

49 - Reconversion du site de la Caserne Vauban - Acquisition de la première tranche opérationnelle à l'Etablissement Public Foncier du Doubs et cession à la Société CM-CIC AMENAGEMENT FONCIER

M. FOUSSERET, Maire, Rapporteur : Suite à la libération du site de la Caserne Vauban par le 19^{ème} Régiment du Génie, la Ville de Besançon a souhaité valoriser ce patrimoine militaire afin d'y développer un éco quartier à dominante habitat.

Dans un premier temps, la commune a sollicité l'Etablissement Public Foncier du Doubs (EPF) en vue d'un portage foncier de l'ensemble immobilier dans l'attente de sa cession à un aménageur. Cela a donné lieu à la signature, le 18 août 2009, d'une convention opérationnelle détaillant les modalités d'acquisition du bien puis de sa gestion temporaire par l'EPF du Doubs.

L'EPF du Doubs est devenu propriétaire de la Caserne Vauban par acte du 21 avril 2010 au prix de 2 800 000 €.

Les études pré opérationnelles confiées à l'Agence Nicolas MICHELIN et Associés ont permis de définir les orientations programmatiques, architecturales, urbanistiques et environnemen-tales pour l'ensemble des aménagements futurs.

Le projet de reconversion du site issu de ces études a pour ambition de développer une offre d'habitat de qualité tout en assurant une véritable mixité sociale se traduisant par le programme suivant :

- Environ 60 000 m² de logements, dont 20 % de locatif social, 15 % d'accession à prix modéré, des programmes d'habitat participatif, des programmes intergénérationnels.
- Environ 6 000 m² de bureaux, commerces et services.

Le 5 juillet 2012, le Conseil Municipal a arrêté le projet de reconversion de la caserne et décidé de confier sa mise en œuvre à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement.

L'aménageur désigné suite à consultation est la Société CM-CIC Aménagement Foncier qui réalisera l'opération de reconversion du site Vauban à ses frais et risques, sans participation de la Ville à l'équilibre de celle-ci. La rémunération de l'aménageur sera assurée par le résultat de l'opération.

Le traité de concession, signé le 24 février 2014, prévoit que le concessionnaire aura pour mission de démolir les bâtiments existants, de réaliser les travaux de viabilisation et d'aménagement du site, et de le commercialiser en cédant des droits à construire.

Le traité précise par ailleurs que l'unité foncière sera divisée en trois portions correspondant au plan de phasage opérationnel proposé par l'aménageur dans son offre. Ces trois portions seront respectivement acquises à l'engagement de chacune de ces phases.

Au final, le montant global de cession du site Vauban par la commune à CM-CIC se situera entre 3,3 et 3,5 millions d'euros : ce montant sera constitué d'une valeur vénale de 2 800 000 € à laquelle s'ajouteront les frais de portage et de gestion (entretien, gardiennage, sécurisation).

Le Permis d'Aménager correspondant à la 1^{ère} tranche opérationnelle a été accordé le 20 octobre dernier. Il y a lieu désormais de procéder à l'acquisition, par la commune à l'EPF du Doubs, de la première portion de foncier puis de la céder à CM-CIC Aménagement Foncier.

1 - Acquisition à l'EPF du Doubs

La commune acquiert à l'EPF du Doubs une surface d'environ 35 536 m² à prendre dans la parcelle cadastrée section HY n° 354. Cette surface correspond à la moitié du site de la Caserne Vauban. Il a été convenu avec l'EPF du Doubs que le montant de la transaction serait donc fixé à la moitié de celui de la transaction d'origine, soit 1 400 000 €.

2 - Cession au profit de CM-CIC AMENAGEMENT FONCIER

Une fois propriétaire, la commune cède à CM-CIC Aménagement Foncier le foncier acquis à l'EPF du Doubs, hormis deux emprises foncières d'environ 247 m² chacune et correspondant à deux bâtiments destinés à terme à des équipements publics à vocation socio-culturelle.

La commune cède également la parcelle cadastrée section HY n° 352 sise 26, rue Xavier Marmier d'une surface de 539 m², et correspondant à l'entrée principale du futur quartier.

Au total, la cession porte sur environ 35 587 m².

Le prix de cession est fixé à 1 669 160 € net vendeur. Il est composé d'une valeur vénale d'un montant de 1 400 000 € et d'un complément de 269 160 € correspondant aux frais de portage réglés annuellement à l'EPF du Doubs par la commune, de gardiennage et d'études opérationnelles. Ces frais sont calculés au prorata des surfaces vendues.

Un procès-verbal de délimitation parcellaire en cours d'élaboration précisera les surfaces exactes concernées par ces deux transactions.

Les modalités des deux transactions à intervenir sont donc les suivantes :

- acquisition à l'EPF du Doubs d'une surface d'environ 35 536 m² à prendre dans la parcelle cadastrée section HY n° 354 correspondant à une partie de l'ancienne Caserne Vauban au prix de 1 400 000 € ;
- cession à CM-CIC Aménagement Foncier, ou toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, d'une surface d'environ 35 048 m² à prendre dans la parcelle cadastrée section HY n° 354 correspondant à une partie de l'ancienne Caserne Vauban et de la parcelle HY n° 352 d'une surface de 539 m² au prix net vendeur de 1 669 160 €,
- frais d'acte à la charge des acquéreurs,
- frais de géomètre pris en charge par CM-CIC Aménagement Foncier.

La dépense de 1 400 000 € sera prélevée sur la ligne 21.824.2115.004806.30100.

La recette de 1 669 160 € sera prise en charge sur la ligne 77.824.775.004806.30100.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- se prononcer favorablement sur l'acquisition à l'EPF du Doubs et la cession à la Société CM-CIC Aménagement Foncier aux conditions ci-dessus définies,

- autoriser M. le Maire à signer tous actes liés à ces deux transactions.

«**M. LE MAIRE** : Des abstentions ? 14. Les autres sont favorables. Je vous en remercie».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3 (3 abstentions), le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (14 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

M. MORTON, M. LEUBA, M. GONON, M. BODIN (2), M. LIME (2), M. LOYAT et M. SCHAUSS n'ont pas pris part au vote.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 32

Contre : 0

Abstentions : 14

Récépissé préfectoral du 16 décembre 2015.