



RECU EN PREFECTURE

Le 01 juillet 2021

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20210624-D00649910-DE

EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 24 juin 2021

Le Conseil Municipal, convoqué le 17 juin 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, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 11), 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, Mme Julie CHETTOUH, M. Sébastien COUDRY, M. Laurent CROIZIER, 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 (jusqu'à la question n° 27 incluse), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER (à compter de la question n° 11), M. Christophe LIME, Mme Carine MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Maxime PIGNARD, 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 (à compter de la question n° 9), M. André TERZO, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF

Étaient présents en visio-conférence : Mme Fabienne BRAUCHLI, M. Philippe CREMER, Mme Lorine GAGLILOLO, Mme Marie-Thérèse MICHEL

Secrétaire : Mme Julie CHETTOUH

Étaient absents : M. Hasni ALEM, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN, M. Thierry PETAMENT, Mme Claude VARET

Procurations de vote : M. Hasni ALEM à Mme Anne BENEDETTO, M. Guillaume BAILLY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 10 incluse), Mme Fabienne BRAUCHLI à M. Benoît CYPRIANI, M. Philippe CREMER à M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Lorine GAGLILOLO à M. François BOUSSO, M. Damien HUGUET à M. Cyril DEVESA (à compter de la question n° 28), Mme Myriam LEMERCIER à Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n° 10 incluse), M. Jamal-Eddine LOUHKIAR à M. Maxime PIGNARD, Mme Agnès MARTIN à Mme Nathalie BOUVET, Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Anthony POULIN, M. Thierry PETAMENT à M. Ludovic FAGAUT, M. Gilles SPICHER à M. Olivier GRIMAITRE (jusqu'à la question n° 8 incluse), Mme Claude VARET à Mme Christine WERTHE.

OBJET : 42 - Projet de reconversion du site de la Caserne Vauban - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020

Délibération n° 2021/006499

**Projet de reconversion du site de la Caserne Vauban
Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020**

Rapporteur : M. Anthony POULIN, Adjoint

	Date	Avis
Commission n° 2	08/06/2021	Favorable unanime

Résumé :

Pour faire suite à la libération du site de la Caserne Vauban par le 19^e 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.

Chaque année, le concessionnaire présente un bilan au Conseil Municipal.

Le présent rapport présente l'état d'avancement de l'opération au 31 décembre 2020.

1. Point sur les demandes d'autorisation

A/ Permis de construire

Un premier permis avait été déposé et obtenu par LINKCITY sur le lot 2 mais le projet a été abandonné. Il a été repris par le Groupe DUVAL qui a déposé une nouvelle demande de PC en février 2020 qui a été accordée le 16 juin 2020.

2. Point sur les études et les réalisations

A/ Etudes

Une nouvelle étude topographique a été réalisée pour l'ensemble de l'opération. Cela a permis d'actualiser l'ancien relevé sur les aménagements réalisés phase 1 et de mettre à jour les données de la phase 2 en préparation de son démarrage.

Suite à la découverte d'une cavité sur l'emprise de la phase 2, des sondages complémentaires ont été effectués pour connaître sa contenance, son débit et son cheminement. Le cabinet REILE a mené cette étude en 2020. L'étude permet de fiabiliser le bon traitement des eaux pluviales sur l'Eco-quartier.

B/ Désignation des promoteurs et architectes

La consultation pour le lot 4 a été lancée en début d'année 2020 avec une programmation d'environ 60 logements collectifs et 9 maisons en bande. Quatre opérateurs se sont positionnés, EUROPEAN HOMES a été retenu après analyse des offres.

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 2020. Ils ont également porté sur :

- la finalisation du projet du lot 2 (reprise du projet par DUVAL),
- le permis d'aménager de la phase 2,
- le permis de construire du lot 4 (EUROPEAN HOMES)
- le permis de construire de la résidence séniors sur la phase 2 (KAUFMAN et BROAD)

D/ Communication - Concertation

Le contexte sanitaire n'a pas permis de réaliser des permanences de l'aménageur sur site. Toutefois des visites ponctuelles sur rendez-vous ont pu être réalisées.

3. Point sur les travaux

En 2020, poursuite des travaux du lot 3 qui sont toujours en cours (actuellement hors d'eau hors d'air).

4. Etat d'avancement de la commercialisation au 31/12/2020

PHASE 1 :

- 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 : EUROPEAN HOMES, permis en cours d'instruction (64 logements collectifs et 9 maisons)
- LOT 5 : ALTERIMMO Commandeur - 41 logements
- LOTS 6 et 7 (corps de garde) : nouveau contact en cours, pas de compromis signé
- LOT 10 (château d'eau) : étude en cours sur la faisabilité de son maintien dans le parc.

PHASE 2 :

- LOT C : KAUFMAN et BROAD, permis en cours d'instruction (résidence séniors et crèche privée).

5. Etat des ventes

Pour faire suite à l'obtention du permis de construire pour le lot 2 par le Groupe DUVAL purgé de tout recours, l'acte de vente a été signé le 9 décembre 2020 avec le Crédit Mutuel filière aménagement. Le prix de vente se décompose de la manière suivante :

- 1 431 000 € le jour de l'acte,
- Complément de prix ajouté dans le cas où le Groupe DUVAL parvient à vendre la résidence étudiante à un prix supérieur à 2 370 € HT / m². Il s'élève à 29 400 € HT.

Actuellement, il n'y a pas de retour sur ce complément de prix.

ALTERIMMO a déposé un permis modificatif pour le lot 3 avec une augmentation de la surface de plancher initiale. Cela a engendré un complément de prix à l'aménageur d'un montant de 28 500 € HT. La vente a eu lieu le 23 décembre 2020.

6. Complément de prix du foncier de l'opération

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 relatif à 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 :

$690\,000\text{ €} \times 75\% \times 50\%$ 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 (sachant que le bilan final de l'opération n'est pas connu). 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 2020, il n'y a pas de variation significative du bilan prévisionnel.

7. Situation budgétaire au 31 décembre 2020

	Situation au 31/12/2016 (€ HT)	Situation au 31/12/2017 (€ HT)	Situation au 31/12/2018 (€ HT)	Situation au 31/12/2019 (€ HT)	Situation au 31/12/2020 (€ HT)	CUMUL
DEPENSES						
Foncier	1 669 160	0	0	0	0	1 669 160
Participations et taxes	46 824	0	0	0	0	46 824
Etudes et honoraires	400 446	120 562	34 872	40 139	55 111	651 130
Travaux	745 847	580 987	157 417	541 106	118 647	2 144 004
Assurances	25 426	0	0	0	0	25 426
Honoraires de gestion	245 008	0	80 093	0	0	325 101
Publicité	19 233	2 708	5 239	2 719	1 000	30 899
Frais financiers et généraux	51 519	50 963	92 439	42 753	29 126	266 800
Commercialisation	6	53 984	56 194	4 412	72 975	187 571
TOTAL DEPENSES	3 203 449	809 204	426 254	631 129	276 859	5 346 915
RECETTES						
VENTES	0	1 079 686	1 124 000	88 242	1 459 500	3 751 428
TOTAL RECETTES	0	1 079 686	1 176 500	88 242	1 459 500	3 751 428

Total des dépenses facturées au 31/12/20 : 5 346 915 € 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
Rappel des dépenses au 31/12/2019 : 4 715 784 € HT

Les recettes correspondent au produit de la vente du lot 2 et le complément pour le lot 3.

8. Budget prévisionnel au 31 décembre 2020

A/ Budget prévisionnel TRANCHE 1 au 31 décembre 2020

	Budget prévisionnel au 31/12/2017 (€ HT)	Budget prévisionnel au 31/12/2018 (€ HT)	Budget prévisionnel au 31/12/2019 (€ HT)	Budget prévisionnel au 31/12/2020 (€ HT)	Variation 2019 /2020
DEPENSES					
Foncier	1 960 410	1 960 410	1 960 410	1 960 410	0
Participations et taxes	33 020	46 824	46 824	33 020	-13 804
Etudes et honoraires	679 375	686 652	698 324	724 513	26 189
Travaux	2 872 813	3 016 338	3 003 214	2 178 908	-824 306
Assurances	0	0	0	0	0
Honoraires de gestion	405 778	405 778	405 778	405 778	0
Publicité	30 000	34 143	33 384	35 143	1 759
Frais financiers et généraux	291 321	329 577	330 472	329 481	-991
Commercialisation	338 593	306 505	307 265	285 971	-21 294
TOTAL DEPENSES	6 611 310	6 786 227	6 785 671	5 953 224	-832 447
RECETTES					
VENTES	6 698 826	6 342 646	6 211 449	5 757 574	-453 875
AUTRES PRODUITS	262 639	263 424	186 086	218 336	32 250
TOTAL RECETTES	6 961 465	6 606 070	6 397 535	5 975 910	-421 625

Commentaires sur les dépenses :

Variation importante sur le montant prévisionnel des travaux car la première phase étant déficitaire, la décision a été prise en début d'année 2020 de répartir une partie des travaux sur les trois phases. A l'origine, les dépenses de démolition, de réalisation de la rue Ousmane Sow et les travaux de rénovation de la maison du projet ont été comptablement imputés à la première phase. Pourtant, ces trois postes bénéficient partiellement aux différentes phases de l'opération.

Commentaires sur les recettes :

La baisse du montant total des recettes s'explique par :

- la baisse du nombre de logements collectifs potentiellement réalisables sur le lot 4 due à la disparition du dispositif Pinel (au départ 120 logements, puis 90, aujourd'hui 65) avec signature d'un compromis avec la société EUROPEAN HOMES pour un prix inférieur au bilan prévisionnel de l'opération,
- la baisse du prix sur le lot 2 vendu au Groupe DUVAL.

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, nous avons fait une demande de prolongation afin de ne pas perdre cette subvention. L'agence de l'Eau prolonge le financement jusqu'à avril 2021.

B/ Budget prévisionnel TRANCHE 2 au 31 décembre 2020

	Situation au 31/12/2014 (€ HT)	Situation au 31/12/2018 (€ HT)	Situation au 31/12/2019 (€ HT)	Situation au 31/12/2020 (€ HT)	CUMUL
DEPENSES					
Foncier	0	0	0	0	0
Participations et taxes	0	0	0	0	0
Etudes et honoraires	0	0	0	26 223	26 223
Travaux	0	0	0	422 574	422 574
Assurances	0	0	0	0	0
Honoraires de gestion	36 144	0	0	38 084	74 228
Publicité	0	0	0	0	0
Frais financiers et généraux	0	0	0	1	1
Commercialisation	0	0	0	0	0
TOTAL DEPENSES	36 144	0	0	486 882	523 026
RECETTES					
VENTES	0	0	0	0	0
AUTRES PRODUITS	0	0	0	0	0
TOTAL RECETTES	0	0	0	0	0

C/ Budget prévisionnel TRANCHE 3 au 31 décembre 2020

	Situation au 31/12/2014 (€ HT)	Situation au 31/12/2018 (€ HT)	Situation au 31/12/2019 (€ HT)	Situation au 31/12/2020 (€ HT)	CUMUL
DEPENSES					
Foncier	0	0	0	0	0
Participations et taxes	0	0	0	0	0
Etudes et honoraires	0	0	0	0	0
Travaux	0	0	0	422 575	422 575
Assurances	0	0	0	0	0
Honoraires de gestion	36 144	0	0	0	36 144
Publicité	0	0	0	0	0
Frais financiers et généraux	0	0	0	1	1
Commercialisation	0	0	0	0	0
TOTAL DEPENSES	36 144	0	0	422 575	458 719
RECETTES					
VENTES	0	0	0	0	0
AUTRES PRODUITS	0	0	0	0	0
TOTAL RECETTES	0	0	0	0	0

9. Budget prévisionnel global TRANCHE 1 + 2 + 3 au 31 décembre 2020

	Bilan prévisionnel au 31/12/2017 (€ HT)	Bilan prévisionnel au 31/12/2018 (€ HT)	Bilan prévisionnel au 31/12/2019 (€ HT)	Bilan prévisionnel au 31/12/2020 (€ HT)	Variation 2019 / 2020
DEPENSES					
Foncier	3 949 175	3 949 175	3 949 175	3 949 175	0
Participations et taxes	83 020	101 240	101 240	83 020	-18 220
Etudes et honoraires	1 121 510	1 159 732	1 169 732	1 179 253	9 521
Travaux	6 052 496	6 052 496	5 946 448	5 604 759	-341 689
Assurances	57 540	0	0	0	0
Honoraires de gestion	929 723	929 723	868 732	880 162	11 430
Publicité	100 000	100 000	100 000	100 000	0
Frais financiers et généraux	616 366	599 613	663 675	702 009	38 334
Commercialisation	712 944	712 944	652 711	672 291	19 580
TOTAL DEPENSES	13 622 774	13 604 923	13 451 713	13 170 669	-281 044

	Bilan prévisionnel au 31/12/2017 (€ HT)	Bilan prévisionnel au 31/12/2018 (€ HT)	Bilan prévisionnel au 31/12/2019 (€ HT)	Bilan prévisionnel au 31/12/2020 (€ HT)	Variation 2019 / 2020
RECETTES					
Ventes Tranche 1	6 698 826	6 342 646	5 542 938	5 757 574	214 636
Ventes Tranche 2	3 954 000	3 954 000	4 123 800	4 123 800	0
Ventes Tranche 3	3 518 400	3 682 400	3 782 600	3 782 600	0
Sous-total Ventes	14 171 226	13 979 046	13 449 338	13 663 974	214 636
Autres produits	262 639	263 424	175 183	219 036	43 853
TOTAL RECETTES	14 443 865	14 242 470	13 624 521	13 883 010	258 489

Le budget de référence a été fixé au 31 décembre 2016 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 AVP et des DCE VRD,
- la signature des premières réservations de promoteurs-construteurs,
- 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.

La variation des dépenses s'explique principalement par la ventilation sur les phases 2 et 3 de plusieurs postes de dépenses initialement imputées à la phase 1.

La variation des recettes s'explique principalement :

- en phase 1 par une nouvelle 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 2020 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

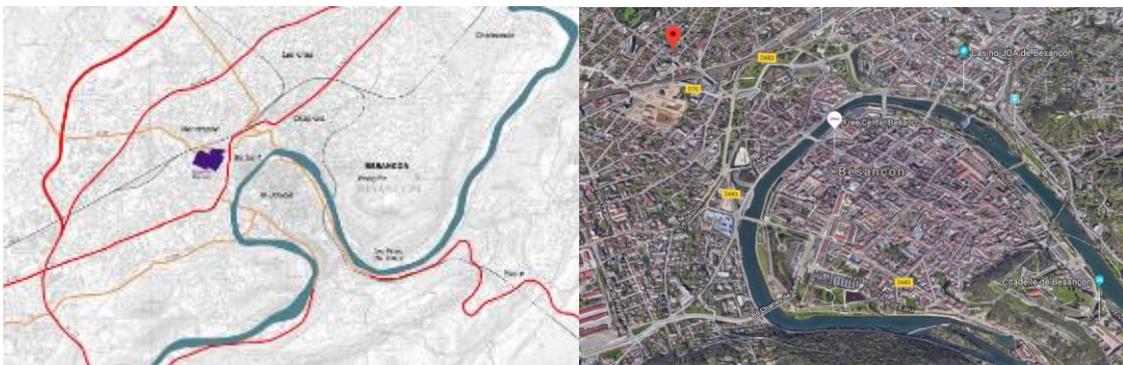
Ne prennent pas part au vote : 0

Concession d'Aménagement VAUBAN

CRAC 2020 au 30/04/2020

1. PRESENTATION DU PROJET

Suite à la libération du site de la Caserne Vauban par le 19ème 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.



Début construction lot 3 ALTERIMMO

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 « Eco-quartier Vauban » : suite à la déconstruction des bâtiments actuels, 3 phases opérationnelles ont été actées avec une programmation qui prévoyait la réalisation d'environ 60.000m² de Surfaces de plancher de logements et 6.000m² de commerces, services et bureaux.



L'Eco-quartier Vauban favorise 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.





Vue non contractuelle



LOT 5 ALTERIMMO



Parc PHASE 1

2. ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE AU 31/12/2020

POINT ADMINISTRATIF :



Une demande de permis modificatif pour la phase 1 a été déposée en décembre 2020 pour régulariser certains points et créer une aire de présentation des ordures ménagères pour le lot 2 (partie Nord et les lots 6 et 7).



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. L'opérateur a ensuite abandonné le projet. Ce lot a été ensuite repris par le groupe DUVAL qui a déposé une nouvelle demande de PC en février 2020 qui a été accordée le 16 juin 2020.



LOT 2 Groupe DUVAL



LOT 2 Groupe DUVAL (vue au centre un projet)

POINT SUR LES ETUDES / REALISATIONS 2020

Une nouvelle étude topographique a été commandée pour l'ensemble de l'Eco-quartier. L'objectif est de re-cartographier la zone après les travaux réalisés en phase 1 ainsi que d'actualiser le reste en vue du dépôt du permis d'aménager de la phase 2 et des futurs permis de construire.

La gestion des eaux pluviales du projet dans son ensemble a été reprise en 2020 car une cavité avait été découverte à la genèse du programme mais pas suffisamment qualifiée pour en connaître le potentiel exact. Aussi la décision a été prise de réaliser des sondages supplémentaires afin de déterminer précisément l'impact que pourrait avoir l'utilisation de cette cavité sur la gestion des eaux pluviales (occurrence centennale).

Le cabinet REILE (hydrogéologue) a proposé de mettre à nue la cavité afin d'en connaître exactement la contenance, le débit et le cheminement. Le résultat est un débit de 67l/s. L'étude a également démontré qu'aucune résurgence sur les quartiers environnants n'existaient (caves des quartiers Arènes et Battant notamment).

Ces sondages ont donc permis de pérenniser le système de gestion des eaux pluviales au sein de l'Eco-quartier Vauban. Sans modifier les ouvrages de rétention, ils permettent de fiabiliser le bon traitement des eaux en occurrence centennale et de réduire éventuellement les volumes de rétention pour certains projets.



Vues de la cavité

Suite au désistement de deux porteurs de projets pour la réhabilitation du château d'eau et à la dégradation du bâtiment. Une réflexion sur l'avenir de ce bâtiment a donc été lancée et une étude est encore en cours afin de déterminer la faisabilité de le conserver au sein du parc de l'Arboretum en tant qu'objet (vérification de l'état de la cuve, estimation du coût de réfection et de gestion). Le choix définitif sera fait en fonction de sa possibilité de le maintenir de façon pérenne et des différents devis pour y parvenir.

A la demande de la DREAL, un rapport faisant le point sur les différentes mesures compensatoires mises en place au sein de l'Eco-quartier Vauban a été produit. Il reprenait notamment l'installation de nids artificiels pour les hirondelles et leur occupation. Certains nids qui avaient été volés dans le parc de l'Arboretum ont été remplacés à un endroit plus favorable suite aux recommandations de la LPO (orientation, hauteur et ensoleillement).

Il récapitulait aussi le nombre de mètres linéaires de murets abritant des reptiles sur site et leur remplacement en cas de destruction, avec un ratio de un pour un.

Il abordait enfin les fréquences et les méthodes d'entretien des espaces verts à appliquer dans l'Eco-quartier.

Ce rapport a reçu l'aval de la DREAL en juin 2020.

Désignation des promoteurs et architectes

Phase 1 :

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. Une consultation a donc été lancée début 2020.

En proposant une programmation de 60 logements collectifs environ et 9 maisons individuelles, notre consultation a suscité l'intérêt de quatre opérateurs (ALTERIMMO, SMCI, AMETYS et EUROPEAN HOMES).

Après étude des différentes offres, nous avons retenu EUROPEAN HOMES avec une programmation de 64 logements collectifs et 9 maisons en bande.



Perspective LOT 4 issue du permis de construire

Phase 2 :

La volonté de voir se réaliser une résidence Séniors au sein de l'Eco-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 et les besoins du secteur.

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'Eco-quartier sur le lot C, premier lot de cette nouvelle phase. Plusieurs réponses nous sont parvenues et après étude approfondie des intentions de chacun des candidats, le promoteur Kaufman & Broad a été désigné pour la réalisation d'un programme mixte réunissant logements séniors et une crèche privée.



Perspective LOT C (résidence séniors)/phase 2 issue du permis de construire

Ateliers Vauban

Les ateliers Vauban se sont poursuivis en 2020. Ils ont porté en début d'année sur la finalisation du projet du lot 2 (et le dépôt de sa demande de PC). Ensuite, et notamment pendant le premier confinement, ils ont eu pour objet le montage du permis d'aménager de la phase 2 et le modificatif du permis d'aménager de la première phase.

Sur la seconde partie d'année, ce sont les permis de construire des lots 4 phase 1 (logements par European Homes) et lot C phase 2 (résidence inter-générationnelle) qui ont été abordés. Cela a débouché sur le dépôt des deux demandes de PC en tout début d'année 2021.

Communication Concertation

Etant donné le contexte sanitaire qui a conditionné l'année, aucune permanence sur place n'a pu être assurée par les équipes de Crédit Mutuel Aménagement Foncier. Toutefois, des visites ponctuelles de site sur rendez-vous ont été réalisées.

Une campagne d'actualisation du site internet du projet (www.ecoquartierauban.fr) a perduré pendant l'année avec quelques publications.

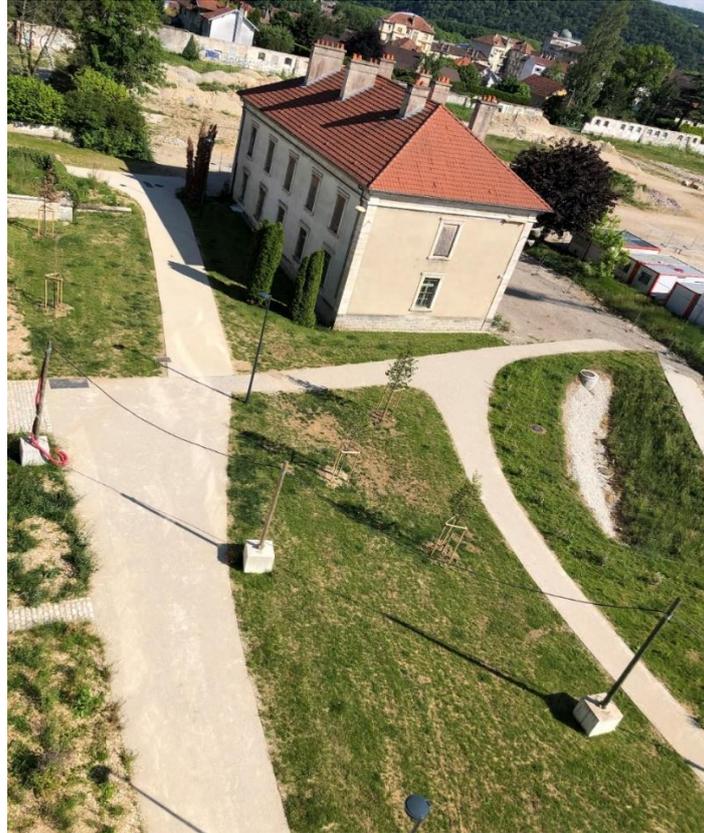
POINT SUR LES TRAVAUX 2020

Les travaux de terrassement du lot 3 ont continué et ont vu monter le projet de construction du lot 3 réalisé par ALTERIMMO, pour atteindre le hors d'eau – hors d'air en fin d'année.



Chantier LOT 3 ALTERIMMO

L'entretien des espaces verts déjà réalisés a été assuré tout au long de l'année.



Maison du projet



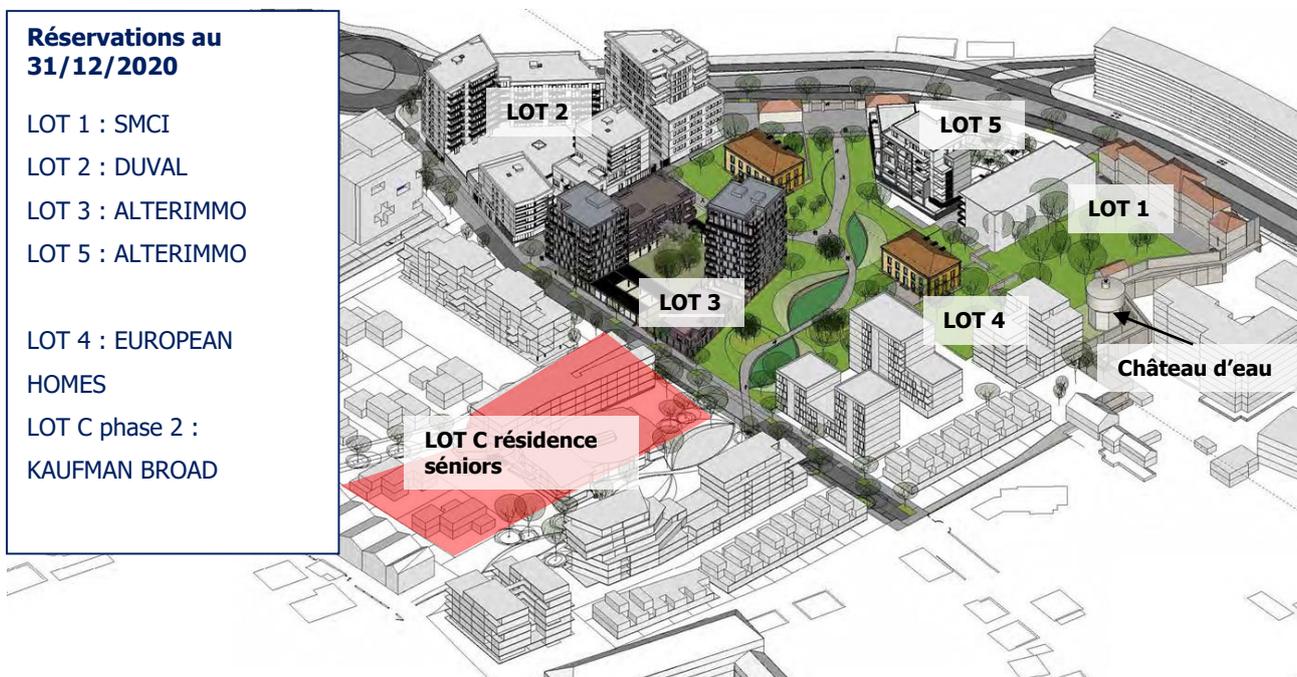


Chantier lot 3 ALTERIMMO

3. ETAT D'AVANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION au 31/12/2020

Etat des réservations signées au 31/12/20 :

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.



Vue non contractuelle

Etat des ventes :

Suite à l'obtention du permis de construire pour le lot 2 par le Groupe DUVAL et à sa purge de tout recours, l'acte de vente a été signé devant notaire le 09 décembre 2020. Le prix de vente se décomposait de la façon suivante :

- 1 431 000 € HT payé comptant le jour de l'acte

Chaque vente déclenche dans notre comptabilité 5% d'honoraires de commercialisation, soit 71 550 € HT

- Un complément de prix a été ajouté si le Groupe DUVAL parvient à vendre la résidence étudiante à un prix supérieur à 2370 € HT par m², 175€ HT seront payés par euro supplémentaire.

Le prix de vente espéré par le groupe DUVAL étant de 2538€ HT / m², cela donne le calcul suivant :
 $1\ 431\ 000 + (2538 - 2370) \times 175 = 1\ 460\ 400$ soit un complément de prix de 29 400 € HT

La vente pour la résidence étudiante devrait se réaliser en mai 2021.



LOT 2 Groupe DUVAL vue depuis la rue Voirin

De plus, ALTERIMMO a obtenu un permis de construire modificatif en cours d'année qui prévoyait plus de mètre carré de surface plancher. Pour se faire, ils nous ont demandé une nouvelle attestation de surface de plancher. Le prix de vente de leur lot ayant été calculé non pas sur un montant forfaitaire mais par rapport au nombre de mètres carrés développés, nous leur avons demandé un complément de prix. Il a été calculé de la façon suivante :

- 250,00 euros hors taxes le mètre carré pour la partie en accession libre
- 150,00 euros hors taxes le mètre carré pour la partie dédiée au logement conventionné

Le nouveau PC prévoit 111 m² supplémentaires en accession libre et 5 m² pour les logements conventionnés.
(111x250) + (5x150) = 28 500 € HT

Cette vente a déclenché également 5% d'honoraires de commercialisation soit 1425 € HT, cette vente a été acté le 23 décembre avec un paiement à terme le 31 mars 2021.

4. RECAPITULATIF DE LA SITUATION BUDGETAIRE au 31/12/2020

	Situation au 31/12/2016 (€ HT)	Situation au 31/12/2017 (€ HT)	Situation au 31/12/2018 (€ HT)	Situation au 31/12/2019 (€ HT)	Situation au 31/12/2020 (€ HT)	Cumul
DEPENSES						
Foncier	1 669 160	0	0	0	0	1 669 160
Participations et taxes	46804	0	0	0	0	46 804
Etudes et honoraires	400446	120 562	34 872	40 139	55 111	651 130
Travaux	745847	580 987	157 417	541 106	118 647	2 144 004
Assurances	25 426	0	0	0	0	25 426
Honoraires de gestion	245008	0	80 093	0	0	325 101
Publicité	19233	2708	5 239	2 719	1 000	30 899
Frais financiers et généraux	51 519	50 963	92 439	42 753	29 126	266 800
Commercialisation	6	53 984	56 194	4 412	72 975	187 571
TOTAL DEPENSES	3203449	809 204	426 254	631 129	276 859	5 346 915
RECETTES						
VENTES	0	1 079 686	1 124 000	88 242	1 459 500	3 751 428
TOTAL RECETTES	0	1 079 686	1 176 500	88 242	1 459 500	3 751 428

SITUATION BUDGETAIRE arrêtée au 31/12/2020

Total des dépenses facturées au 31/12/20 : 5 346 913 € 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**

Rappel des dépenses au 31/12/2019 : **5 070 036 € HT**

Les recettes correspondent au produit de la vente du lot 2 et du complément pour le lot 3.

5. BUDGET PREVISIONNEL au 31/12/2020 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)	Budget prévisionnel actualisé 31/12/2020 (€ HT)	Variation 2019/2020
DEPENSES						
Foncier	1 960 410	1 960 410	1 960 410	1 960 410	1 960 410	0
Participations et taxes	33 020	33 020	46 824	46 824	33 020	-13 804
Etudes et honoraires	671 083	679 375	686 652	698 324	724 513	26 189
Travaux	2 914 123	2 872 813	3 016 338	3 003 214	2 178 908	-824 306
Assurances	24 632	0	0	0	0	0
Honoraires de gestion	405 778	405 778	405 778	405 778	405 778	0
Publicité	30 000	30 000	34 143	33 384	35 143	1 759
Frais financiers et généraux	295 304	291 321	329 577	330 472	329 481	-991
Commercialisation	338 148	338 593	306 505	307 265	285 971	-21 294
TOTAL DEPENSES	6 660 067	6 611 310	6 786 227	6 785 671	5 953 224	-832 447
RECETTES						
VENTES	6 689 940	6 698 826	6 342 646	6 211 449	5 757 574	-453 875
AUTRES PRODUITS	262 216	262 639	263 424	186 086	218 336	32 250
TOTAL RECETTES	6 952 156	6 961 465	6 606 070	6 397 535	5 975 910	-421 625

Variation importante sur le montant prévisionnel des travaux du chantier car la première phase étant déficitaire, la décision a été prise en début d'année 2020 de répartir une partie des travaux sur les trois phases. En effet à l'origine, les dépenses de démolition, de réalisation de la rue Ousmane Sow et les travaux de rénovation de la maison du projet ont été comptablement imputés à la première phase. Pourtant, ces trois postes appartiennent partiellement aux différentes phases de l'opération. En effet, la déconstruction concerne les bâtiments sur l'ensemble du projet, la rue Ousmane Sow est structurante donc dessert les trois phases. Enfin, la maison du projet servira à recevoir les ateliers tout au long de la réalisation de l'Eco-quartier.

Aussi, la répartition suivante a été validée :

- Déconstruction, le prix global de 890 000 € HT s'impute à 50% sur la phase 1, 25% sur la seconde et 25% sur la troisième.
- Réalisation de la voirie Ousmane Sow pour un montant de 683 400 € HT, même répartition
- Rénovation de la maison du projet pour un montant de 88 449 € HT, la ventilation est de 30 000 € HT pour la première phase, 29 224 € HT pour la seconde et 29 225 € HT pour la troisième.

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) avec signature d'un compromis avec la société EUROPEAN HOMES pour un prix inférieur au bilan prévisionnel de l'opération.
- Baisse du prix sur le lot 2 vendu au Groupe DUVAL

ECOQUARTIER VAUBAN - TRANCHE 2

	Situation au 31/12/2014	Situation au 31/12/2018	Situation au 31/12/2019	Situation Au 31/12/2020	Cumul
	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	
Foncier	0	0	0	0	
Participations et taxes	0	0	0	0	
Etudes et honoraires				26223	26223
Travaux				422574	422574
Assurances	0	0	0	0	0
Honoraires de gestion	36144		0	38084	74228
Publicité					
Frais financiers et généraux				1	1
Commercialisation					
TOTAL DEPENSES	36144			486882	523026
VENTES				0	
TOTAL RECETTES				0	

ECOQUARTIER VAUBAN - TRANCHE 3

	Situation au 31/12/2014	Situation au 31/12/2018	Situation au 31/12/2019	Situation Au 31/12/2020	Cumul
	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	
Foncier	0	0	0	0	
Participations et taxes	0	0	0	0	
Etudes et honoraires				0	
Travaux				422575	422575
Assurances	0	0	0	0	
Honoraires de gestion	36144		0	0	36144
Publicité					
Frais financiers et généraux				0	
Commercialisation					
TOTAL DEPENSES	36144			422575	458719
VENTES				0	0
TOTAL RECETTES				0	

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 2020, 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 / Ingélia. 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 oeuvre (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 654 130 € HT.

Des avenants pour la maîtrise d'œuvre ainsi que pour les architectes conseils ont été discuté 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. Ainsi l'architecte paysagiste Catherine LINDER a sollicité et obtenu une augmentation de 15000 € HT d'honoraires (payé fin 2020). Le cabinet LOLLIER pour sa part est pour l'instant resté sur le dernier montant négocié d'honoraires. Une réévaluation pourra être discutée à l'achèvement de la phase 1.

Les études hydrogéologiques réalisées par le cabinet Reilé en juillet-août 2020 pour la qualification du puit d'infiltration en phase 2 (cf. paragraphes précédents) ont été techniquement complexes. Au-delà de l'expertise du technicien, elles ont nécessité l'intervention d'une entreprise de terrassement (Heitmann) afin de mettre à nue l'entrée de la cavité ainsi que l'intervention de l'entreprise Karteo spécialisée dans les travaux acrobatiques et enfin B3G2 en charge de l'analyse géotechnique. Tout cela représentant un montant de 24 459 € HT.



Vue de la cavité

Dépenses travaux :

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 2020.

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.

Le lot 4 pour sa part a trouvé preneur mais pour un prix inférieur aux prévisions puisque la densité est moins élevée que le projet d'origine.

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, 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

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. Malheureusement, l'année 2020 ayant été fortement perturbé par le contexte sanitaire, nous n'avons pas pu suffisamment avancer dans les travaux relatifs à la gestion des eaux pluviales pour produire à temps les factures demandées. Une nouvelle demande de prolongation a été faite et acceptée jusqu'au 15 septembre 2021. La reprise des travaux au 10 mai permettra de tenir ce délai.

6. BUDGET PREVISIONNEL GLOBAL au 31/12/2020 (tranche 1, 2 et 3)

DEPENSES	Bilan	Bilan	Bilan	Bilan	Bilan	Variation 2019/2020
	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	
	au 31/12/2016 (€ HT)	au 31/12/2017 (€ HT)	au 31/12/2018 (€ HT)	au 31/12/2019 (€ HT)	au 31/12/2020 (€ HT)	
DEPENSES						
Foncier	3 949 175	3 949 175	3 949 175	3 949 175	3 949 175	0
Participations et Taxes	83020	83020	101240	101 240	83 020	-18 220
Etudes et Honoraires	1113218	1121510	1159732	1 169 732	1 179 253	9 521
Travaux	6052496	6052496	6052496	5 946 448	5 604 759	-341 689
Assurances	57540	57540	0	0	0	0
Honoraires de Gestion	929723	929723	929723	868 732	880 162	11 430
Publicité	100000	100000	100000	100 000	100 000	0
Frais Financiers et Généraux	620349	616366	599613	663 675	702 009	38 334
Commercialisation	712499	712944	712944	652 711	672 291	19 580
TOTAL DEPENSES	13 618 020	13 622 774	13 604 923	13 451 713	13 170 669	-281 044

RECETTES						
Vente Tranche 1	6 689 940	6 698 826	6 342 646	5 542 938	5 757 574	214 636
Vente Tranche 2	3 954 000	3 954 000	3 954 000	4 123 800	4 123 800	0
Vente Tranche 3	3 518 400	3 518 400	3 682 400	3 782 600	3 782 600	0
Sous total Ventes	14 162 340	14 171 226	13 979 046	13 449 338	13 663 974	214 636
Autres produits	262 639	262 639	263 424	175 183	219 036	43 853
TOTAL RECETTES	14 424 979	14 433 865	14 242 470	13 624 521	13 883 010	258 489

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.**

La variation des dépenses s'explique principalement par la ventilation de plusieurs postes de dépenses initialement imputées à la phase 1 sur les phases 2 et 3.

7. PLANNING PREVISIONNEL 2021

Obtention du permis modificatif de la première phase.

Reprise des travaux du parc de la phase 1 pour accompagner l'arrivée des nouveaux habitants de l'Eco-quartier au sein du lot 3 (ALTERIMMO) en octobre et des travaux de finition sur une partie de la voie Ousmane SOW.

Lancement des travaux de phase 2 en mai (voirie, réseaux, parc, connexion avec la rue du BOUGNEY).

Lancement des travaux du lot 2 par le Groupe DUVAL, fin du chantier et livraison programmés pour fin 2023.

Lancement de la commercialisation des logements du lot 4 avec mise en place d'une bulle de vente.

Consultation pour la désignation des deux lots encore disponibles en phase 2.

Délivrance des PC des lots 4 (Phase 1) et lot C (Phase 2), les acquisitions foncières interviendront après la purge des dits PC (fin 2021 ou début 2022).

Consultation citoyenne sur les aménagements de la phase 2 du parc.

Détermination définitive du devenir du château d'eau et travaux associés.