



EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 28 juin 2018

Le Conseil Municipal, convoqué le 21 juin 2018, 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, M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER, M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, M. Guerric CHALNOT, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Danielle DARD, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, Mme Myriam EL-YASSA, Mme Béatrice FALCINELLA, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB (à compter de la question 8), Mme Karima ROCHDI, M. Rémi STHAL (jusqu'à la question 36 incluse), Mme Ilva SUGNY, Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF, M. Pascal BONNET, M. Laurent CROIZIER, Mme Marie-Laure DALPHIN (à compter de la question n° 5), M. Ludovic FAGAUT, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN (à compter de la question n° 6), M. Philippe GONON, M. Jacques GROSERRIN, Mme Sophie PESEUX, Mme Mina SEBBAH, Mme Christine WERTHE, M. Philippe MOUGIN.

Secrétaire :

M. Yves-Michel DAHOUI.

Absents :

M. Clément DELBENDE, M. Abdel GHEZALI, Mme Rosa REBRAB (jusqu'à la question n° 7 incluse), M. Dominique SCHAUSS, M. Rémi STHAL (à compter de la question n° 37), Mme Catherine COMTE-DELEUZE, Mme Marie-Laure DALPHIN (jusqu'à la question n° 4 incluse), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Michel OMOURI, M. Julien ACARD.

Procurations de vote :

M. Clément DELBENDE à M. Christophe LIME, M. Abdel GHEZALI à M. Nicolas BODIN, Mme Rosa REBRAB à M. Thierry MORTON (jusqu'à la question n° 7 incluse), M. Dominique SCHAUSS à Mme Catherine THIEBAUT, M. Rémi STHAL à Mme Karima ROCHDI (à compter de la question n° 37), Mme Catherine COMTE-DELEUZE à M. Philippe GONON, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN à M. Ludovic CROIZIER (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Michel OMOURI à M. Pascal BONNET, M. Julien ACARD à M. Philippe MOUGIN.

OBJET : 55 - Projet de reconversion du site de la Caserne Vauban - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017

Projet de reconversion du site de la Caserne Vauban Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017

Rapporteur : M. l'Adjoint BODIN

	Date	Avis
Commission n° 3	13/06/2018	Favorable unanime (2 abstentions)

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 7 décembre 2017, le Conseil Municipal approuvait le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016.

Avancement de la concession au 31 décembre 2017

1. Point sur les demandes d'autorisations

1.1 - 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 :

- 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,

- La société FJ Invest, représentée par M. DARTEVELLE, opérateur des lots n° 6 et 7, correspondant aux anciens corps de garde, a déposé un permis de construire le 27 novembre 2017,

- M. Ivan PELLETIER, opérateur du lot n° 10, correspondant à l'ancien château d'eau, a déposé un permis de construire le 2 août 2017.

2. Point sur les études

2.1 - Désignation des promoteurs

Une consultation promoteur a été lancée en juin 2017 concernant le lot n° 4. Suite à une 1^{ère} phase de remise des offres, 4 candidats ont été invités à participer en octobre 2017 à une audition en présence de l'Autorité concédante et du Concessionnaire.

A l'issue de cet oral, 2 opérateurs, SMCI et le groupement VILLA C / ALTERIMMO, ont été retenus. Pour des raisons opérationnelles, le choix définitif a été repoussé dans le temps et interviendra courant 2018.

Tous les autres lots de la première phase sont attribués au 31 décembre 2017.

2.2 - Ateliers Vauban

Les ateliers Vauban sur l'aménagement des espaces publics initiés en juin 2014 se sont poursuivis tout au long de 2017. 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 techniquement le projet d'aménagement.

Les ateliers Vauban relatifs aux différents îlots engagés en 2015 se sont poursuivis en 2017 notamment pour les lots 6, 7 et 10 jusqu'au dépôt des permis de construire.

2.3 - Communication et concertation

Une démarche de communication est assurée 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.

En lien avec les visites du Maire à mi-mandat dans les quartiers, une réunion d'information auprès des membres du Comité Consultatif des Habitants des quartiers Grette - Butte s'est déroulée le 4 octobre 2017 au sein de la Maison du Projet de l'éco quartier Vauban.

Il s'agissait du premier événement accueilli dans ce nouveau bâtiment qui sera inauguré officiellement en 2018.

2.4 - Labellisation Eco quartier

En mai 2017, la Ville de Besançon et l'aménageur CMCIC ont candidaté au 5^{ème} appel à Projets Eco Quartier du Ministère de la Cohésion des Territoires. Le nouveau label Eco Quartier comporte désormais 4 étapes, correspondant aux différents stades du projet : l'idée et la conception, la mise en chantier, la vie de quartier, l'amélioration continue avec et pour ses usagers.

L'opération de reconversion du site de la caserne Vauban s'est vu remettre par la commission nationale Éco Quartier, sur proposition de la commission régionale, après présentation des conclusions des experts le label «Éco Quartier - étape 2 : L'Éco Quartier en chantier» le 19 décembre 2017 à Paris.

2.5 - 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 janvier 2017.

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, suppression des réseaux inadaptés, fouilles nécessaires à la mise en place des réseaux secs et humides). Ils se sont poursuivis en 2017 en parallèle des premiers chantiers promoteurs afin de permettre la pose des réseaux d'assainissement. Ils se poursuivront jusqu'à achèvement de la phase 1.

4. Etat d'avancement sur la commercialisation

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.

En 2016,

- un compromis de vente a été signé avec la société ICADE pour le lot n° 3,
- la promesse de vente portant sur le lot n° 2 a été prorogée,
- la promesse de vente portant sur les lots 6 et 7 correspondant aux anciens corps de garde a été régularisée le 28 décembre.

En 2017,

- un compromis de vente a été signé le 21 mars concernant le lot n° 10 correspondant à l'ancien château d'eau,
- l'ilot n° 1 a été cédé à la société SMCI le 6 juillet 2017,
- l'ilot n° 5 a été cédé à la société ALTERIMMO le 3 juillet.

Au 31 décembre 2017, tous les lots ont été réservés.

Nonobstant les prochaines décisions gouvernementales en matière de dispositif fiscal (incidences possibles sur le rythme de commercialisation et revalorisation éventuelle de la charge foncière), l'engagement d'opérateurs immobiliers confirme l'attractivité du projet et l'intérêt pour cet éco-quartier et son programme de constructions.

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 2017 sur proposition de l'aménageur.

6. Situation budgétaire au 31 décembre 2017

	Situation au 31/12/2015 (€ HT)	Situation au 31/12/2016 (€ HT)	Situation au 31/12/2017 (€ HT)	Cumul
DEPENSES				
Foncier	0	1 669 160	0	1 669 160
Participations et taxes	18 020	28 804	0	46 824
Etudes et honoraires	352 168	48 278	120 562	521 008
Travaux	2 030	743 817	580 987	1 326 834
Assurances	0	25 426	0	25 426
Honoraires de gestion	160 776	84 230	0	245 006
Publicité	12 160	7073	2 708	21 941
Frais financiers et généraux	90	51 429	50 963	102 482
Commercialisation	6	0	53 984	53 990
TOTAL DEPENSES	545 250	2 658 217	809 204	4 012 671
RECETTES				
VENTES	0	0	1 079 686	1 079 686
TOTAL RECETTES	0	0	1 079 686	1 079 686

Les recettes constatées proviennent de la vente en 2017 des lots 1 et 5.

7. Budget prévisionnel au 31 décembre 2017

7.1 - Budget prévisionnel TRANCHE 1 au 31 décembre 2017

	Budget prévisionnel au 31/12/2015 (€ HT)	Budget prévisionnel au 31/12/2016 (€ HT)	Budget prévisionnel au 31/12/2017 (€ HT)	Variation 2016 /2017
DEPENSES				
Foncier	1 960 410	1 960 410	1 960 410	0
Participations et taxes	33 020	33 020	33 020	0
Etudes et honoraires	637 138	671 083	679 375	+ 8 292
Travaux	2 884 724	2 914 123	2 872 813	-41 310
Assurances	24 632	24 632	0	-24 632
Honoraires de gestion	401 448	405 778	405 778	0
Publicité	30 000	30 000	30 000	0
Frais financiers et généraux	295 304	295 304	291 321	-3 983
Commercialisation	334 540	338 148	338 593	+ 445
TOTAL DEPENSES	6 601 216	6 660 067	6 611 310	- 48 757
RECETTES				
VENTES	6 690 800	6 689 940	6 698 826	+ 8 886
AUTRES PRODUITS	242 216	262 639	262 639	0
TOTAL RECETTES	6 933 016	6 952 579	6 961 465	+ 8 886

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 €

Travaux

L'écart de - 41 310 € n'est pas lié à une économie sur le montant des travaux mais à un retard lié aux démarrages des chantiers promoteurs.

Commentaires sur les recettes :

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 2017

	Bilan prévisionnel au 31/12/2015 (HT)	Bilan prévisionnel au 31/12/2016 (HT)	Bilan prévisionnel au 31/12/2017 (HT)	Variation 2016 / 2017
DEPENSES				
Foncier	3 949 175	3 949 175	3 949 175	0
Participations et taxes	83 020	83 020	83 020	0
Etudes et honoraires	1 076 218	1 113 218	1 121 510	+8 292
Travaux	6 089 884	6 052 496	6 052 496	0
Assurances	57 508	57 540	57 540	0
Honoraires de gestion	924 488	929 723	929 723	0
Publicité	105 000	100 000	100 000	0
Frais financiers et généraux	616 600	620 349	616 366	- 3 983
Commercialisation	708 140	712 499	712 944	+ 445
TOTAL DEPENSES	13 610 034	13 618 019	13 622 774	+ 4 755

	Bilan prévisionnel au 31/12/2015 (HT)	Bilan prévisionnel au 31/12/2016 (HT)	Bilan prévisionnel au 31/12/2017 (HT)	Variation 2016 / 2017
RECETTES				
Ventes Tranche 1	6 690 800	6 689 940	6 698 826	+ 8 886
Ventes Tranche 2	3 954 000	3 954 000	3 954 000	0
Ventes Tranche 3	3 518 000	3 518 400	3 518 400	0
Sous-total Ventes	14 162 800	14 162 340	14 171 226	+8 886
Autres produits	246 216	262 639	262 639	0
TOTAL RECETTES	14 409 016	14 424 979	14 433 865	+ 8 886
RESULTAT	798 982	806 960	821 091	+ 14 131

Commentaires sur les dépenses et recettes :

Il n'y a pas de variations significatives au 31 décembre 2017.

A la majorité des suffrages exprimés (8 contre - 2 abstentions), le Conseil Municipal décide d'approuver le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement au 31 décembre 2017 pour la reconversion du site de la Caserne Vauban.

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


Danielle DARD.



Rapport adopté à la majorité

Pour : 45

Contre : 8

Abstentions : 2

Ne prennent pas part au vote : 0

Préfecture du Doubs
Reçu le - 6 JUL. 2018
Contrôle de légalité

