



**EXTRAIT DU REGISTRE
des Délibérations du Conseil Municipal**

Séance du 7 décembre 2017

Le Conseil Municipal, convoqué le 30 novembre 2017, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances.

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET, Maire.

Étaient présents :

M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Eric ALAUZET (à compter de la question 2), M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER (à compter de la question 2), M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, Mme Claudine CAULET, M. Guerric CHALNOT, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Danielle DARD, M. Clément DELBENDE, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Abdel GHEZALI, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA (à compter de la question 2), M. Christophe LIME (à compter de la question 2), M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL (à compter de la question 2), M. Thierry MORTON, Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB, Mme Karima ROCHDI, M. Dominique SCHAUSS, M. Rémi STHAL, Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF, M. Pascal BONNET, Mme Catherine COMTE-DELEUZE (à compter de la question 2), M. Laurent CROIZIER, Mme Marie-Laure DALPHIN, M. Ludovic FAGAUT, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, M. Philippe GONON, Mme Sophie PESEUX, Mme Mina SEBBAH, Mme Christine WERTHE, M. Philippe MOUGIN.

Secrétaire :

Mme Rosa REBRAB.

Absents :

M. Eric ALAUZET (jusqu'à la question 1 incluse), Mme Sorour BARATI-AYMONIER (jusqu'à la question 1 incluse), M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, Mme Myriam EL-YASSA, M. Jean-Sébastien LEUBA (jusqu'à la question 1 incluse), M. Christophe LIME (jusqu'à la question 1 incluse), Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question 1 incluse), Mme Ilva SUGNY, Mme Catherine COMTE-DELEUZE (jusqu'à la question 1 incluse), M. Jacques GROSPERRIN, M. Michel OMOURI, M. Julien ACARD.

Procurations de vote :

M. Patrick BONTEMPS à M. Michel LOYAT, M. Emile BRIOT à M. Clément DELBENDE, Mme Myriam EL-YASSA à Mme Sylvie WANLIN, Mme Carine MICHEL à M. Nicolas BODIN (jusqu'à la question 1 incluse), Mme Ilva SUGNY à Mme Rosa REBRAB, Mme Catherine COMTE-DELEUZE à M. Philippe GONON (jusqu'à la question 1 incluse), M. Jacques GROSPERRIN à M. Pascal BONNET, M. Michel OMOURI à M. Ludovic FAGAUT, M. Julien ACARD à M. Philippe MOUGIN.

OBJET : 37 - Projet de reconversion du site de la Caserne Vauban - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016

Projet de reconversion du site de la Caserne Vauban Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016

Rapporteur : M. l'Adjoint BODIN

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 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.

Par délibération en date du 12 décembre 2016, le Conseil Municipal approuvait le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015.

Avancement de la concession au 31 décembre 2016

1. Point sur les demandes d'autorisations

1.1 - Modification du Plan Local d'Urbanisme

Suite à la modification n° 6 du PLU de Besançon approuvée par délibération en date du 18 juin 2015, le site de la Caserne Vauban a été classé en zone UV au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Besançon, zonage spécifique au nouveau quartier.

Afin de garantir une plus grande souplesse dans le devenir et la réutilisation des bâtiments conservés, il a été proposé d'ajuster les dispositions réglementaires actuelles de la zone Uv en matière de normes de stationnement en proposant d'appliquer les dispositions actuellement en vigueur au sein du Secteur Sauvegardé Battant Quai Vauban.

Cet ajustement réglementaire a été effectué dans le cadre de la modification n° 7 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 7 novembre 2016.

Le PLU modifié est entré en vigueur, à l'issue des formalités réglementaires de publicité, en date du 28 novembre 2016.

1.2 - Foncier

Le 22 janvier 2016, la commune a acquis auprès de l'EPF une surface d'environ 35 536 m² dans la parcelle cadastrée HY n° 354, soit la moitié du site de la caserne Vauban.

Une fois propriétaire de cette surface, la commune l'a cédée à CM-CIC Aménagement Foncier, à l'exception de deux emprises foncières d'environ 247 m² chacune, avec la parcelle cadastrée HY n° 352 sise 26, rue Xavier Marmier. Cette cession, dont le prix a été fixé à 1 669 160 € nets vendeur, a donc porté sur une surface d'environ 35 587 m², objet du permis d'aménager de la tranche 1 de l'opération.

1.3 - Permis d'Aménager

Le Permis d'Aménager de la 1^{ère} phase opérationnelle a été accordé le 20 octobre 2015.

Après échange entre la collectivité, l'aménageur et les promoteurs dans le cadre des «Ateliers Vauban», il a été décidé de déposer une demande de permis modificatif le 29 juillet 2016, portant notamment sur la réorganisation des lots 1 et 5.

Suite au délai réglementaire d'instruction, ce dernier a été délivré le 24 novembre 2016.

1.4 - Permis de construire

A l'issue des travaux menés en ateliers entre la Ville, l'Aménageur et les promoteurs accompagnés de leur équipe de maîtrise d'œuvre :

- Linkcity, opérateur mandataire du lot n° 2 s'est vu délivrer un permis de construire le 28 octobre 2016,
- ALTERIMMO, opérateur du lot n° 5, s'est vu délivrer un permis de construire le 9 août 2017,
- SMCI, opérateur du lot n° 1, s'est vu délivrer un permis de construire le 20 mars 2017.

2. Point sur les études

2.1 - Fiches lots et CPAUPE

Les fiches de lots de la 1^{ère} tranche opérationnelle, dont une première mouture avait été réalisée en 2015 sur la base du Cahier de Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE), ont été consolidées et finalisées courant 2016 à l'issue des premiers échanges avec les promoteurs et leur maîtrise d'œuvre dans le cadre des Ateliers Vauban.

2.2 - Désignation des promoteurs

Un appel à candidature «promoteurs» a été lancé par l'aménageur en avril 2016 pour l'acquisition des 2 corps de garde et du château d'eau.

A l'issue de cette consultation, ont été désignés comme acquéreurs en décembre 2016 :

- pour les 2 corps de garde : Jérôme DARTEVELLE, avec l'architecte Jochen KLEIN,
- pour le château d'eau : Ivan PELLETIER, avec l'architecte Joël LAFLY.

Le promoteur ICADE a quant à lui été retenu au printemps 2016 sur le lot n°3.

2.3 - Désignation des architectes

Le choix de l'architecte pour le lot n° 3 ICADE a été réalisé après consultation, sur la base d'une audition le 6 juillet 2016 de 4 architectes avec rendu d'intentions architecturales. A l'issue de ces auditions, le choix s'est effectué conjointement par le promoteur, la Ville et l'aménageur. Le choix s'est ainsi porté sur le cabinet d'architecture FEVRIER CARRE.

2.4 - Ateliers Vauban

Les ateliers Vauban sur l'aménagement des espaces publics initiés en juin 2014 se sont poursuivis tout au long de 2016. Ils ont réuni les services de la Ville avec son AMO Architecte, l'aménageur et sa maîtrise d'œuvre. Ces derniers ont notamment permis d'affiner le projet d'aménagement (choix des matériaux, gestion des eaux pluviales...).

Les ateliers Vauban relatifs aux différents îlots engagés en 2015 (îlots n° 1, 2 et 5) se sont poursuivis en 2016 jusqu'au dépôt du permis de construire. Pour le lot n° 3, à l'issue de la désignation de l'architecte, les ateliers ont démarré en septembre 2016.

2.5 - Communication et concertation

Une démarche de communication a également été engagée par l'aménageur avec la mise en ligne du site internet dédié à l'opération www.ecoquartiervauban.fr, puis de la page Facebook www.facebook.com/EcoQuartierVauban

Une réunion publique a également été organisée le 22 janvier 2016. Elle a été l'occasion de présenter notamment l'avancée des différents projets engagés.

2.6 - Archéologie

A l'issue des travaux de diagnostics réalisés sur le terrain entre août et septembre 2015 par le Service Municipal d'Archéologie Préventive (SMAP), des prescriptions de fouilles ont été délivrées le 22 février 2016 par les services de l'Etat.

Ces dernières se sont déroulées en 3 phases successives, de mars à décembre 2016, en interface avec les travaux de déconstruction des bâtiments existants et le stockage des gravats.

2.7 - Etudes hydrogéologiques complémentaires

Conformément aux prescriptions délivrées dans le cadre du permis d'aménager de la tranche 1, des tests de perméabilité supplémentaires ont été réalisés par l'aménageur.

Des études hydrogéologiques complémentaires ont également été engagées afin de préciser les dynamiques des circulations souterraines entre les lots 1 et 5. Ces dernières études ainsi que des traçages complémentaires ont été réalisées par le Cabinet REILE entre août et décembre 2016.

3. Point sur les travaux de l'aménageur

3.1 - Désamiantage

Préalable aux déconstructions des bâtiments existants, les travaux de désamiantage ont été lancés en février 2016 et se sont achevés en février 2017.

3.2 - Déconstruction

Les travaux de déconstruction ont débuté en août 2016. Ils se sont organisés en 3 phases, en coordination avec les travaux de fouilles archéologiques et se sont prolongés jusqu'en février 2017.

Au total, 25 000 m³ de matériaux issus des déconstructions ont été concassés entre juillet et août et conservés sur le site à des fins de réutilisation dans le cadre des futurs travaux d'aménagement.

3.3 - Voiries Réseaux

Les travaux de VRD ont débuté à l'été 2016 (structure de la voirie principale). Ils se poursuivront en 2017 en parallèle des chantiers promoteurs.

4. Etat d'avancement sur la commercialisation

Aucun lot n'a été vendu en 2016. Seules trois promesses de vente ont été signées en 2015 concernant les lots 1, 2, et 5 ainsi qu'une quatrième en septembre 2016 concernant le lot n° 3 :

Lot - Promoteur	SP totale maxi	SP logements	Dont locatif social	Dont abordable	SP commerces services	SP bureaux
Lot 1 - SMCI	2 740	2 740		2 740		
Lot 2 - LINKCITY	12 745	8 298	2 341	2 420	1 900	2 224
Lot 3 - ICADE	7 975	6 100	1 700		500	
Lot 5 - ALTERIMMO	2 300	2 300		700		

5 - Complément de prix

Le «complément de prix» est issu d'une clause stipulée dans le paragraphe «indemnité en cas de revente» de l'acte administratif du 21 avril 2010 contenant la vente par l'Etat, au profit de l'Etablissement Public Foncier (EPF) du Doubs, du foncier de la Caserne Vauban.

Il est ici littéralement rappelé le paragraphe en question :

«Si, dans les dix années qui suivent l'authentification de l'acte portant transfert de propriété à son profit, l'Etablissement Public Foncier du Doubs ou tout propriétaire successif revend en totalité ou en partie l'immeuble cédé et réalise une plus-value lors de cette cession, rompant au détriment de l'Etat l'équilibre financier du présent contrat, la moitié de cette plus-value sera reversée à l'Etat-Défense. Cette plus-value sera déterminée en tenant en compte le bilan final des travaux réalisés, sur l'ensemble du site, et les divers postes de dépenses et recettes, étant précisé que les travaux de démolition ne seront pris en compte qu'au-delà du montant de 690 000 € déjà intégré au bilan d'aménagement à partir duquel le prix de vente a été déterminé. Dans l'hypothèse de la création d'une ZAC sur le site concerné, la moitié de la plus-value réalisée dans ce cas par l'autorité en charge de la ZAC à l'issue de l'opération serait reversée à l'Etat. Cette plus-value éventuelle serait calculée à partir du bilan de ZAC dans les mêmes conditions que celles exposées au précédent paragraphe. L'Etablissement Public Foncier du Doubs et tout propriétaire successif s'engagent à notifier au service France Domaine de la Direction des Finances Publiques du Doubs toute mutation pouvant entraîner la mise en œuvre de la clause de reversement de plus-value».

La mise en œuvre de cette clause, et plus précisément le calcul de son montant, ont été précisés par la Direction Générale des Finances Publiques, interrogée par courrier en date du 1^{er} décembre 2015 par la Ville de Besançon quant aux difficultés économiques et juridiques qu'entraînerait la mise en œuvre de cette clause. Il est ainsi répondu dans ce courrier que la mise en œuvre de la clause pourrait s'organiser de la manière suivante :

«(...) L'acte de vente ayant été signé avec une clause de complément de prix, cette dernière doit s'appliquer. Néanmoins, sous réserve que le bilan prévisionnel produit par l'aménageur se confirme dans les mêmes proportions financières, il peut être considéré que la marge ne rompt pas l'équilibre financier du contrat et que la plus-value n'a pas à être reversée, pour moitié à l'Etat (...).

Sur cette base, le complément de prix demandé sera donc de :

690 000 € X 75 % X 50 % soit 258 750 € (...).

Des précisions quant à l'exigibilité de ce complément de prix dû par l'aménageur ont été ensuite apportées par la Direction Générale des Finances Publiques par lettre au Maire en date du 3 décembre 2015.

Il y est précisé que «le complément de prix ne sera exigible qu'à partir du moment où le bilan final de l'aménageur sera connu, ou au plus tard 10 ans après la signature de l'acte de vente, soit en avril 2020. Il s'élèvera au plus à 258 750 € si la marge dégagée in fine ne rompt pas l'équilibre financier du contrat (...)».

Il est entendu entre la Ville de Besançon, concédante, et l'aménageur, que ce complément de prix sera «compensé au travers d'une recherche d'économies». Cette recherche portera sur des optimisations du programme des travaux.

Chaque économie, une fois validée par la Ville de Besançon et l'aménageur, fera l'objet d'une comptabilité et sera confirmée dans les CRAC à intervenir. L'ensemble ne devra pas impacter la qualité des aménagements».

Pour le cas où le montant des économies réalisées serait inférieur au montant du complément de prix sus indiqué, la Ville de Besançon s'engage à verser à l'aménageur le différentiel entre le montant desdites optimisations et le montant du complément de prix, et ce au plus tard à l'échéance du traité de concession selon la comptabilité finale des optimisations réalisées dans le cadre du bilan de clôture de l'opération.

Au regard de l'avancée de l'opération, aucune économie n'a pu être réalisée au cours de l'exercice 2016 sur proposition de l'aménageur.

6. Situation budgétaire au 31 décembre 2016

	Situation au 31/12/2015 (€ HT)	Situation au 31/12/2016 (€ HT)	Cumul
DEPENSES			
Foncier	0	1 669 160	1 669 160
Participations et taxes	18 020	28 804	46 824
Etudes et honoraires	352 168	48 278	400 446
Travaux	2 030	743 817	745 847
Assurances	0	25426	25 426
Honoraires de gestion	160 776	84 230	245 006
Publicité	12 160	7073	19 233
Frais financiers et généraux	90	51429	51 519
Commercialisation	6	0	6
TOTAL DEPENSES	545 244	2 658 217	3 203 461
RECETTES			
VENTES	0	0	0
TOTAL RECETTES	0	0	0

7. Budget prévisionnel au 31 décembre 2016

7.1 - Budget prévisionnel TRANCHE 1 au 31 décembre 2016

	Budget prévisionnel au 31/12/2015 (€ HT)	Budget prévisionnel au 31/12/2016 (€ HT)	Variation
DEPENSES			
Foncier	1 960 410	1 960 410	0
Participations et taxes	33 020	33 020	0
Etudes et honoraires	637 138	671 083	+ 33 945
Travaux	2 884 724	2 914 123	+ 29 399
Assurances	24 632	24 632	0
Honoraires de gestion	401 448	405 778	+ 4 330
Publicité	30 000	30 000	0
Frais financiers et généraux	295 304	295 304	0
Commercialisation	334 540	338 148	+ 3 608
TOTAL DEPENSES	6 601 216	6 660 067	+ 58 851
RECETTES			
VENTES	6 690 800	6 689 940	- 860
AUTRES PRODUITS	246 216	262 639	+ 16 423
TOTAL RECETTES	6 937 016	6 952 579	+ 15 563

Commentaires sur les dépenses :

⇒ Foncier

Le prix du foncier correspond à la portion relative à la tranche 1 de l'opération Vauban et s'élève à 1 960 410 € HT, se décomposant comme suit :

- Prix du terrain : 1 669 160 €
- Frais d'acquisition : 32 000 €
- Complément de prix (cf. point 5) : 258 750 €

⇒ Etudes et honoraires

Le montant total des études et honoraires s'élève pour la tranche 1 à 671 083 € HT, dont 534 138 € HT pour la maîtrise d'œuvre.

⇒ *Travaux*

Le montant total des travaux de la tranche 1 s'élève à 2 914 123 € HT, dont notamment :

- Déconstructions :	890 249 €
- Lot 2 - Voirie et réseaux humides :	1 140 000 €
- Lot 3 - Réseaux secs 1 Electricité :	294 188 €
- Espaces verts :	270 000 €
- Maison du projet :	106 000 €

Commentaires sur les recettes :

Les recettes attendues au budget prévisionnel actualisé sont stables. Au vu des promesses de vente en cours, les objectifs fixés dans le cadre du traité de concession sont respectés.

⇒ *Autres produits*

Ils sont constitués :

- des recettes issues de la prorogation de la subvention de l'Agence de l'Eau obtenue par la Ville de Besançon dans le cadre de l'appel à projets 2013 «Réduire la pollution pluviale». Son montant s'élève à 175 000 € HT et sera versé par l'Agence de l'Eau au concessionnaire CM-CIC. Elle interviendra sur justification des dépenses de travaux liées à la gestion des eaux pluviales ;
- du produit de la revente de l'aménageur à la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (CAGB) du foncier nécessaire aux travaux du TCSP Viotte/TEMIS, majoré du coût des travaux de démolition. Le montant total s'élève à 87 639 € HT.

7.2 - Budget prévisionnel global TRANCHE 1 + 2 + 3 au 31 décembre 2016

	Bilan prévisionnel au 31/12/2015 (HT)	Bilan prévisionnel au 31/12/2016 (HT)	Variation
DEPENSES			
Foncier	3 949 175	3 949 175	0
Participations et taxes	83 020	83 020	0
Etudes et honoraires	1 076 218	1 113 218	+37 000
Travaux	6 089 884	6 052 496	- 37 388
Assurances	57 508	57 540	+ 32
Honoraires de gestion	924 488	929 723	+ 5 235
Publicité	105 000	100 000	-5 000
Frais financiers et généraux	616 600	620 349	+ 3 749
Commercialisation	708 140	712 499	+ 4 359
TOTAL DEPENSES	13 610 034	13 618 019	+ 7 985

	Bilan prévisionnel au 31/12/2015 (HT)	Bilan prévisionnel au 31/12/2016 (HT)	Variation
RECETTES			
Ventes Tranche 1	6 690 800	6 689 940	- 860
Ventes Tranche 2	3 954 000	3 954 000	0
Ventes Tranche 3	3 518 000	3 518 400	+ 400
Sous-total Ventes	14 162 800	14 162 340	- 460
Autres produits	246 216	262 639	+ 16 423
TOTAL RECETTES	14 409 016	14 424 979	+ 15 963
RESULTAT	798 982	806 959	+ 7 977

Commentaires sur les dépenses et recettes :

Il n'y a pas de variations significatives au 31 décembre 2016.

Proposition

Le Conseil Municipal est invité à approuver le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement au 31 décembre 2016 pour la reconversion du site de la Caserne Vauban.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime (1 abstention) de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (13 abstentions), décide d'adopter la proposition du Rapporteur.

Mme DARD n'a pas pris part au vote.

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,
La Première Adjointe,



Danielle DARD.

Préfecture du Doubs

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 41

Contre : 0

Abstentions : 13

Reçu le 19 DEC. 2017
Contrôle de légalité

