



RECU EN PREFECTURE

Le 27 mai 2021

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20210520-D0064541-DE

## EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

### Séance du 20 mai 2021

Le Conseil Municipal, convoqué le 12 mai 2021, s'est réuni à la Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale du Doubs (CCIT) pour partie en présentiel et pour partie en visio-conférence

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

**Étaient présents à la CCI :** Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 6), Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, M. Sébastien COUDRY, M. Laurent CROIZIER, 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 (à compter de la question n° 5), M. Damien HUGUET, Mme Marie LAMBERT, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, Mme Laurence MULOT, M. Maxime PIGNARD, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, Mme Juliette SORLIN, M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET, Mme Anne VIGNOT, Mme Christine WERTHE

**Étaient présents en visio-conférence :** Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Julie CHETTOUH, M. Benoît CYPRIANI, Mme Lorine GAGLILOLO, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Aurélien LAROPPE, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Thierry PETAMENT, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Sylvie WANLIN

**Secrétaire :** M. Cyril DEVESA

**Étaient absents :** M. Philippe CREMER, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Marie ZEHAF

**Procurations de vote :** M. Guillaume BAILLY à M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n° 5 incluse), Mme Fabienne BRAUCHLI à M. François BOUSSO, Mme Julie CHETTOUH à M. Sébastien COUDRY, M. Benoît CYPRIANI à Mme Claudine CAULET, Mme Lorine GAGLILOLO à M. Anthony POULIN, M. Pierre-Charles HENRY à M. Maxime PIGNARD (jusqu'à la question n° 4 incluse), M. Jean-Emmanuel LAFARGE à Mme Annaïck CHAUVET, M. Aurélien LAROPPE à M. Nathan SOURISSEAU, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR à M. Maxime PIGNARD, Mme Carine MICHEL à Mme Juliette SORLIN, Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Damien HUGUET, M. Thierry PETAMENT à M. Ludovic FAGAUT, M. Jean-Hugues ROUX à Mme Frédérique BAEHR, Mme Sylvie WANLIN à M. Yannick POUJET, Mme Marie ZEHAF à M. Abdel GHEZALI

**OBJET :** 30. Reconversion du site Vauban - Acquisition de la seconde tranche à l'Etablissement Public Foncier Doubs BFC et cession à Crédit Mutuel filière aménagement

Délibération n° 2021/006454

**Reconversion du site Vauban**  
**Acquisition de la seconde tranche à l'Etablissement Public Foncier Doubs BFC**  
**et cession à Crédit Mutuel filière aménagement**

**Rapporteur : Mme Fabienne BRAUCHLI, Adjointe**

	Date	Avis
Commission n° 2	05/05/2021	Favorable unanime

**Résumé :**

Le présent rapport a pour objet de valider les modalités d'acquisition et de cession de l'assiette foncière correspondant à l'emprise de la tranche 2 de l'opération d'aménagement du site Vauban (environ 1,8 ha).

Le Crédit Mutuel filière aménagement, aménageur de l'opération, est en cours d'achèvement de la commercialisation de la tranche 1 et vient d'obtenir le permis d'aménager de la tranche 2. Il convient par conséquent de lui céder la surface correspondante conformément au traité de concession.

Ce foncier fait l'objet d'un portage auprès de l'EPF Doubs BFC, la cession se fait donc en deux temps, rétrocession de l'emprise au profit de la Ville puis cession à l'aménageur.

**I. Rappel des éléments de contexte**

Suite à la libération du site de la caserne Vauban par le 19<sup>e</sup> Régiment du Génie, la Ville de Besançon a souhaité valoriser ce patrimoine militaire à proximité immédiate du centre ancien afin d'y développer un éco quartier.

Dans l'attente de la cession du foncier à un aménageur, la commune a sollicité l'Etablissement Public Foncier Doubs BFC pour le portage de l'ensemble immobilier d'une contenance d'environ 7 ha. Cela a donné lieu à la signature d'une convention opérationnelle de portage détaillant les modalités d'acquisition du bien et de sa gestion temporaire le 18 août 2009.

**L'EPF Doubs BFC est devenu propriétaire de la caserne Vauban par acte en date du 21 avril 2010 au prix de 2 800 000 €.**

Les études pré opérationnelles confiées à l'agence MICHELIN et Associés ont arrêté une pré programmation avec l'ambition de développer une offre d'habitat de qualité tout en assurant une véritable mixité sociale se traduisant par :

- environ 60 000 m<sup>2</sup> de logements dont 20 % de locatif social, 15 % d'accession à prix modéré (cela représente environ 800 logements sur l'ensemble du programme),
- environ 6 000 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces et services.

Suite à une consultation lancée par la Ville, le Crédit Mutuel Filière Aménagement a été désigné aménageur le 16 janvier 2014. Il réalise l'opération à ses frais et risques sans participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération.

Le traité de concession a été signé le 24 février 2014, il précise que l'unité foncière sera divisée en trois parties qui correspondent au phasage opérationnel.

La première phase d'environ 3,5 ha a été cédée à l'aménageur le 22 janvier 2016 pour un montant de 1 669 160 € dont 1 400 000 € de valeur vénale et 269 160 € correspondant à des frais de gestion.

Actuellement, pratiquement tous les lots de cette première phase sont commercialisés :

- les lots 1 et 5 (SMCI et ALTERIMMO) qui représentent 92 logements ont été livrés en mai 2019,
- le lot 3 (ALTERIMMO) est en cours de construction, 77 logements seront livrés en octobre 2021,
- les travaux du lot 2 devraient débuter très prochainement avec la réalisation de 210 logements (192 logements locatifs sociaux dont 105 chambres étudiantes et 18 logements en accession sociale),
- le permis de construire du lot 4 pour la réalisation de 9 maisons en bande et 61 logements collectifs est en cours d'instruction,
- les deux bâtiments « corps de garde » seront prochainement sous compromis,
- une étude structurelle est en cours sur le château d'eau.

**Cette première phase représente environ 450 logements.**

Le permis d'aménager de la phase 2 a été délivré le 19 novembre 2020, il est aujourd'hui purgé de tout recours.

Un permis de construire a été déposé par Kaufman et Broad sur cette même phase pour la réalisation d'une résidence seniors et d'une crèche privée.

La Ville de Besançon souhaite donc acquérir à l'EPF Doubs BFC le foncier affecté à la deuxième tranche de l'opération Vauban afin de le céder à l'aménageur.

## **II. Acquisition du foncier de la phase 2 à l'EPF Doubs BFC**

La commune acquiert à l'EPF Doubs BFC la parcelle cadastrée HY 410, d'une surface de 18 477 m<sup>2</sup>. Cette surface correspond environ à la moitié de l'emprise toujours propriété de l'EPF. Il est donc proposé que le montant de la transaction soit fixé à environ la moitié du solde encore dû à l'EPF, soit 700 000 €, auquel il conviendra éventuellement d'ajouter la TVA sur marge. A ce jour, le vendeur estime ce montant comme nul.

## **III. Cession au profit du Crédit Mutuel Filière Aménagement**

Une fois propriétaire, la commune cède au Crédit Mutuel Filière Aménagement le foncier acquis à l'EPF Doubs BFC.

Pour mémoire, le traité de concession prévoit que le foncier soit vendu au prix de 3 300 000 €, auquel s'ajoute le remboursement des frais de gestion réglés par la Collectivité à l'EPF pour les tranches 2 et 3.

S'agissant du foncier, il convient de déduire le montant de la valorisation foncière de la première tranche, soit 1 400 000 €, ce qui porte le solde pour les tranches 2 et 3 à 1 900 000 €.

L'emprise foncière de la tranche 2 représentant environ la moitié de l'emprise restante, son prix de cession est fixé à 950 000 €.

Concernant les frais de gestion dus par l'aménageur pour les tranches 2 et 3, la somme de 269 160 € versée lors de la première transaction vient en déduction de ces frais. Il est donc proposé de ne pas compléter le prix de cession de cette tranche 2 et de solliciter le solde éventuel sur la tranche 3.

Par courrier du 9 avril 2021, la Direction de l'Immobilier de l'Etat a indiqué que l'économie générale du traité de concession n'appelait pas d'observation s'agissant de la valeur vénale retenue pour le foncier.

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

- acquisition à l'EPF Doubs BFC de la parcelle cadastrée HY 410 au prix de 700 000 €, auquel il conviendra éventuellement d'ajouter la TVA sur marge, à ce jour, le vendeur estime ce montant comme nul,
- cession à Crédit Mutuel Filière Aménagement, ou toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, de la parcelle cadastrée HY 410 au prix de 950 000 €
- frais d'acte à la charge des acquéreurs,

La dépense de 700 000 € assortie d'une TVA sur marge éventuelle sera prélevée sur la ligne 21.824.2115.004806.30100.

La recette de 950 000 € sera encaissée sur la ligne 77.824.775.004806.30100.

**A l'unanimité des suffrages exprimés, le Conseil Municipal :**

- **se prononce favorablement sur l'acquisition à l'EPF Doubs BFC et la cession à Crédit Mutuel Filière Aménagement aux conditions ci-dessus définies,**
- **autorise Mme la Maire, ou l'élu délégué, à signer tous actes liés à ces deux transactions.**

*Mmes Lorine GAGLILOLO, Laurence MULOT, Françoise PRESSE et MM Nicolas BODIN, Aurélien LAROPPE, Christophe LIME, Thierry PETAMENT, Anthony POULIN, élus intéressés, ne prennent part ni au débat ni au vote.*

Pour extrait conforme,  
La Maire,



Anne VIGNOT

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 46

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 8

ANNEXE : plan de la zone par phase

