers Vauban, en lien avec la Ville de Besançon et son Architecte Coordonnateur,
- la rédaction des cahiers des charges de cession des lots et la commercialisation et la vente de terrains aménagés,
- l'organisation des actions de communication et d'échanges avec la population, en s'appuyant notamment sur la maison du projet qu'il mettra en oeuvre,
- la coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération et notamment la préparation d'un permis d'aménager et la fourniture de l'ensemble des éléments nécessaires à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme en vue de l'opération projetée.

#### **B) Bilan prévisionnel de l'opération et subvention d'équilibre général à l'opération**

Les charges supportées par le concessionnaire seront couvertes par le produit des cessions de charges foncières auxquelles pourront s'ajouter d'éventuelles subventions de tout organisme public ou privé.

Il n'est pas prévu de participation financière de la Ville de Besançon à l'équilibre de l'opération.

#### **C) Durée de la concession**

La durée de la concession est estimée à 8 années à compter de sa date de prise d'effet.

### **II - Procédure de consultation**

La procédure de consultation, en vue du choix de l'aménageur, se décompose ainsi :

- la présente délibération du Conseil Municipal autorisant le lancement de la procédure,
- un avis d'appel à candidature,
- la remise du document programme aux candidats qui en font la demande,
- l'analyse des candidatures, puis des propositions par la «Commission en matière de concession d'aménagement», créée spécialement à cet effet par délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2008,
- la négociation avec un ou plusieurs candidats,
- l'étape de mise au point de la concession d'aménagement,
- la délibération du Conseil Municipal désignant le concessionnaire, approuvant le projet de traité de concession et autorisant M. le Maire ou son représentant à le signer, au vu des avis simples émis par la Commission.

### III - Les critères de choix de l'aménageur retenus par la Collectivité

Le concessionnaire sera choisi en prenant en compte notamment de :

- la qualité technique de l'offre proposée :

. approche du projet, prise en compte des objectifs fixés par la Collectivité...

- la qualité de l'offre financière :

. pertinence et cohérence du bilan prévisionnel, maîtrise des coûts, rémunération du concessionnaire, proposition du traité de concession...

Vu le Code de l'Urbanisme, et plus précisément les articles L. 300-4 et L. 300-5 ainsi que les articles R. 300-4 à R. 300-11,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2008 instituant la Commission d'aménagement,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 5 juillet 2012 approuvant le bilan de la concertation,

### Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le principe de confier l'opération de reconversion du site de la Caserne Vauban à un aménageur sous forme de concession d'aménagement, et de l'engagement de la procédure de mise en concurrence pour désigner le concessionnaire,

- approuver le contenu des missions de l'aménageur,

- approuver les critères de choix de l'aménageur,

- autoriser M. le Maire à lancer une procédure de publicité prévue à l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme et à engager les discussions utiles avec les candidats.

**«M. LE MAIRE** : C'est toujours le même sujet. C'est le même vote j'imagine !

**M. Jean ROSSELOT** : Je voulais le dire tout à l'heure. C'est une question d'ordre, je n'étais pas intervenu sur les réseaux de chaleur mais arrêtez de parler de chaleur, ça nous fait encore plus transpirer ! Comment dans une salle qui a coûté 500 000 €, non seulement il n'y a pas de système de clim mais on ne peut même pas ouvrir les fenêtres ! Ecoutez, avec 10 000 € on ouvre les fenêtres et puis c'est bien !

**M. LE MAIRE** : Il ne faut pas dire des choses qui sont fausses. Je vous prierai de bien vouloir rectifier que cette salle n'a pas coûté 500 000 € mais plutôt 120 000 €, 130 000 €, le reste c'est de la mise aux normes, entre autres pour la rendre accessible...

**M. Jean ROSSELOT** : Peut-être...

**M. LE MAIRE** : Non mais il ne faut pas dire n'importe quoi, maintenant...

**M. Jean ROSSELOT** : Attendez, je ne suis pas aux manettes, je n'ai pas les chiffres précis sous les yeux, je ne suis pas comme vous.

**M. LE MAIRE** : Je vous donne les chiffres Monsieur ROSSELOT, je vais vous donner les chiffres exactement, ce n'est absolument pas ceux que vous avez donnés.

**M. Jean ROSSELOT** : Vous les aviez prévus pour excuser la clim !

**M. LE MAIRE** : Nous les avons donnés les chiffres Monsieur ROSSELOT. Une partie importante des travaux concerne la mise aux normes du bâtiment, des questions de sécurité, d'accessibilité pour les personnes handicapées. Vous savez qu'à l'occasion de la réorganisation de ce bâtiment on s'est aperçu que le plafond menaçait, que nous aurions peut-être vu un jour le plafond dégringoler. Ne me dites pas que les fenêtres ne s'ouvrent pas, si vous voulez on peut vous montrer qu'une fenêtre s'ouvre mais figurez-vous qu'actuellement nous voulons aussi donner l'exemple et nous avons pensé que pour un bâtiment qui est peu utilisé et généralement le soir, on pouvait éviter la climatisation ; oui c'est un choix un peu militant, voilà. Mais on peut ouvrir les fenêtres et vous pouvez le constater sur le champ.

Nous passons au vote maintenant. Quels sont ceux qui sont contre ? Qu'ils lèvent la main ? 6. Qui s'abstient ? C'est adopté».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés (6 contre), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

*Récépissé préfectoral du 13 juillet 2012.*