



RECU EN PREFECTURE

Le 01 juillet 2019

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20190620-D00576510-DE

EXTRAIT DU REGISTRE

des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 20 juin 2019

Le Conseil Municipal, convoqué le 13 juin 2019, 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 (à compter de la question n° 6), Mme Claudine CAULET, M. Pascal CURIE (à compter de la question n° 6), M. Yves-Michel DAHOUI, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, Mme Myriam EL-YASSA (à compter de la question n° 6), Mme Béatrice FALCINELLA, M. Abdel GHEZALI, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA (jusqu'à la question n° 20 incluse), M. Christophe LIME (à compter de la question n° 6), M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, 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 (jusqu'à la question n° 64 incluse), Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, Mme Marie-Laure DALPHIN (jusqu'à la question n° 10 incluse), M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n° 64 incluse), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN (à compter de la question n° 6), M. Philippe GONON (jusqu'à la question n° 64 incluse), M. Jacques GROSPERRIN (jusqu'à la question n° 64 incluse), M. Michel OMOURI (jusqu'à la question n° 64 incluse), Mme Sophie PESEUX (jusqu'à la question n° 64 incluse), Mme Mina SEBBAH (jusqu'à la question n° 64 incluse), Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 64 incluse), M. Philippe MOUGIN.

Secrétaire :

M. Michel LOYAT.

Absents :

M. Emile BRIOT, M. Gueric CHALNOT, M. Clément DELBENDE, Mme Danielle DARD, Mme Danielle POISSENOT, Mme Ilva SUGNY, M. Julien ACARD.

Procurations de vote :

M. Emile BRIOT à M. Christophe LIME (à compter de la question n° 6), M. Gueric CHALNOT à Mme Myriam LEMERCIER, M. Pascal CURIE à Mme Catherine THIEBAUT (jusqu'à la question n° 5 incluse), Mme Danielle DARD à M. Dominique SCHAUSS, Mme Myriam EL YASSA à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Jean-Sébastien LEUBA à Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY (à compter de la question n° 21), Mme Danielle POISSENOT à Mme Karima ROCHDI, Mme Ilva SUGNY à Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Laure DALPHIN à M. Jacques GROSPERRIN (à compter de la question n° 11 - jusqu'à la question n° 64 incluse).

OBJET : 64 - Projet de reconversion du site de la Caserne Vauban - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018

Projet de reconversion du site de la Caserne Vauban Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018

Rapporteur : M. l'Adjoint BODIN

	Date	Avis
Commission n° 3	05/06/2019	Favorable unanime (1 abstention)

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 28 juin 2018, le Conseil Municipal approuvait le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017.

Avancement de la concession au 31 décembre 2018

1. Point sur les demandes d'autorisations

1.1 - Permis de construire

- Le projet sur le lot 3 ayant été abandonné par la société ICADE, un transfert de PC a eu lieu le 14 mai 2018 et un modificatif a été déposé le 13 juin et obtenu le 27 juin au profit de la société Alterimmo.

- Concernant les lots 6, 7 et 10 (appelés les corps de garde et château d'eau), les permis de construire ont été déposés le 27 novembre 2017 concernant les corps de garde et le 2 août pour le château d'eau. Ils ont respectivement été obtenus le 16 février et le 6 février 2018.

Depuis, le porteur de projet du château d'eau n'ayant pas donné suite, une nouvelle consultation a été engagée. Le choix du lauréat est prévu fin du deuxième trimestre 2019.

2. Point sur les études et les réalisations

2.1 - Désignation des promoteurs et architectes

Concernant le lot 4, la décision a été prise en 2018 de repousser la désignation de l'opérateur pour ce lot afin d'en modifier la programmation et s'adapter au nouveau contexte économique sur la commune en matière de promotion immobilière due à la disparition du dispositif de défiscalisation Pinel. Cette désignation interviendra courant du second semestre 2019.

2.2 - Ateliers Vauban

Les ateliers Vauban sur l'aménagement des espaces publics se sont poursuivis en 2018. Ils ont également porté en début d'année sur les projets des lots 2 et 3. La réflexion relative au montage du deuxième permis d'aménager de la phase 2 a débuté au dernier trimestre.

2.3 - Communication - Concertation

L'inauguration de la maison du projet a eu lieu le 23 mars 2018 dans l'ancien bâtiment du chef de corps. Elle est actuellement ouverte sur rendez-vous en raison du chantier en cours.

Les membres de la copropriété voisine rue Voirin ont été reçus le 5 novembre 2018 afin de leur présenter l'avancement de l'éco-quartier et les projets à venir.

2.4 - Réalisation des ouvrages spéciaux de gestion des eaux pluviales

Dans le respect du principe de gestion des eaux pluviales basé sur le zéro rejet dans les réseaux, le stockage des eaux pluviales entre le lot 1 et le lot 5 (en partie basse à proximité de la rue Voirin) se fait par un dispositif de cagettes. Ces dernières ont été installées en novembre et décembre.

3. Point sur les travaux

- Les constructions sur les lots 1 et 5 se sont déroulées sur toute l'année 2018.
- L'ensemble des branchements réseaux ont été réalisés pour les lots 1, 5, 6, 7, 8, 9 et 10.

4. Etat d'avancement de la commercialisation au 31/12/2018

Un compromis de vente a été signé avec la société Alterimmo le 30 mars 2018 pour la reprise du projet sur le lot 3, l'acte définitif a été signé le 6 décembre 2018.

En septembre 2018, l'acquéreur désigné du château d'eau a fait part de l'abandon du projet, un nouvel appel à projet a été lancé et devrait être attribué très prochainement.

La promesse de vente portant sur le lot 2 avec la société Linkcity est caduque depuis le 31 décembre 2018. Des contacts sont en cours pour la reprise du projet.

La Ville et l'aménageur réfléchissent à l'implantation d'une résidence seniors sur le lot 2 de la deuxième phase du projet.

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	11 209	8 672	3 901	2 409	1 977	560
Lot 3 - ALTERIMMO	4 890	4 889	964			
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 prenant 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 :

$690\,000\text{ €} \times 75\% \times 50\% \text{ soit } 258\,750\text{ €} (...)$.

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.

Aucune économie n'a pu être réalisée au 31 décembre 2018, il n'y a pas de variation significative du bilan prévisionnel.

6. Situation budgétaire au 31 décembre 2018

	Situation au 31/12/2016 (€ HT)	Situation au 31/12/2017 (€ HT)	Situation au 31/12/2018 (€ HT)	Cumul
	DEPENSES			
Foncier	1 669 160	0	0	1 669 160
Participations et taxes	46 824	0	0	46 824
Etudes et honoraires	400 446	120 562	34 872	555 880
Travaux	745 847	580 987	157 417	1 484 251
Assurances	25 426	0	0	25 426
Honoraires de gestion	245 008	0	80 093	325 099
Publicité	19 233	2 708	5 239	27 180
Frais financiers et généraux	51 519	50 963	92 439	194 921
Commercialisation	6	53 984	56 194	110 184
TOTAL DEPENSES	3 203 449	809 204	426 254	4 438 925
	RECETTES			
VENTES	0	1 079 686	1 124 000	2 203 686
TOTAL RECETTES	0	1 079 686	1 176 500	2 256 186

Total des dépenses facturées au 31/12/18 : 4 438 925 € HT

Rappel des dépenses au 31/12/2015 : 545 250 € HT

Rappel des dépenses au 31/12/2016 : 3 203 449 € HT

Rappel des dépenses au 31/12/2017 : 4 012 653 € HT

Les recettes correspondent au produit de la vente des lots 1, 3 et 5 et le premier versement de la subvention de l'agence de l'eau est de 52 500 €.

7. Budget prévisionnel au 31 décembre 2018

7.1 - Budget prévisionnel TRANCHE 1 au 31 décembre 2018

	Budget prévisionnel au 31/12/2016 (€ HT)	Budget prévisionnel au 31/12/2017 (€ HT)	Budget prévisionnel au 31/12/2018 (€ HT)	Variation 2017 /2018
DEPENSES				
Foncier	1 960 410	1 960 410	1 960 410	0
Participations et taxes	33 020	33 020	46 824	+ 13 804
Etudes et honoraires	671 083	679 375	686 652	+ 7 277
Travaux	2 914 123	2 872 813	3 016 338	+ 143 525
Assurances	24 632	0	0	0
Honoraires de gestion	405 778	405 778	405 778	0
Publicité	30 000	30 000	34 143	+ 4 143
Frais financiers et généraux	295 304	291 321	329 577	+ 38 256
Commercialisation	338 148	338 593	306 505	- 32 088
TOTAL DEPENSES	6 660 067	6 611 310	6 786 227	+ 174 917
RECETTES				
VENTES	6 689 940	6 698 826	6 342 646	- 356 180
AUTRES PRODUITS	262 216	262 639	263 424	+ 785
TOTAL RECETTES	6 952 156	6 961 465	6 606 070	- 355 395

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

Les honoraires de Maîtrise d'œuvre correspondent aux missions réalisées par le Groupement Lollier Ingénierie / Linder Paysage / Milani-Beaudoin / Naldéo / Ingélia. Le Marché initial de MOE de la Tranche 1 (524 K€ HT + révision de prix) a pour objet l'obtention des autorisations d'urbanisme délivrées en 2015 et leur mise en œuvre (suivi chantier), ainsi que le suivi des Ateliers Vauban.

En 2018, une augmentation d'honoraires au groupement Lollier a été nécessaire vu la complexité du dossier et la reconfiguration du projet suite notamment à la disparition du dispositif Pinel. Le montant pour la phase 1 est dorénavant de 571 138 € HT (hors études de sol et loi sur l'eau).

Travaux

Ils sont estimés en fonction des réponses aux appels d'offres issus des dossiers de consultation d'entreprises réalisés sur la base des Permis d'aménager et Permis de démolir délivrés en 2015 et réajustés au vu des éléments ci-dessus.

Comme convenu en fin d'année 2015, après prise de connaissance des modalités de calcul et d'exigibilité du complément de prix demandé par l'Etat, une réduction du programme des travaux (ou remboursement équivalent de la commune) est déduite ici des dépenses prévisionnelles à hauteur de 258 750 € HT. Cette économie est prise ici en compte en totalité sur le bilan financier de la tranche 1 afin d'équilibrer la dépense provisionnée pour «complément de prix» sur le foncier : il est néanmoins convenu qu'elle soit réalisée sur le cumul des 3 tranches.

Commentaires sur les recettes :

Les recettes attendues au budget prévisionnel actualisé sont en baisse. Cela est dû aux difficultés rencontrées sur le lot 2.

La future consultation pour le lot 4 a pour objectif d'équilibrer le bilan de la phase 1. La disparition du dispositif Pinel a des incidences sur la programmation initiale du lot. Des solutions alternatives sont encore à l'étude.

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, **le premier acompte de 52 500 € a été versé.**
- 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 88 241 € HT.**

7.2 - Budget prévisionnel global TRANCHE 1 + 2 + 3 au 31 décembre 2018

	Bilan prévisionnel au 31/12/2016 (HT)	Bilan prévisionnel au 31/12/2017 (HT)	Bilan prévisionnel au 31/12/2018 (HT)	Variation 2017 / 2018
DEPENSES				
Foncier	3 949 175	3 949 175	3 949 175	0
Participations et taxes	83 020	83 020	101 240	+ 18 220
Etudes et honoraires	1 113 218	1 121 510	1 159 732	+ 38 222
Travaux	6 052 496	6 052 496	6 052 496	0
Assurances	57 540	57 540	0	0
Honoraires de gestion	929 723	929 723	929 723	0
Publicité	100 000	100 000	100 000	0
Frais financiers et généraux	620 349	616 366	599 613	- 16 753
Commercialisation	712 499	712 944	712 944	0
TOTAL DEPENSES	13 618 019	13 622 774	13 604 923	- 17 851
	Bilan prévisionnel au 31/12/2016 (HT)	Bilan prévisionnel au 31/12/2017 (HT)	Bilan prévisionnel au 31/12/2018 (HT)	Variation 2017 / 2018
RECETTES				
Ventes Tranche 1	6 689 940	6 698 826	6 342 646	- 356 180
Ventes Tranche 2	3 954 000	3 954 000	3 954 000	0
Ventes Tranche 3	3 518 400	3 518 400	3 682 400	+ 164 000
Sous-total Ventes	14 162 340	14 171 226	13 979 046	- 192 180
Autres produits	262 639	262 639	263 424	785
TOTAL RECETTES	14 424 979	14 443 865	14 242 470	- 191 215
RESULTAT	806 959	811 091	637 547	- 173 544

Commentaires sur les dépenses et recettes :

Il n'y a pas de variations significatives au 31 décembre 2018.

A l'unanimité des suffrages exprimés (1 abstention), le Conseil Municipal décide d'approuver le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement au 31 décembre 2018 pour la reconversion du site de la Caserne Vauban.

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,
La Première Adjointe



Danielle DARD.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 52

Contre : 0

Abstention : 1

Ne prennent pas part au vote : 0