



RECU EN PREFECTURE

Le 22 octobre 2020

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20201009-D00618410-DE

EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 09 octobre 2020

**Le Conseil Municipal, convoqué le 02 octobre 2020, s'est réuni à la
Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale du Doubs (CCIT)**

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH, M. Sébastien COUDRY, M. Philippe CREMER, M. Benoît CYPRIANI, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY, M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME (jusqu'à la question n° 13 incluse), M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n° 4 incluse), M. Thierry PETAMENT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN, M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET, Mme Anne VIGNOT, Mme Christine WERTHE

Secrétaire :

Mme Julie CHETTOUH

Absents :

Mme Anne BENEDETTO, M. Laurent CROIZIER, M. Jean-Marc FAIVRE, Mme Lorine GAGLILOLO, M. Aurélien LAROPPE, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF

Procurations de vote :

Mme Anne BENEDETTO donne pouvoir à M. Hasni ALEM, M. Laurent CROIZIER donne pouvoir à Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Marc FAIVRE donne pouvoir à M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLILOLO donne pouvoir à M. Anthony POULIN, M. Aurélien LAROPPE donne pouvoir à M. François BOUSSO, M. Christophe LIME donne pouvoir à M. André TERZO (à compter de la question n° 14), Mme Laurence MULOT donne pouvoir à Mme Marie LAMBERT (à compter de la question n° 5), Mme Sylvie WANLIN donne pouvoir à M. Nicolas BODIN, Mme Marie ZEHAF donne pouvoir à Mme Frédérique BAEHR

OBJET : Projet de reconversion du site de la Caserne Vauban - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019

**Projet de reconversion du site de la Caserne Vauban
Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019**

Rapporteur : M. Anthony POULIN, Adjoint

	Date	Avis
Commission n° 2	22/09/2020	Favorable unanime (1 abstention)

Résumé :

Suite à la libération du site de la Caserne Vauban par le 19eme 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 Crédit Mutuel Aménagement Foncier. Le traité de concession d'aménagement, liant la Ville de Besançon, concédant, et le Crédit Mutuel Aménagement Foncier, concessionnaire, a été signé et transmis en Préfecture le 24 février 2014.

Par délibération en date du 20 juin 2019, le Conseil Municipal approuvait le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018.

Le présent rapport présente l'état d'avancement de l'opération au 31 décembre 2019.

I. Point sur les demandes d'autorisation

A. 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 2018 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 lancée avec la désignation d'un nouveau preneur mi-2019 (Le projet n'a pas abouti).

Le preneur des corps de garde a également abandonné son projet fin 2019 car les destinations projetées ne correspondaient pas à celles souhaitées sur le quartier (professions libérales).

II. Point sur les études et les réalisations

A. Etudes

La gestion des eaux pluviales de la phase 1 a nécessité des compléments d'études notamment pour les puits d'infiltration situés entre le lot 1 et le lot 5. Le choix a été fait d'utiliser le premier en exutoire et d'équiper le second afin d'en faire une surverse en cas d'évènements pluviométriques exceptionnels.

B. 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 de s'adapter au nouveau contexte économique sur la commune en matière de promotion immobilière due à la disparition du dispositif de défiscalisation Pinel. Des contacts avec les différents acteurs locaux et nationaux ont été pris pour connaître les attentes et les possibilités en termes de marché.

Un redécoupage du lot a été effectué pour en faciliter la constructibilité. Une consultation a été lancée début 2020.

L'opportunité de réaliser une résidence séniors au sein de l'Ecoquartier a été validée pour la phase 2 du projet. Une consultation a été lancée mi 2019 pour la désignation d'un opérateur sur le lot C de la phase 2. Après analyse des offres et des intentions des candidats, le promoteur Kaufman et Broad a été désigné.

C. Ateliers Vauban

Les ateliers Vauban sur l'aménagement des espaces publics se sont poursuivis en 2019. Ils ont également porté sur le projet du lot 2 (reprise du projet par DUVAL), le permis modificatif du lot 3 et le montage du permis d'aménager pour la phase 2.

D. D/ Communication - Concertation

La livraison des premiers logements a fait l'objet d'un événement en date du 17 mai 2019 en présence de tous les partenaires de l'opération. En effet, les lots 1 (projet SMCI dont la rénovation de l'ancienne infirmerie) et 5 (le Commandeur d'Alterimmo) ont été livrés courant mai, ce qui représente 92 logements.

Les permanences sur place assurées en 2018 par le Crédit Mutuel Aménagement Foncier n'ont pas été reconduites en 2019 puisque les travaux d'aménagement et de construction sur le site ne garantissaient pas les conditions de sécurité. Des visites de site sur rendez-vous ont été réalisées.

III. Point sur les travaux

- Les travaux de terrassement du lot 3 ont débuté en mars 2019, suivi en juin des travaux de construction (fondations spéciales et garages en souterrain).
- Pour anticiper l'arrivée des premiers habitants, les travaux d'aménagement et de finition aux abords des lots 1 et 5 se sont accélérés pendant les deux premiers trimestres.

IV. Etat d'avancement de la commercialisation au 31/12/2019

Le groupe Duval a manifesté son intérêt pour la reprise du projet LINKCITY sur le lot 2. Après différentes études, il est apparu que la reprise du projet initial n'était pas possible. Un travail en ateliers a été mené entre mars et décembre pour le dépôt d'un nouveau permis de construire. La programmation initiale a très peu évolué car les preneurs ont maintenu leurs engagements.

Etat de la commercialisation au 31/12/2019 :

- LOT 1 : SMCI (rénovation 11 logements dans ancienne infirmerie + création de 40 logements).
- LOT 2 : Groupe DUVAL (finalisation des négociations – 210 logements dont une résidence étudiante + commerces)
- LOT 3 : ALTERIMMO Central Park – 77 logements
- LOT 4 : non désigné au 31/12/2019
- LOT 5 : ALTERIMMO Commandeur – 41 logements
- LOTS 6 et 7 (corps de garde) : FJ Patrimoine au 31/12/2019
- LOT 10 : Attribution à M. SOSOLIC au 31/12/2019

V. Etat des ventes

Aucune vente de lot n'a été signée en 2019.

Une cession pour un montant de 88 241 € HT est intervenue en mai 2019 entre le Crédit Mutuel Aménagement Foncier et Grand Besançon Métropole pour la reprise des abords de la voie du transport en commun en site propre (TCSP) ainsi que pour les travaux réalisés sur cette zone.

VI. 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'engage 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.

Aucune économie n'a pu être réalisée au 31 décembre 2019, il n'y a pas de variation significative du bilan prévisionnel.

VII. Situation budgétaire au 31 décembre 2019

	Situation au 31/12/2016 (€ HT)	Situation au 31/12/2017 (€ HT)	Situation au 31/12/2018 (€ HT)	Situation au 31/12/2019 (€HT)	Cumul
DEPENSES					
Foncier	1 669 160	0	0	0	1 669 160
Participations et taxes	46 824	0	0	0	46 824
Etudes et honoraires	400 446	120 562	34 872	40 139	596 019
Travaux	745 847	580 987	157 417	541 106	2 025 357
Assurances	25 426	0	0	0	25 426
Honoraires de gestion	245 008	0	80 093	0	325 101
Publicité	19 233	2 708	5 239	2 719	29 899
Frais financiers et généraux	51 519	50 963	92 439	42 753	237 674
Commercialisation	6	53 984	56 194	4 412	114 596
TOTAL DEPENSES	3 203 449	809 204	426 254	631 129	5 070 036
RECETTES					
VENTES	0	1 079 686	1 124 000	88 242	2 291 928
TOTAL RECETTES	0	1 079 686	1 176 500	88 242	2 344 428

Total des dépenses facturées au 31/12/19 : 5 070 036 € 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
Rappel des dépenses au 31/12/2018 : 4 438 925 € 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 de 52 500 €.

VIII. Budget prévisionnel au 31 décembre 2019

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)	Budget prévisionnel au 31/12/2019 (€ HT)	Variation 2018 /2019
DEPENSES					
Foncier	1 960 410	1 960 410	1 960 410	1 960 410	0
Participations et taxes	33 020	33 020	46 824	46 824	0
Etudes et honoraires	671 083	679 375	686 652	698 324	+ 11 672
Travaux	2 914 123	2 872 813	3 016 338	3 003 214	- 13 124
Assurances	24 632	0	0	0	0
Honoraires de gestion	405 778	405 778	405 778	405 778	0
Publicité	30 000	30 000	34 143	33 384	- 759
Frais financiers et généraux	295 304	291 321	329 577	330 472	+ 895
Commercialisation	338 148	338 593	306 505	307 265	+ 760
TOTAL DEPENSES	6 660 067	6 611 310	6 786 227	6 785 671	- 556
RECETTES					
VENTES	6 689 940	6 698 826	6 342 646	6 211 449	- 131 197
AUTRES PRODUITS	262 216	262 639	263 424	186 086	- 77 338
TOTAL RECETTES	6 952 156	6 961 465	6 606 070	6 397 535	- 208 535

A. Commentaires sur les dépenses :

Peu de variation sur le montant prévisionnel des travaux :

- une baisse mineure due à l'avancement des travaux, créant une évolution sur certains postes entre l'estimatif et le facturé (nature de sols rencontrée, temps réellement passé, etc).
- Une provision de 120 000 € a été créée pour la réalisation éventuelle d'une voirie sur le lot 4 au cas où l'on ne pourrait le vendre d'un seul tenant.

La baisse du montant total des recettes s'explique par la baisse du nombre de logements collectifs potentiellement réalisable sur le lot 4 (disparition dispositif PINEL et réadaptation de la programmation).

Au niveau du 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 6) : 258 750 €.

B. Commentaires sur les recettes :

Les recettes attendues au budget prévisionnel actualisé sont en baisse. Cela est dû aux évolutions rencontrées sur le lot 2 (reprise du projet avec une adaptation du bilan de l'opération).

La future consultation pour le lot 4 sera importante pour l'équilibre économique de la phase 1. La disparition du dispositif Pinel réduit le nombre de logements collectifs initialement prévus au bilan. Afin de parvenir à une vente acceptable, il a été décidé de réduire le nombre de logements collectifs à réaliser et d'optimiser au maximum l'implantation afin de favoriser la réalisation de maisons en bandes.

C. Autres produits

Subvention de l'Agence de l'eau :

La Ville de Besançon avait obtenu une subvention de l'Agence de l'eau pour le projet de reconversion de la caserne Vauban dans le cadre de l'appel à projet 2013 « réduire la pollution pluviale ».

La convention correspondante est directement signée par CM-CIC Aménagement Foncier et permettra d'obtenir une subvention d'un montant de 175 000 €.

Pour ce faire, l'aménageur devra justifier d'un total de 350 000 € HT de travaux concernant la gestion des eaux pluviales (chaussées réservoirs, noues, espaces verts creux, massifs drainants, ...)

Fin 2019, il n'y avait pas assez de dépenses pour justifier un deuxième versement de l'agence de l'eau. La subvention étant accordée pour des travaux devant se dérouler jusqu'à avril 2020, suite à notre demande, l'agence de l'eau a prolongé le financement jusqu'à avril 2021.

IX. 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)	Bilan prévisionnel au 31/12/2019 (HT)	Variation 2018 / 2019
DEPENSES					
Foncier	3 949 175	3 949 175	3 949 175	3 949 175	0
Participations et taxes	83 020	83 020	101 240	101 240	0
Etudes et honoraires	1 113 218	1 121 510	1 159 732	1 169 732	+10 000
Travaux	6 052 496	6 052 496	6 052 496	5 946 448	- 106048
Assurances	57 540	57 540	0	0	0
Honoraires de gestion	929 723	929 723	929 723	868 732	- 60 991
Publicité	100 000	100 000	100 000	100 000	0
Frais financiers et généraux	620 349	616 366	599 613	663 675	64 062
Commercialisation	712 499	712 944	712 944	652 711	- 60 233
TOTAL DEPENSES	13 618 019	13 622 774	13 604 923	13 451 713	- 153 210
RECETTES					
Ventes Tranche 1	6 689 940	6 698 826	6 342 646	5 542 938	- 799 708
Ventes Tranche 2	3 954 000	3 954 000	3 954 000	4 123 800	169 800
Ventes Tranche 3	3 518 400	3 518 400	3 682 400	3 782 600	+ 100 000
Sous-total Ventes	14 162 340	14 171 226	13 979 046	13 449 338	- 529 708
Autres produits	262 639	262 639	263 424	175 183	-88 241
TOTAL RECETTES	14 424 979	14 443 865	14 242 470	13 624 521	- 643 792

Le budget de référence a été fixé au 31/12/16 suite à :

- l'obtention du Permis d'Aménager modificatif définissant les surfaces acquises et le programme cessible,
- le recalage de l'estimation travaux en fonction du plan avant projet (AVP) et des dossiers de consultations des entreprises (DCE) pour les travaux de voirie et de réseaux divers,
- la signature des premières réservations de promoteurs-constructeurs,
- l'obtention de la demande de financement permettant le démarrage de l'opération d'aménagement,
- la transmission des éléments principaux de programme en articulation avec les travaux du TCSP.

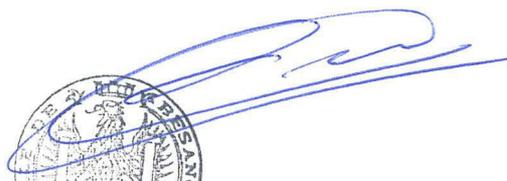
Une réflexion générale sur le programme a été menée conjointement avec la collectivité pendant l'année 2019. La disparition du dispositif Pinel a imposé une dé-densification de plusieurs lots.

La variation des recettes s'explique principalement :

- en phase 1 par la baisse de prix consentie sur le lot 2 après l'abandon de LINKCITY au profit du groupe DUVAL,
- par la modification de la programmation du lot 4 phase 1.

A l'unanimité des suffrages exprimés, le Conseil Municipal se prononce favorablement sur le présent compte-rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement au 31 décembre 2019 pour la reconversion du site de la Caserne Vauban.

Pour extrait conforme,
La Maire,




Anne VIGNOT

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 55

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 0

Concession d'Aménagement VAUBAN

CRAC 2019 au 31/03/2020

1. PRESENTATION DU PROJET

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.



Les objectifs en matière d'urbanisme se situent à tous les niveaux de la conception et de la réalisation. Tous les sujets seront matière à questionner les habitudes et concevoir un quartier durable exemplaire en termes de renouvellement urbain.

En prolongement des études urbaines menées conjointement avec la MRAI en 2004 en vue de préparer la libération du site par l'Armée, la Ville de Besançon a engagé en 2008 des études pré opérationnelles afin d'y développer un éco quartier à dominante habitat. Ces études, confiées à l'Agence Nicolas MICHELIN et Associés (ANMA), ont permis de proposer les orientations programmatiques, architecturales, urbanistiques et environnementales pour l'ensemble des aménagements futurs.



Pour mener à bien ce projet, la Ville de Besançon a décidé, par délibération du 4 juillet 2012, de confier à un aménageur la réalisation de l'opération par le biais d'une concession d'aménagement.



CM-CIC Aménagement Foncier a été désigné lauréat de la consultation d'aménageurs : le traité de concession portant sur la reconversion du site de la caserne Vauban a été signé le 24/02/2014.

Le projet consiste en l'aménagement du futur « Ecoquartier Vauban » : suite à la déconstruction des bâtiments actuels, 3 phases opérationnelles permettront la réalisation d'environ 60.000m² de Surfaces de plancher de logements et 6.000m² de commerces, services et bureaux sur une dizaine d'années.



L'éco quartier Vauban favorisera la mixité générationnelle et sociale, avec au global, 20% des logements de type « locatif social » et 15% destinés à « l'accession abordable » calculé sur l'ensemble de l'opération. Un îlot permettant la mise en place d'un projet d'autopromotion est prévu, il sera ultérieurement désigné.







2. ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE AU 31/12/2019

POINT ADMINISTRATIF



Permis de construire

A l'issue des travaux menés conjointement entre la ville, l'aménageur et les promoteurs, les permis de construire suivants ont pu être délivrés :

- LINKCITY, opérateur mandataire du lot n° 2 a déposé le 23 mars 2016 un permis de construire. Ce dernier a été délivré le 28 octobre 2016. Une demande de permis modificatif a été déposée le 16 juillet 2018 et rejeté de plein droit le 18 décembre de la même année. Ce lot a été repris depuis par le groupe DUVAL
- Le projet sur le lot 3 a été abandonné par la société Icade et c'est la société Alterimmo (opérateur du lot 5) qui a décidé de le reprendre. Pour se faire, 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 2018.
- Concernant les lots 6,7 et 10 (appelés 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 02 aout 2017 pour le château d'eau. Ils ont respectivement été obtenus le 16 février et le 06 février 2018.

Malheureusement, l'opérateur désigné pour la réalisation du château d'eau (lot 10) nous a signifié l'abandon de son projet fin septembre 2018 pour raisons personnelles.

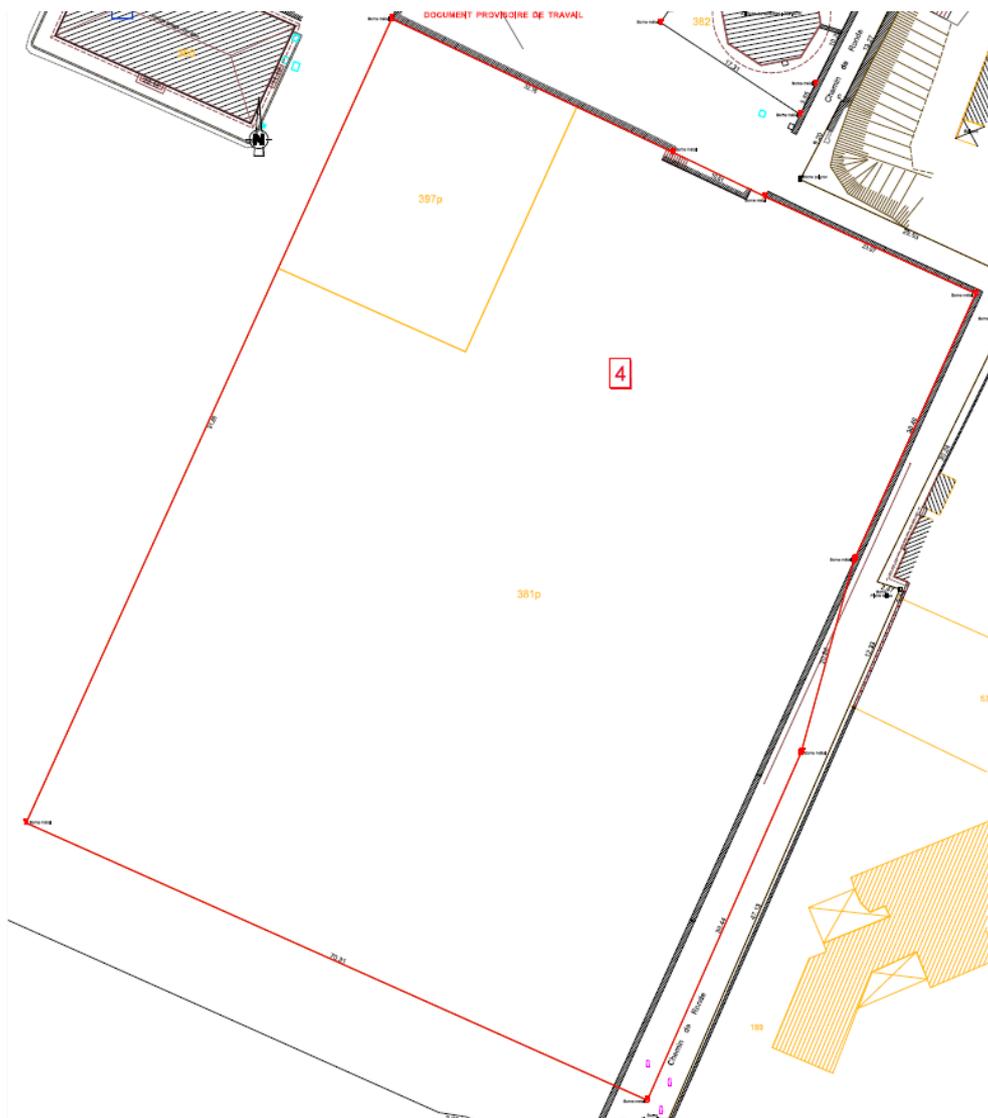
Le preneur des corps de garde, opérant en tant que marchand de biens a lui aussi abandonné son projet fin 2019 puisque les seuls acquéreurs trouvés ne correspondaient pas à la destination souhaité pour ces bâtiments. Pour mémoire, des professions libérales type cabinet médical ou paramédical étaient pressenties.

POINT SUR LES ETUDES / REALISATIONS 2019

La gestion des eaux pluviales de la phase 1 a nécessité des compléments d'études notamment pour les puits d'infiltration situés entre le lot 1 et lot 5. Le choix a été fait d'utiliser le premier en exutoire et d'équiper le second afin d'en faire une surverse en cas d'événements pluviométriques exceptionnels.

Désignation des promoteurs et architectes

Lot 4 : En 2018, la décision de repousser la désignation de l'opérateur pour ce lot a été prise afin d'en modifier la programmation et s'adapter à la nouvelle donne économique sur la ville de Besançon pour la promotion immobilière due à la disparition du dispositif de défiscalisation Pinel. Des contacts ont été pris avec différents acteurs locaux et nationaux pour connaître les attentes et les possibilités offertes par le marché. Un redécoupage du dit lot a aussi été validé afin d'en faciliter la constructibilité. Une consultation a donc été lancée début 2020.



Le lot 10, château d'eau conservé après la déconstruction, a fait l'objet d'une nouvelle consultation pour désigner un opérateur. Cet appel à projet s'est déroulé en juillet 2019 et un nouveau preneur a été choisi. Le montage du projet s'est déroulé sur la seconde partie de 2019 sans parvenir à un dépôt de demande de permis de construire. Le preneur ne donne donc pas suite, la question du devenir de ce bâtiment est posée.

La volonté de voir se réaliser une résidence Séniors au sein de l'éco quartier Vauban a été validée pour la phase 2 du projet. Donc des rencontres avec différents opérateurs ont été organisées afin d'identifier précisément la faisabilité du projet.

Durant l'été 2019, une consultation a donc été lancée pour la désignation d'un opérateur pour réaliser une résidence inter-générationnelle au sein de l'éco-quartier sur le lot C, premier lot de la phase 2. Plusieurs

réponses nous sont parvenues et après étude approfondie des intentions de chacun des candidats, le promoteur Kaufman & Broad a été désigné.

Ateliers Vauban

Les ateliers Vauban sur l'aménagement des espaces publics se sont poursuivis en 2019. Ils ont porté aussi sur le projet du lot 2 et le permis modificatif du lot 3. Sur la seconde partie d'année, le montage du deuxième permis d'aménager a débuté (Phase 2). Pour information la demande a été déposée dès la sortie du confinement et la reprise des instructions après l'état d'urgence sanitaire, soit le 25 mai 2020.

Communication Concertation

Un évènement a eu lieu le 17 mai 2019 pour marquer l'arrivée des premiers habitants de notre éco quartier. En effet, les livraisons des logements du lot 1 (partie rénovation de l'ancienne infirmerie et construction neuve réalisées par la SMCI) ainsi que ceux du lot 5 réalisé par ALTERIMMO se sont déroulés sur les mois de juin et juillet 2019. Les premières installations ont eu lieu début juillet. Cette journée a permis de mettre en lumière la première phase des aménagements réalisés ainsi que les premiers bâtiments réalisés.



Les permanences sur place tous les vendredis après-midi assurées en 2018 par les équipes de Crédit Mutuel Aménagement Foncier n'ont pas été reconduites en 2019 puisque les travaux d'aménagement et de construction sur le site ne garantissaient pas les conditions de sécurité. Par contre, des visites de site sur rendez-vous ont été réalisées toute au long de l'année.

Une campagne d'actualisation plus soutenue du site internet du projet (www.ecoquartiervauban.fr) a perduré pendant l'année.

Dès que la programmation précise du lot 4 sera connue, une réunion d'information sera organisée avec les membres du conseil syndical de la copropriété des Hautes de la boucle qui s'inquiètent des formes et hauteurs des bâtiments à venir à proximité immédiate de leur immeuble. La même démarche sera entreprise avec le CCH de la Butte afin de présenter l'avancement et les évolutions du projet.

POINT SUR LES TRAVAUX 2019

Les travaux de terrassement du lot 3 ont débuté en mars 2019, suivi en juin des travaux de construction (fondations spéciales et garages en souterrain).



Pour anticiper l'arrivée des premiers habitants, les travaux d'aménagement et de finition aux abords des lots 1 et 5 se sont accélérés pendant les 2 premiers trimestres. Ainsi les enrobés, bétons désactivés et autres stabilisés formant les voies d'accès et les liaisons douces parcourant le projet ont été réalisés.



L'engazonnement a été fait en même temps.



- Pour la zone entre le lot 1 (SMCI) et le lot 5 (Alterimmo), un problème d'interface a été identifié en 2018 à cause d'une mauvaise altimétrie de la rampe d'accès au parking sous terrain et du local vélos du lot 1. Des solutions techniques ont heureusement été trouvées conjointement par les différents opérateurs de cette zone. Cela n'a finalement pas impacté l'aménagement et peu ralenti le chantier. Tous les équipements étaient donc réalisés pour l'arrivée des premiers habitants en juillet 2019.



En juin 2018, le cabinet Naldéo a réalisé comme chaque année une étude sur site pour vérifier l'impact des travaux sur les différentes espèces sur site. On a pu constater le retour de nids d'hirondelles de toits sur les bâtiments existants (même si les nids artificiels mis en place en 2016 restent vides). La DREAL a validé début 2020 notre mise en exécution des différentes mesures compensatoires.

3. ETAT D'AVANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION au 31/12/2019

Etat des réservations signées au 31/12/19 :

En septembre 2018, l'acquéreur désigné du château d'eau, Monsieur Pelletier nous faisait part de son abandon du projet pour raisons personnelles. Un nouvel appel à projet a donc été organisé au premier trimestre 2019. Après avoir rencontré sur place plusieurs acquéreurs intéressés, deux dossiers ont été étudiés. L'un proposait la réalisation de chambres et dortoirs typés Airbnb, l'autre la réalisation de 3 logements. Pour de nombreuses raisons et notamment le nombre des stationnements nécessaires pour une activité de type hôtellerie, le choix s'est porté sur la proposition la plus classique c'est-à-dire les 3 logements (une résidence principale de 150m² et deux logements locatifs de 50 m² environ).

La promesse de vente portant sur le lot 2 au profit de la société LINKCITY a été prorogée le 30 décembre 2016, puis le 3 juin 2018 (avec renégociation de prix) avec pour échéance le 31 décembre 2018. Fin 2018, aucune décision d'achat n'avait été prise par LINKCITY, nous amenant à rompre les relations et à rechercher un nouvel opérateur pour ce lot. Le groupe DUVAL rencontré pour la première fois en janvier 2019, a vite témoigné de l'intérêt pour ce projet. Ils ont d'abord envisagé de reprendre le PC de LINKCITY afin de gagner du temps et de réaliser des économies sur la partie conception du projet. Malheureusement après de longues semaines de discussion, cette démarche ne semblait plus aussi pertinente et l'idée d'une nouvelle procédure avec un nouveau PC a été privilégiée. De nombreux ateliers Vauban ont eu lieu de mars à décembre afin de remonter une demande de permis de construire. La programmation a peu évolué car plusieurs preneurs engagés avec LINKCITY ont maintenu leurs engagements malgré le changement d'opérateur. C'est le cas surtout de NEOLIA qui a conservé exactement la même programmation, en confirmant ses agréments. Le preneur de la surface commerciale, LIDL, a lui aussi confirmé son engagement avec le groupe DUVAL.



Etat des ventes :

Aucune vente de terrain pour de la promotion n'a été signée en 2019.

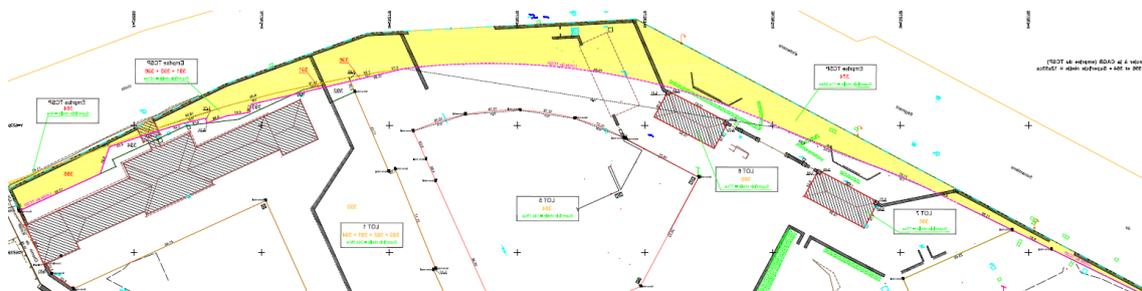
Une cession est intervenue en mai 2019 entre le CM CIC Aménagement Foncier et la ville de Besançon pour la reprise des abords du TCSP ainsi que pour les travaux qui ont été réalisés sur cette zone.
Le prix de vente de cette emprise a été ainsi fixé :

- Quote-part Foncière : 60 641.70 € = 46,90 €/m² (vente ville -> Aménageur) x 1293m² (emprise TCSP)
- Participation aux travaux : Quote part de déconstruction 16 700 € HT
Quote-part terrassements / voirie 10 900 € HT

Soit un prix global de **88 241 € HT**



 **Partie cédée par CM-CIC Aménagement Foncier à la CAGB (emprise du TCSP) constituée des parcelles HY 374, 391, 395, 396 et 364 - Superficie réelle = 12a93ca**



4. RECAPITULATIF DE LA SITUATION BUDGETAIRE au 31/12/2019

	Situation au 31/12/2016 (€ HT)	Situation au 31/12/2017 (€ HT)	Situation au 31/12/2018 (€ HT)	Situation au 31/12/2019 (€ HT)	Cumul
DEPENSES					
Foncier	1 669 160	0	0	0	1 669 160
Participations et taxes	46 804	0	0	0	46 804
Etudes et honoraires	400 446	120 562	34 872	40 139	596 019
Travaux	745 847	580 987	157 417	541 106	2 025 357
Assurances	25 426	0	0	0	25 426
Honoraires de gestion	245 008	0	80 093	0	325 101
Publicité	19233	2708	5 239	2 719	29 899
Frais financiers et généraux	51 519	50 963	92 439	42 753	237 674
Commercialisation	6	53 984	56 194	4 412	114 596
TOTAL DEPENSES	3 203 449	809 204	426 254	631 129	5 070 036
RECETTES					
VENTES	0	1 079 686	1 124 000	88 242	2 291 928
TOTAL RECETTES	0	1 079 686	1 176 500	88 242	2 344 428

SITUATION BUDGETAIRE arrêtée au 31/12/2019

Total des dépenses facturées au 31/12/19 : 5 070 036 € HT

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

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

Rappel des dépenses au 31/12/2018 : **4 438 925 € 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 de 52 500 €.

5. BUDGET PREVISIONNEL au 31/12/2019 de la tranche 1

ECOQUARTIER VAUBAN - TRANCHE 1

	Budget Prévisionnel 31/12/2016 (€ HT)	Budget Prévisionnel actualisé 31/12/2017 (€ HT)	Budget prévisionnel actualisé 31/12/2018 (€ HT)	Budget prévisionnel actualisé 31/12/2019 (€ HT)	Variation 2018/2019
DEPENSES					
Foncier	1 960 410	1 960 410	1 960 410	1 960 410	0
Participations et taxes	33 020	33 020	46 824	46 824	0
Etudes et honoraires	671 083	679 375	686 652	698 324	11 672
Travaux	2 914 123	2 872 813	3 016 338	3 003 214	-13 124
Assurances	24 632	0	0	0	0
Honoraires de gestion	405 778	405 778	405 778	405 778	0
Publicité	30 000	30 000	34 143	33 384	-759
Frais financiers et généraux	295 304	291 321	329 577	330 472	895
Commercialisation	338 148	338 593	306 505	307 265	760
TOTAL DEPENSES	6 660 067	6 611 310	6 786 227	6 785 671	-556
RECETTES					
VENTES	6 689 940	6 698 826	6 342 646	6 211 449	-131 197
AUTRES PRODUITS	262 216	262 639	263 424	186 086	-77 338
TOTAL RECETTES	6 952 156	6 961 465	6 606 070	6 397 535	-208 535

Peu de variation sur le montant prévisionnel des travaux du chantier pourtant :

- Une baisse du montant des travaux dû à l'avancement du chantier, créant un delta sur certains postes entre l'estimatif et le facturé (nature de sols rencontrée, temps réellement passé etc).
- Une provision de 120 000 € a été créée pour la réalisation éventuelle d'une voirie sur le lot 4 dans l'hypothèse d'une division pour une vente en plusieurs lots.

La baisse du montant total des recettes s'explique elle aussi par plusieurs points :

- Baisse du nombre de logements collectifs potentiellement réalisable sur le lot 4 due à la disparition du dispositif Pinel (au départ 120 logements, puis 90, aujourd'hui 65)

COMMENTAIRES SUR LES DEPENSES DU BUDGET PREVISIONNEL ACTUALISE

Foncier :

Le prix du foncier correspond à la portion relative à la tranche 1 de l'opération Vauban. Il s'élève à 1 669 160 € auxquels s'ajoutent les frais d'acquisition et le COMPLEMENT DE PRIX.

Complément de prix pour rappel :

Le complément de prix est issu d'une clause rappelée dans le paragraphe indemnité en cas de revente stipulé dans l'acte administratif du 21 avril 2010 contenant vente par l'Etat au profit de l'Etablissement Public Foncier du Doubs.

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 par lettre en date du 1er décembre 2015.

Des précisions quant à l'exigibilité de ce complément de prix dû par l'aménageur ont été apportées par la Direction Générale des Finances Publiques par lettre en date du 03 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 258.750,00 € si la marge dégagée in fine ne rompt pas l'équilibre financier du contrat. (...)* ».

Ce délai se terminant en 2020, des contacts ont été pris dès l'année 2019 afin d'envisager les suites à donner puisque l'opération n'a pas pu avancer autant qu'espéré sur la période de 10 ans.

Il est entendu dans l'acte de vente entre la Ville, autorité 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 (suppression de la contre allée par exemple).*

Chaque économie, une fois validée par la Ville 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 BESANCON s'engage à verser à l'aménageur le différentiel entre le montant des dites 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 31 décembre 2019, aucune économie significative n'a pu être réalisée.

Etudes et honoraires :

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

Certaines missions complémentaires ont été nécessaires en 2016 et 2017 compte tenu des demandes de modifications/compléments : compléments d'études sollicités par la Ville concernant la gestion des eaux pluviales, modifications nécessaires à une réduction du programme des travaux et l'obtention d'un PA modificatif en 2016, ainsi que d'autres modifications substantielles du projet.

En 2018, une augmentation d'honoraires au groupement Lollier a été effectuée au vu de 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.

Des avenants pour la maîtrise d'œuvre ainsi que pour les architectes conseils seront discutés en 2020 puisque plusieurs dossiers ayant été validés puis repris par d'autres opérateurs, le nombre des ateliers Vauban a été beaucoup plus importants qu'envisagé initialement.

Dépenses travaux :

CRAC VAUBAN 2019

Elles sont estimées 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 réajustées 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.

Justification des économies réalisées dans le cadre de la prise en compte du complément de prix

Aucune économie n'a pu être réalisée au cours de l'exercice 2019.

COMMENTAIRES SUR LES RECETTES

Les recettes attendues au budget prévisionnel actualisé sont en baisse. Cela est dû aux problèmes rencontrés sur le lot 2 avec la reprise du projet et une adaptation du bilan de l'opération.

La future consultation pour le lot 4 sera capitale pour l'équilibre économique de la phase 1. La disparition du dispositif Pinel ne nous permet plus de réaliser le nombre de logements initialement prévus. Afin de parvenir à une vente acceptable en terme de bilan et de marché, il a été décidé de baisser le nombre de logements collectifs à réaliser et d'optimiser au maximum l'implantation afin de favoriser la réalisation de maisons en bandes.

La Surface de Plancher « accession abordable » est définie par l'engagement des promoteurs-constructeurs à commercialiser des logements à un prix de vente moyen maximum, tout en respectant les objectifs architecturaux, thermiques et EnR fixés.

En première phase ce prix a été fixé à 2800 € TTC /m² de surface habitable (hors stationnement). Ce seuil a notamment été retenu en prenant en compte le prix moyen constaté de 3 100 €/m² dans le secteur du centre-ville. Ce type de logements a été réalisé en phase 1 sur le lot 1 SMCI, les logements ont été livrés au 2^{ème} trimestre 2019.

Autres produits

Vente foncier TCSP :

Une partie du foncier achetée à la Ville de Besançon fait partie de l'emplacement réservé « TCSP » Cette partie du terrain a été acquise par CM-CIC Aménagement Foncier, puis sera revendue à la CAGB ultérieurement après réalisation de travaux par l'aménageur (avec quote-part de déconstruction du mur d'enceinte). Les interfaces et limites ont été fixées conjointement entre la Ville, la CAGB et le promoteur de l'ilot 1 en 2018. (abordé plus tôt dans le CRAC)

Subvention de l'Agence de l'eau :

La Ville de Besançon avait obtenu une subvention de l'Agence de l'eau pour le projet de reconversion de la caserne Vauban dans le cadre de l'appel à projet 2013 « réduire la pollution pluviale ».

La convention correspondante est directement signée par CM-CIC Aménagement Foncier et permettra d'obtenir une subvention d'un montant de **175.000 €**.

Pour ce faire, l'aménageur devra justifier d'un total de 350.000 € HT de travaux concernant la gestion des eaux pluviales (chaussées réservoirs, noues, espaces verts creux, massifs drainants, etc...)

Les modalités de versement sont les suivantes (premier acompte en 2018 de 52500€):

- acompte de 30% au démarrage des travaux
- acompte de 20% sur justification de la réalisation de la moitié de l'opération conventionnée

- acompte de 25% sur justification de la réalisation des ¾ de l'opération conventionnée
- solde à l'achèvement de l'opération

Fin 2019, les dépenses ne permettaient pas encore de justifier un deuxième versement de l'agence de l'eau. La subvention étant accordée pour des travaux devant se dérouler jusqu'à avril 2020, nous avons fait une demande de prolongation afin de ne pas perdre cette subvention. L'agence de l'eau a accepté notre requête, prolongeant jusqu'à avril 2021.

6. BUDGET PREVISIONNEL GLOBAL au 31/12/2019 (tranche 1, 2 et 3)

DEPENSES	Bilan	Bilan	Bilan	Bilan	Variation 2018/2019
	Prévisionnel au 31/12/2016 (€ HT)	Prévisionnel au 31/12/2017 (€ HT)	Prévisionnel au 31/12/2018 (€ HT)	Prévisionnel au 31/12/2019 (€ HT)	
DEPENSES					
Foncier	3 949 175	3 949 175	3 949 175	3 949 175	0
Participations et Taxes	83020	83020	101240	101240	0
Etudes et Honoraires	1113218	1121510	1159732	1169732	10 000
Travaux	6052496	6052496	6052496	5946448	-106048
Assurances	57540	57540	0	0	0
Honoraires de Gestion	929723	929723	929723	868732	-60991
Publicité	100000	100000	100000	100000	0
Frais Financiers et Généraux	620349	616366	599613	663675	64062
Commercialisation	712499	712944	712944	652711	-60233
TOTAL DEPENSES	13 618 020	13 622 774	13 604 923	13 451 713	-153 210

RECETTES					
Vente Tranche 1	6 689 940	6 698 826	6 342 646	5 542 938	-799 708
Vente Tranche 2	3 954 000	3 954 000	3 954 000	4 123 800	169 800
Vente Tranche 3	3 518 400	3 518 400	3 682 400	3 782 600	100 200
Sous total Ventes	14 162 340	14 171 226	13 979 046	13 449 338	-529 708
Autres produits	262 639	262 639	263 424	175 183	-88 241
TOTAL RECETTES	14 424 979	14 433 865	14 242 470	13 624 521	-643 792

Le budget de référence, a été fixé au 31/12/16 suite à :

- L'obtention du Permis d'Aménager modificatif définissant surfaces acquises et programme cessible
- Le recalage de l'estimation travaux en fonction du plan AVP et des DCE VRD
- La signature des premières réservations de promoteurs-constructeurs
- L'obtention de la demande de financement permettant le démarrage de l'opération d'aménagement
- La transmission des éléments principaux de programme en articulation avec les travaux du TCSP

Une réflexion générale sur le programme a été menée conjointement avec la collectivité pendant l'année 2019. La disparition du dispositif Pinel a en effet imposé une dé-densification de plusieurs lots pour être plus proche du marché.

La variation des recettes s'explique :

- ⇒ **En phase 1 par la baisse de prix consenti à nouveau sur le lot 2 après l'abandon de LINKCITY au profit du groupe DUVAL**
- ⇒ **Par la modification de la programmation du lot 4 phase 1, avec des bâtiments de hauteur maximum R+4 favorisant une meilleur vue sur la vieille ville et la citadelle pour l'ensemble du site mais diminuant significativement le nombre de logements à réaliser sur ce lot.**

7. PLANNING PREVISIONNEL 2020

Obtention du permis de construire pour le lot 2 Groupe DUVAL

Montage et dépôt d'un modificatif pour le permis d'aménager de la phase 1 afin de régulariser un certain nombre de points (périmètre lot 3 et 4, création d'une aire de présentation pour les OM des lots 2 bat.B, 6 et 7, exclusion des bâtiments de commandement de l'emprise de l'opération)

Ateliers Vauban pour le montage du PC du programme de résidence inter-générationnelle en phase 2 lot C, dépôt de la demande et obtention en fin d'année.

Dépôt de la demande de permis d'aménager pour la phase 2, parallèlement lancement de nouvelles études pour la phase 2 afin d'affiner les solutions précédemment retenues notamment pour la gestion des eaux pluviales.

Consultation : Appel à projet pour le lot 4 phase 1

Réflexion sur les lots 6, 7 et 10 (corps de garde et château d'eau)

Vente : Lot 2 Groupe DUVAL probable sur fin d'année

Poursuite des travaux de viabilisation et d'aménagement des espaces publics pour qu'ils coïncident avec l'installation des habitants dans les nouvelles copropriétés (Occupants du lot 3 arrivant à l'été 2021).

Des explorations souterraines seront réalisées en 2020 afin d'optimiser la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site.