

## **48 - Projet de reconversion du site de la Caserne Vauban - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2014**

**M. l'Adjoint BODIN, Rapporteur :** Suite à la libération du site de la Caserne Vauban par le 19<sup>ème</sup> Régiment du Génie, la Ville de Besançon a souhaité valoriser ce patrimoine militaire d'une surface de 7 hectares afin d'y développer un éco-quartier à dominante habitat. Pour mener à bien ce projet, la Ville de Besançon a, par délibération en date du 4 juillet 2012, décidé de confier à un aménageur la réalisation de l'opération par le biais d'une concession d'aménagement.

Par délibération en date du 16 janvier 2014, la Ville de Besançon confiait la réalisation de l'opération de reconversion du site de la Caserne Vauban au CM-CIC Aménagement Foncier.

Le traité de concession d'aménagement, liant la Ville de Besançon, concédant, et le CM-CIC Aménagement Foncier, concessionnaire, a été signé et transmis en Préfecture le 24 février 2014.

### **I - Rappel du contexte de la concession d'aménagement**

#### **1 - L'opération**

##### *1.1 Programme et objectifs*

Le projet a pour ambition de développer une offre d'habitat de qualité, innovant et d'une forte densité.

Le quartier offrira environ 60 000 m<sup>2</sup> de logements dont :

- 20 % de locatif social ;
- 15 % d'accession à prix modéré ;
- des projets d'habitat participatif ;
- des projets intergénérationnels.

En complément, il est également prévu 6 000 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces et services.

Le projet se structure autour des équipements suivants :

- au Nord, un parc, véritable cours paysager, sur la base du «Parc de l'Arboretum» pré-existant
- au Sud, un espace public en belvédère sur la rue du Bougney, s'ouvrant sur les ateliers d'artistes pré-existants
- une armature paysagée à dominante végétale, connectant les polarités Nord et Sud
- des cours urbaines, espaces communs ouverts et partagés, dédiés prioritairement aux piétons, avec circulation des véhicules à allure contrainte
- des chemins de ronde réhabilités.

Le projet permettra de développer de nouvelles façons d'habiter en ville, répondant à la fois au besoin de densité et à la qualité de vie des futurs occupants. Il s'agit d'y introduire une «haute qualité d'habiter» exigeant des réponses de qualité tant vis-à-vis du logement lui-même que des espaces communs.

Un certain nombre de bâtiments seront conservés, et notamment :

- l'infirmerie, en bordure de la rue Voirin
- le château d'eau et les pavillons d'entrée, en bordure Nord du projet
- le bâtiment «PC» (bâtiment 18) qui accueillera la «Maison du Projet» pour toute la durée de l'opération
- le bâtiment «Chef de corps» (bâtiment 47) qui accueillera un équipement public (programmation à définir)
- le bâtiment 33 qui abrite d'ores et déjà des ateliers pour artistes dans le cadre de la stratégie de développement de l'art contemporain à Besançon.

L'opération se déroulera en 3 phases, découpées en 3 tranches opérationnelles, étalées sur une durée de 10 ans.

### *1.2 Un processus d'«urbanisme négocié»*

A travers ce projet, la collectivité souhaite développer, en amont de l'instruction, un dispositif de suivi continu des projets de construction entre la Collectivité, l'aménageur et les promoteurs, depuis les intentions initiales jusqu'à l'obtention des autorisations d'urbanisme.

Ce groupement, par le biais d'un accompagnement et un encadrement des projets architecturaux, s'inscrira dans une logique d'«urbanisme négocié». Il sera le garant des invariants du projet.

## **2 - Le Traité de concession**

L'article 14 du *Titre 3 - Dispositions financières* du traité de concession précise que, pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit au contrôle financier et comptable, et conformément aux dispositions de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, le concessionnaire présentera annuellement :

- le bilan prévisionnel actualisé des activités faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

En outre, le concessionnaire fournira :

- une note sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions à venir ;
- le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions perçues de la part d'autres personnes publiques que le concédant ;
- tout document nécessaire à la bonne compréhension des données transmises.

Ces documents doivent être présentés pour information à l'organe délibérant de la Collectivité concédante, d'où la présente délibération.

## II - Contenu de la concession d'aménagement

Le traité de concession tel qu'il a été signé le 24 février 2014 précise l'objet de la concession, à savoir l'aménagement du site de la Caserne Vauban tel que décrit ci-dessus, qui comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, de raccordement, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la concession.

Pour réaliser cet aménagement, le CM-CIC Aménagement Foncier, concessionnaire, a en charge les missions suivantes :

- l'acquisition et la gestion foncière et immobilière des biens bâtis et non bâtis compris dans le périmètre de l'opération ;
- la gestion des biens acquis ;
- la promotion et la commercialisation des biens ;
- la finalisation du projet ;
- l'aménagement du site (et notamment les travaux de démolitions, les interventions nécessaires à la conservation des bâtiments dont la valorisation est envisagée, la mise en place de la «Maison du Projet», l'aménagement des sols et la réalisation des équipements d'infrastructures intégrés au programme et destinés à être remis à la Collectivité, la gestion des stationnements transitoires et des flux issus des îlots construits pendant toute la durée de la concession, la réalisation de l'ensemble des équipements concourant à l'opération globale et à son bon fonctionnement) ;
- la mise en œuvre d'une politique environnementale forte (démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) ;
- la gestion globale du projet.

Pour sa part, la Ville de Besançon, concédante, s'engage à :

- céder au concessionnaire les biens bâtis et non bâtis dont elle est propriétaire ou qui sont portés par l'EPF, et qui couvrent le périmètre de la concession d'aménagement ;
- réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques qui ne sont pas confiés à l'aménageur par l'intermédiaire du traité de concession (équipement prévu bâtiment 47, réaménagement à terme des rues Querret et Bougney, requalification du rond-point de la Gibelotte) ;
- accompagner l'aménageur en vue de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité présenté ce jour informe le concédant sur :

- l'état d'avancement physique au 31 décembre 2014 ;
- l'état d'avancement de la commercialisation au 31 décembre 2014 ;
- la situation budgétaire au 31 décembre 2014.

### **III - Avancement de la concession au 31 décembre 2014**

Ce Compte Rendu Annuel à la collectivité est présenté au 31 décembre 2014, soit moins d'un an après l'attribution de la concession au CM-CIC Aménagement Foncier et la signature du traité. Il porte donc essentiellement sur l'engagement de l'opération (études, tests, diagnostics, etc.).

#### **Etat d'avancement physique au 31 décembre 2014**

##### *Point sur les études et réalisations de 2014*

Le traité de concession a été signé le 24 février 2014.

Une consultation a été organisée pour désigner, en mai 2014, une équipe de maîtrise d'œuvre complète (Lollier Ingénierie - Linder Paysages - Milani/Beaudoin - Naldéo et Ingélia).

De nombreux tests et diagnostics ont été réalisés : amiante (juillet 2014), desserte énergétique, études techniques complémentaires (septembre 2014), reconnaissance géothermique (octobre 2014), test de réponse thermique (novembre 2014).

Des phases de concertation avec la population ont également été organisées : rencontre avec le Conseil Consultatif des Habitants et présentation publique du projet (juin 2014), organisation d'ateliers participatifs (octobre 2014).

L'année 2014 a également donné lieu à la réalisation du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), à la rédaction d'une liste de 50 architectes suite à un appel à candidature, à un appel à candidature de promoteurs sur la 1<sup>ère</sup> tranche opérationnelle, à la présentation du projet à l'Architecte des Bâtiments de France, à la mise en place des «Ateliers Vauban» et à l'ajustement du Plan Guide de la phase 1 (2<sup>ème</sup> semestre 2014).

#### **1 - Etat d'avancement de la commercialisation**

La cession de l'emprise foncière correspondante à la 1<sup>ère</sup> phase opérationnelle du projet de reconversion à la SAS CM-CIC Aménagement Foncier est prévue pour décembre 2015.

Aucun îlot n'a été réservé ou vendu en 2014.

#### **2 - Point sur les travaux**

Au 31 décembre 2014, les travaux de déconstruction ou d'aménagement n'ont pas démarré.

**3 - Situation budgétaire au 31 décembre 2014**

DEPENSES 2014	HT	TTC
Foncier	0	0
Participations et taxes	0	0
Etudes et honoraires	135 370	162 445
Travaux	0	0
Assurances	0	0
Honoraires de gestion	36 143	36 143
Publicité	6 329	7 526
Frais financiers et généraux	86	102
Commercialisation	0	0
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>177 929</b>	<b>206 216</b>
RECETTES 2014	HT	TTC
VENTES	0	0
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Etat au 31/12/2014 : - 206 216 € TTC.

**Propositions**

Le Conseil Municipal est invité à :

- prendre en considération l'avancement de l'opération de reconversion du site de la Caserne Vauban et son bilan financier ;

- prendre acte du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession au 31 décembre 2014 pour la reconversion du site de la Caserne Vauban.

**«M. LE MAIRE :** On parle ce soir, vous l'avez remarqué, de la première tranche opérationnelle de ce projet qui va voir le jour sur 7,2 ha. C'est un projet d'éco quartier avec une dominante habitat. C'est aussi un projet important parce qu'il va valoriser tout le secteur avec son architecture militaire. Le permis d'aménager est délivré et les démolitions vont commencer en janvier. Les travaux de démolition, je vous l'annonce, notez-le dans vos carnets, chers collègues et pour la presse, auront lieu le 22 janvier 2016 en présence bien sûr de la direction du Crédit Mutuel qui est notre partenaire dans cette opération, avec les élus et promoteurs. C'est la première fois, et je tiens à le signaler, que la Ville travaille avec un investisseur privé. Pour mémoire ce site a été acquis par l'Etablissement Public Foncier et a été cédé à CM-CIC. Puisque -et ce n'est pas Sophie ANDRIANTAVY qui me dira le contraire- nous sommes attachés, vous le savez, à la démocratie participative, j'ai demandé qu'une rencontre avec le CCH soit organisée précédemment. Je voudrais juste, avant de passer la parole à Pascal BONNET, redonner quelques chiffres : 60 000 m<sup>2</sup> de logements qui seront réalisés sur le site dont 20 % en locatif social, 15 % en accession à la propriété avec une attention particulière aux personnes qui ont de faibles moyens, avec une accession entre autres pour les jeunes couples et les personnes à revenus modestes et peut-être aussi de l'auto promotion si cela peut se mettre en place.

C'est une des grandes opérations d'aménagement de la Ville menée dans ce mandat, comme Les Hauts du Chazal, Les Vaîtes, Planches Relançons, Viotte et celle-ci. C'est quand même presque 36 000 m<sup>2</sup>, c'est une opération que Nicolas BODIN est en train de continuer. Avec Michel LOYAT on avait travaillé là-dessus pratiquement tout le dernier mandat. Il y a aussi des mètres carrés de bureaux et un éco quartier. Enfin, je tiens à dire que ce que nous demandons aux promoteurs c'est qu'ils fassent des logements prioritairement accessibles aux familles, donc qu'on ne fasse pas de la défiscalisation mais qu'on favorise les familles, c'est-à-dire qu'il n'y aura pas que des T2 et là-dessus on sera assez intransigeant avec les promoteurs. Cela ne signifie pas qu'il n'y en aura pas mais il faut que ça soit destiné à accueillir des familles. C'est donc une grande opération que nous démarrons le 22 janvier. Je précise que des protocoles ont été mis en place pour récupérer un certain nombre d'éléments intéressants en matière de pierres, d'entourage, de fenêtres, qui peuvent être réutilisés pour là aussi conserver l'identité du quartier.

**M. Pascal BONNET** : Juste pour dire que dans la continuité des débats antérieurs nous allons nous abstenir sur les deux points consacrés à ce site.

**M. LE MAIRE** : D'accord, je le comprends parfaitement. Donc 12 abstentions. C'est adopté».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3 (1 abstention), le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (12 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 43

Contre : 0

Abstentions : 12

*Récépissé préfectoral du 18 décembre 2015.*