



RECU EN PREFECTURE

Le 05 juillet 2022

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20220630-D00686410-DE

EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 30 juin 2022

Le Conseil Municipal, convoqué le 23 juin 2022, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon en présentiel

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 7), Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, M. Sébastien COUDRY, M. Philippe CREMER, M. Benoît CYPRIANI, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLILOLO, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Aurélien LAROPPE (à compter de la question n° 11), Mme Myriam LEMERCIER, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN, Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question n° 1), Mme Marie-Thérèse 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, M. André TERZO, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF

Secrétaire :

Mme Christine WERTHE

Étaient absents :

Mme Frédérique BAEHR, Mme Pascale BILLEREY, Mme Julie CHETTOUH, M. Laurent CROIZIER, Mme Karine DENIS-LAMIT, Mme Sadia GHARET, M. Pierre-Charles HENRY, Mme Marie LAMBERT, M. Christophe LIME, Mme Claude VARET

Procurations de vote :

Mme Frédérique BAEHR à M. Yannick POUJET, M. Guillaume BAILLY à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 6 incluse), Mme Pascale BILLEREY à M. Olivier GRIMAITRE, Mme Julie CHETTOUH à Mme Juliette SORLIN, M. Laurent CROIZIER à Mme Nathalie BOUVET, Mme Karine DENIS-LAMIT à M. Maxime PIGNARD, Mme Sadia GHARET à Mme Aline CHASSAGNE, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE, Mme Marie LAMBERT à M. Ludovic FAGAUT, M. Aurélien LAROPPE à M. Cyril DEVESA (jusqu'à la question n° 10 incluse), M. Christophe LIME à M. Hasni ALEM, Mme Carine MICHEL à Mme Marie ZEHAF (à compter de la question n° 1 incluse), Mme Claude VARET à M. Maxime PIGNARD.

OBJET : 51. Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 - Projet de reconversion du site de la Caserne Vauban

Délibération n° 2022/006864

Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 Projet de reconversion du site de la Caserne Vauban

Rapporteur : M. Anthony POULIN, Adjoint

	Date	Avis
Commission n° 2	15/06/2022	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 décidé, par délibération en date du 4 juillet 2012, 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 24 juin 2021, le Conseil Municipal approuvait le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020.

Le présent rapport présente l'état d'avancement de l'opération au 31 décembre 2021.

I. Point sur les demandes d'autorisation

Permis de construire

- European Homes, désigné pour la réalisation du lot 4 sur la phase 1 de l'opération a déposé sa demande de permis de construire pour la réalisation 61 logements collectifs et 9 maisons en février 2021. Le permis a été délivré le 22 juillet 2021.
- Kaufman et Broad, désigné pour la réalisation d'une résidence seniors (125 logements) ainsi qu'une crèche sur le lot C de la phase 2 de l'opération a déposé son permis de construire en février 2021. Le permis a été délivré le 22 juillet 2021.

II. Point sur les études et les réalisations

A. Etudes

Les phases 1 et 2 étant en cours de travaux, aucune étude complémentaire d'importance n'a eu lieu en 2021. Le puits d'infiltration identifié par le cabinet Reilé en 2020 a été équipé afin de devenir l'exutoire de la phase 2.

Pour faire 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).

B. Désignation des promoteurs et architectes

Aucune consultation n'a été lancée pendant l'année 2021 mais les discussions ont débuté entre l'aménageur et la collectivité pour déterminer la programmation à envisager sur les deux derniers lots de la phase 2.

C. Ateliers Vauban

Les ateliers Vauban sur l'aménagement des espaces publics se sont poursuivis en 2021. Ils ont également porté sur la finalisation des permis European Homes et Kaufman et Broad.

D. Communication - Concertation

Un temps de concertation a été organisé sur site afin de faire un point d'étape avec les riverains du projet. Elles ont eu lieu les 23 et 26 juin 2021. Des groupes de 10 personnes maximum ont été constitués par la ville. Des représentants de la collectivité et de l'aménageur ont ainsi pu recevoir ces 7 groupes pour leur faire un point sur l'aménagement de la zone.

Le Crédit Mutuel Aménagement Foncier a inscrit début 2021 l'éco-quartier VAUBAN au challenge de l'habitat innovant dans la catégorie « territoires et villes durables » organisé par la Fédération française du Bâtiment « Pôle Habitat ». L'éco-quartier VAUBAN a obtenu la médaille d'or.

Le 6 octobre 2021, le groupe DUVAL a organisé un évènement pour la pose de la première pierre de son projet sur le lot 2 de la phase 1 (logements, résidence étudiante et commerce).

III. Point sur les travaux

Durant l'année 2021, les travaux d'aménagement des espaces publics ont continué sur la phase 1 et les travaux de viabilisation de la phase 2 ont démarré.

Sur la première tranche, il s'agit principalement des bassins de rétention des eaux pluviales, des cheminements piétons ainsi que des plantations.

Sur la seconde tranche, il s'agit des terrassements et les ouvertures sur la rue du Bougney qui ont été engagés avant de passer à la réalisation de l'ensemble des réseaux de viabilité et les aménagements des bassins de rétention des eaux pluviales.

IV. Etat d'avancement de la commercialisation au 31/12/2021

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 - 64 logements collectifs et 9 maisons

LOT 5 : ALTERIMMO Commandeur – 41 logements

LOTS 6 et 7 (corps de garde) : 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 - résidence seniors 125 logements et crèche privée.

V. Etat des ventes

Après 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 le 9 décembre 2020 avec la 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, soit un complément de prix de 29 400 € HT qui n'est pas consolidé à ce jour.

VI. 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 contenant la vente par l'Etat, au profit de l'Etablissement Public Foncier (EPF) du Doubs, du foncier de la Caserne Vauban.

Il est ici littéralement rappelé le paragraphe en question :

« Si, dans les dix années qui suivent l'authentification de l'acte portant transfert de propriété à son profit, l'Etablissement Public Foncier du Doubs ou tout propriétaire successif revend en totalité ou en partie l'immeuble cédé et réalise une plus-value lors de cette cession, rompant au détriment de l'Etat l'équilibre financier du présent contrat, la moitié de cette plus-value sera reversée à l'Etat-Défense. Cette plus-value sera déterminée en tenant en compte le bilan final des travaux réalisés, sur l'ensemble du site, et les divers postes de dépenses et recettes, étant précisé que les travaux de démolition ne seront pris en compte qu'au-delà du montant de 690 000 € déjà intégré au bilan d'aménagement à partir duquel le prix de vente a été déterminé. Dans l'hypothèse de la création d'une ZAC sur le site concerné, la moitié de la plus-value réalisée dans ce cas par l'autorité en charge de la ZAC à l'issue de l'opération serait reversée à l'Etat. Cette plus-value éventuelle serait calculée à partir du bilan de ZAC dans les mêmes conditions que celles exposées au précédent paragraphe. L'Etablissement Public Foncier du Doubs et tout propriétaire successif s'engagent à notifier au service France Domaine de la Direction des Finances Publiques du Doubs toute mutation pouvant entraîner la mise en œuvre de la clause de reversement de plus-value ».

La mise en œuvre de cette clause, et plus précisément le calcul de son montant, ont été précisés par la Direction Générale des Finances Publiques, interrogée par courrier en date du 1er 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 (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 2021, il n'y a pas de variation significative du bilan prévisionnel.

VII. Situation budgétaire au 31 décembre 2021

Phase 1 :

	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)	Situation au 31/12/2021 (€ 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	10 922	662 052
Travaux	745 847	580 987	157 417	541 106	118 647	268 845	2 412 849
Assurances	25 426	0	0	0	0	0	25 426
Honoraires de gestion	245 008	0	80 093	0	0	0	325 101
Publicité	19 233	2 708	5 239	2 719	1 000	1227	32 126
Frais financiers et généraux	51 519	50 963	92 439	42 753	29 126	15 312	282 112
Commercialisation	6	53 984	56 194	4 412	72 975	0	187 571
TOTAL DEPENSES	3 203 449	809 204	426 254	631 129	276 859	296 306	5 643 201
RECETTES							
Ventes	0	1 079 686	1 124 000	88 242	1 459 500	0	3 751 428
TOTAL RECETTES	0	1 079 686	1 176 500	88 242	1 459 500	122 500	3 873 928

Total des dépenses facturées au 31/12/21 : 5 643 201€ 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
Rappel des dépenses au 31/12/2020 : 5 346 915 € HT

Les recettes correspondent au solde de la subvention de l'Agence de l'Eau obtenue pour la gestion des eaux de pluie sur le site.

Phase 2 :

	Situation au 31/12/2014 (€ HT)	Situation au 31/12/2019 (€ HT)	Situation au 31/12/2020 (€HT)	Situation au 31/12/2021 (€HT)	CUMUL (2014- 2021)
DEPENSES					
Foncier	0	0	0	966 511	966 511
Participations et taxes	0	0	0	9719	9719
Etudes et honoraires	0	0	26 223	76 455	102 678
Travaux	0	0	422 574	238 750	661 324
Assurances	0	0	0	0	0
Honoraires de gestion	36 144	0	38 084	0	74 228
Publicité	0	0	0	0	0
Frais financiers et généraux	0	0	1	27 728	27 729
Commercialisation	0	0	0	0	0
TOTAL DEPENSES	36 144	0	486 882	1 319 163	1 842 189
RECETTES					
Ventes	0	0	0	2 100 000	2 100 000
Autres produits	0	0	0	0	0
TOTAL RECETTES	0	0	0	2 100 000	2 100 000

Les recettes correspondent à la vente du lot C à Kaufman et Broad signée le 19 novembre 2021.

Phase 3 :

	Situation au 31/12/2014 (€ HT)	Situation au 31/12/2019 (€ HT)	Situation au 31/12/2020 (€HT)	Situation au 31/12/2021 (€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	422 575	0	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	1	0	1
Commercialisation	0	0	0	0	0
TOTAL DEPENSES	36 144	0	422 575	0	458 719
RECETTES					
Ventes	0	0	0	0	0
Autres produits	0	0	0	0	0
TOTAL RECETTES	0	0	0	0	0

Les dépenses s'expliquent par la ventilation de plusieurs postes de dépenses initialement imputées à la phase 1. Il s'agit de travaux de voirie qui profitent aux phases 1, 2 et 3 aux travaux de démolition et aux frais de gardiennage du site.

VIII. 8. Budget prévisionnel global TRANCHE 1 + 2 + 3 au 31 décembre 2021

	Bilan prévisionnel au 31/12/2018 (HT)	Bilan prévisionnel au 31/12/2019 (HT)	Bilan prévisionnel au 31/12/2020 (HT)	Bilan prévisionnel au 31/12/2021 (HT)	Variation 2020 / 2021
DEPENSES					
Foncier	3 949 175	3 949 175	3 949 175	3 949 175	0
Participations et taxes	101 240	101 240	83 020	83 020	0
Etudes et honoraires	1 159 732	1 169 732	1 179 253	1 128 696	-50 557
Travaux	6 052 496	5 946 448	5 604 759	5 736 604	131 845
Assurances	0	0	0	0	0
Honoraires de gestion	929 723	868 732	880 162	880 162	0
Publicité	100 000	100 000	100 000	94 426	-5574
Frais financiers et généraux	599 613	663 675	702 009	655 572	-46 437
Commercialisation	712 944	652 711	672 291	670 891	-1400
TOTAL DEPENSES	13 604 923	13 451 713	13 170 669	13 198 546	27 877
Incidence du régime de TVA				718 994	
TOTAL DEPENSES (avec TVA sur marge)				13 917 540	

	Bilan prévisionnel au 31/12/2018 (HT)	Bilan prévisionnel au 31/12/2019 (HT)	Bilan prévisionnel au 31/12/2020 (HT)	Bilan prévisionnel au 31/12/2021 (HT)	Variation 2020 / 2021
RECETTES					
Ventes Tranche 1	6 342 646	5 542 938	5 757 574	5 757 574	0
Ventes Tranche 2	3 954 000	4 123 800	4 123 800	4 873 882	750 082
Ventes Tranche 3	3 682 400	3 782 600	3 782 600	3 782 600	0
Sous-total Ventes	13 979 046	13 449 338	13 663 974	14 414 056	750 082
Autres produits	263 424	175 183	219 036	219 286	250
TOTAL RECETTES	14 242 470	13 624 521	13 883 010	14 633 342	750 332
TOTAL RECETTES avec incidence du changement de régime de TVA				13 914 348	31 338

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.

La variation des recettes s'explique principalement :

- Par la vente du foncier du lot C à Kaufman et Broad pour un montant de 2 100 000 €, proposition supérieure au bilan prévisionnel.

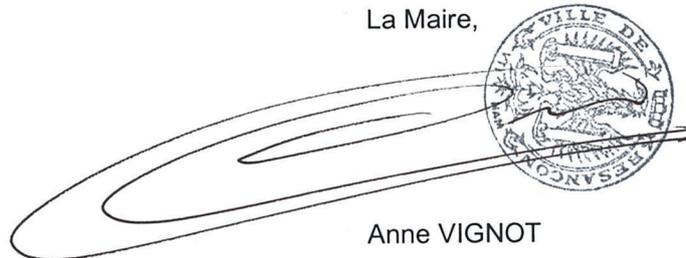
Concernant le changement du régime de TVA, a l'acquisition du foncier de la tranche 2, il a été décidé conjointement avec la commune d'appliquer le régime fiscal de TVA sur marge à cette tranche puisque :

- la Ville de Besançon nous a vendu un foncier nu et non pas bâti à déconstruire comme en phase 1,
- la Ville a vendu le foncier en tant que non assujetti à la TVA.

Le changement de régime de TVA modifie en profondeur le bilan de la phase 2, s'il n'a pas un gros impact sur le bilan de l'aménageur, il est fiscalement intéressant pour les acquéreurs promoteurs qui peuvent ainsi valoriser leur bilan d'opération, ce qui facilite un peu la commercialisation des lots.

A l'unanimité, le Conseil Municipal se prononce favorablement sur le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement au 31 décembre 2021 pour la reconversion du site de la Caserne Vauban.

Pour extrait conforme,
La Maire,

The image shows a large, stylized signature in black ink that overlaps a circular official seal. The seal features a central emblem and the text 'VILLE DE BESANCON' around the perimeter. Below the signature and seal, the name 'Anne VIGNOT' is printed.

Anne VIGNOT

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 55

Contre : 0

Abstention*: 0

Conseiller intéressé : 0

*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.

Concession d'Aménagement VAUBAN

CRAC 2021 au 30/04/2022

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.



Image 2020



Image 2021

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.



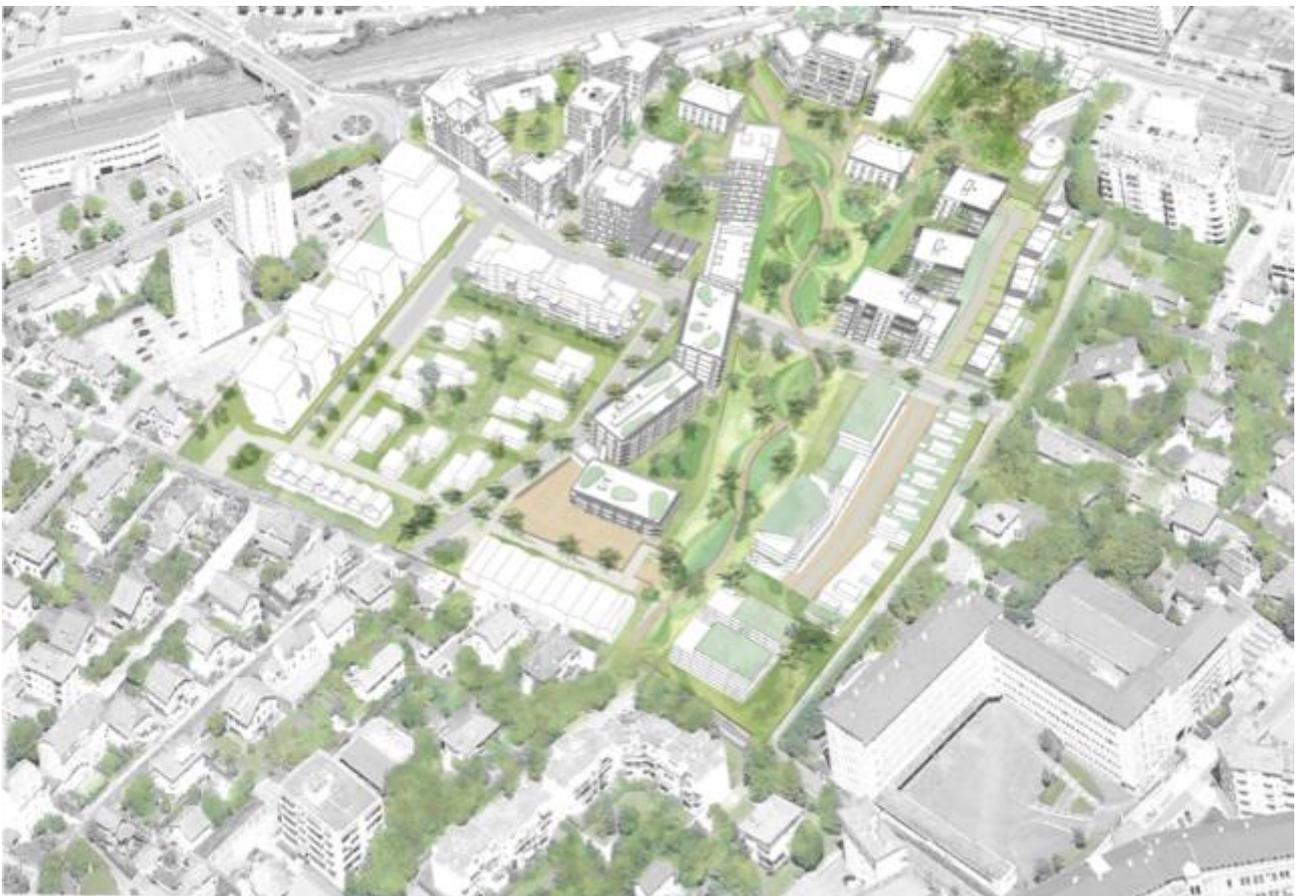


Figure 1 vue non contractuelle



Photo aérienne PHASE 1



Parc de l'arboretum PHASE 1

2. ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE AU 31/12/2021

POINT ADMINISTRATIF :



Phase 1

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). Des pièces complémentaires ont été demandées et complétées le 29 mars 2021, l'arrêté de permis modificatif a été signé par Monsieur LAROPPE le 20 juillet 2021.

Ce permis modificatif a fait l'objet d'un affichage sur site constaté par huissier de justice. Aucun recours des tiers ou administratif n'est intervenu.



Phase 2

Le permis d'aménager de la phase 2, obtenu en décembre 2020 a fait l'objet d'un affichage sur site constaté par huissier de justice au premier trimestre. Aucun recours des tiers ou administratif n'est intervenu.

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 :

- European Homes, désigné pour la réalisation du lot 4 de la phase 1, a déposé sa demande de PC pour un programme de 61 logements collectifs et 9 maisons en février 2021. Le permis de construire a été obtenu le 22 juillet 2021.
- Avec le lancement opérationnel de la phase 2 de l'éco-quartier, Kaufman & Broad a également pu déposer sa demande de PC en février 2021. Ce dernier a été obtenu le 22 juillet 2021. Ce projet prévoit 125 logements seniors, une crèche et un restaurant.



LOT 4 phase 1 EUROPEAN HOMES (issue du permis de construire)



LOT 4 Phase 1 EUROPEAN HOMES (issue du permis de construire)



LOT C phase 2 KAUFMAN & BROAD (issue du permis de construire)



LOT C phase 2 KAUFMAN & BROAD 5 (issue du permis de construire)

POINT SUR LES ETUDES / REALISATIONS 2021

Les phases 1 et 2 étant en cours de travaux, aucune étude complémentaire d'importance n'a eu lieu en 2021. Le puit d'infiltration identifié par le cabinet Reilé en 2020 a été équipé afin de devenir l'exutoire de la phase 2.

Cette réalisation a donc permis de pérenniser le système de gestion des eaux pluviales au sein de l'éco-quartier Vauban. Sans modifier les ouvrages de rétention, elle permet de fiabiliser le bon traitement des eaux en occurrence centennale et de réduire éventuellement les volumes de rétention pour certains projets.

Le cabinet REILE a seulement été missionné pour tester à nouveau le puit d'infiltration sous le lot 2 (Groupe DUVAL) avant de l'équiper au profit de ce lot. Il a été constaté que de 4l/s validé en 2016, il était passé à 0.2l/s probablement à cause des vibrations générés par le terrassement au brise roche du lot 3 contigu. Il est donc devenu inutilisable. Cette étude a coûté 2750 € HT.



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 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). Les entreprises interrogées sur le sujet, à qui l'on demandait de s'intéresser à une rénovation tant structurelle que visuelle, ont après étude refusé de nous répondre. En effet, s'il leur semblait aisé de prévoir ce nouvel habillage du bâtiment, elles ont toutes refusé de se prononcer sur le devenir de l'édifice. Des études ont donc été commandées en début d'année 2022 auprès de bureaux d'études spécialisés en structure béton pour produire un rapport de compatibilité avec les objectifs de la ville de Besançon.

Désignation des promoteurs et architectes

Aucune consultation n'a été lancée pendant l'année 2021 mais les discussions ont débuté entre l'aménageur et la collectivité pour déterminer la programmation à envisager sur les lots de la phase 2.

Ateliers Vauban

Fin des ateliers pour les permis d'European Homes et de Kaufman et Broad.

La maison du projet a servi pour les nombreuses réunions de chantier et réunions de coordination entre les différents acteurs intervenant au sein du projet, principalement les interfaces entre le groupe DUVAL (lot 2 avec le lancement de sa construction), la société ALTERIMMO (lot 3 en cours de construction)

Communication Concertation

Avec l'allègement des protocoles sanitaires, des journées de concertation ont pu être organisées conjointement avec la ville sur site afin de faire un point d'étape avec les riverains du projet. Elles ont eu lieu les 23 et 26 juin. Des groupes de 10 personnes maximum ont été constitué par la ville. Des représentants de la collectivité et de l'aménageur ont ainsi pu recevoir ces 7 groupes pour faire une visite du site et de la programmation à venir.



Le Crédit Mutuel Aménagement Foncier a décidé au début de l'année 2021 d'inscrire l'éco-quartier VAUBAN au challenge de l'habitat innovant dans la catégorie « territoires et villes durables » organisé par la Fédération française du Bâtiment « Pôle Habitat ». La présentation a eu lieu pendant le séminaire annuel qui se déroulait à Lisbonne du 25 au 28 novembre. Les équipes de l'aménageur ont axé leur présentation sur les principaux défis existants dans ce projet, c'est-à-dire historique avec la conservation de l'âme du site, technique avec notamment la gestion des eaux pluviales et commercial avec la disparition du dispositif Pinel. A la fin de cette compétition, l'éco-quartier VAUBAN a obtenu la médaille d'or.





Le 6 octobre 2021, le groupe DUVAL a organisé un évènement pour la pose de la première pierre de son projet. Cela a permis de réunir les différents intervenants du projet (LIDL NEOLIA CDC Habitat etc).



En décembre 2021, le Crédit Mutuel Aménagement Foncier a contractualisé avec la société BIONATICS pour la réalisation d'une maquette numérique du projet Vauban et plus largement son intégration dans les quartiers environnants. Ce support sera disponible sur internet et donnera une vision de l'éco-quartier intégrée à la ville. Elle évoluera au rythme des réalisations et des permis de construire obtenus. Le prix global de la prestation est de 31900 € HT.

Une présentation détaillée de cette maquette sera effectuée auprès de la ville de Besançon à la rentrée 2022.



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

POINT SUR LES TRAVAUX 2021

Aménagement :

L'année 2021 a été chargée en termes de travaux d'aménagement de l'éco-quartier. Afin de tenir ses engagements l'aménageur a continué les travaux de la phase 1 et démarré simultanément les travaux de la phase 2.

Sur la première tranche, ce sont donc les bassins de rétention des eaux pluviales, les cheminements piétons, les plantations et plus largement les équipements publics du parc qui ont été engagés. Le partenariat existant entre les différents services de la ville de Besançon et l'aménageur et ses équipes a permis d'avancer sur le choix du mobilier urbain, des essences végétales à planter, la réalisation des espaces pour les ordures ménagères.



Une dépense imprévue a dû être engagée en 2021 suite au lancement des travaux du lot 2 DUVAL. Une ancienne cuve à fioul non répertoriée dans les documents de l'armée et non identifiée lors des différentes campagnes de sondage géologique a été découverte. Son évacuation et son retraitement, à la charge de l'aménageur, ont été réalisés. Cela a représenté une dépense HT de 56 306.36 € en 2022.



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

En seconde tranche, suite à l'obtention du permis d'aménager et à l'acquisition du foncier assiette de la deuxième tranche le 13 juillet 2021, les travaux ont débuté à l'été. C'est tout d'abord le terrassement et les ouvertures sur la rue du Bougney qui ont été engagés avant de passer à la réalisation de l'ensemble des réseaux de viabilité et les aménagements des bassins de rétention des eaux pluviales.

Un soin tout particulier a été apporté au suivi de l'interface entre le chantier et les ateliers d'artistes afin de gêner le moins possible leur fonctionnement.



3. ETAT D'AVANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION au 31/12/2021

Etat des réservations signées au 31/12/21 :

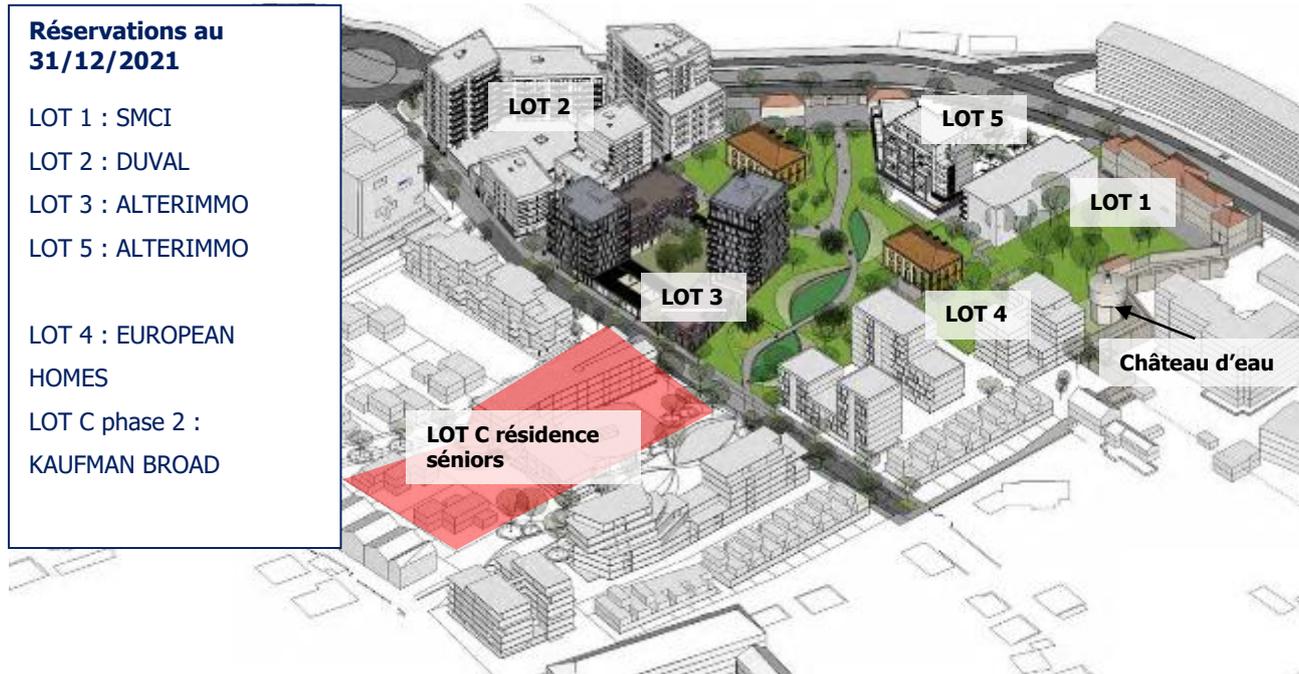
Aucune nouvelle réservation n'a été faite en 2021.

Le lot 4 de la phase 1 est en cours de compromis, la commercialisation a débuté en septembre et se poursuit sur 2022 afin d'atteindre les 35%, seuil nécessaire à la réitération de l'acte authentique et ainsi le lancement des travaux.

Réservations au 31/12/2021

LOT 1 : SMCI
LOT 2 : DUVAL
LOT 3 : ALTERIMMO
LOT 5 : ALTERIMMO

LOT 4 : EUROPEAN
HOMES
LOT C phase 2 :
KAUFMAN BROAD



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

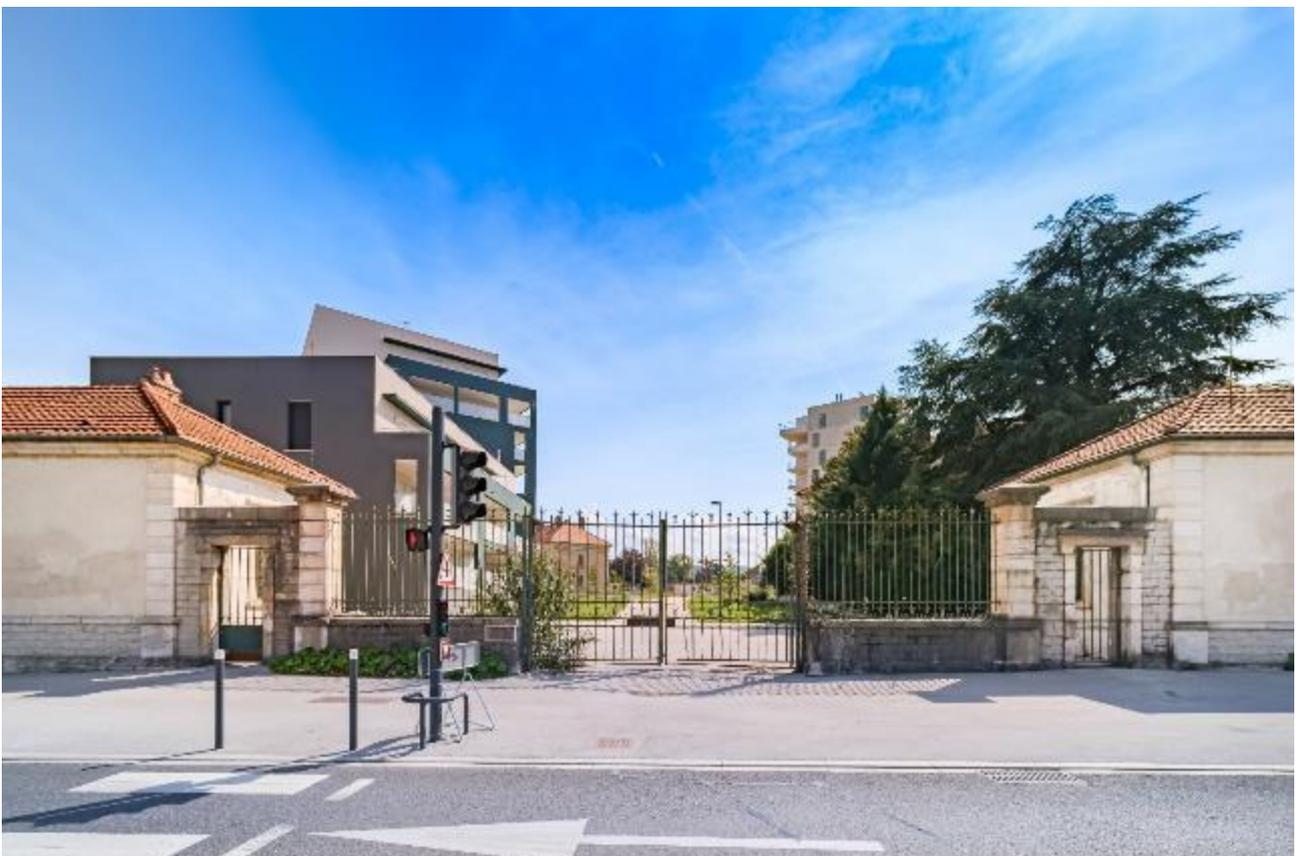
- Un complément de prix a été ajouté si le Groupe DUVAL parvient à vendre la résidence étudiante à un prix supérieur à 2370 € HT par m², 175€ HT seront payés par euro supplémentaire.

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 qui n'est pas consolidé à ce jour.



LOT 2 Groupe DUVAL vue depuis la rue Voirin



Entrée principale du site (portail démonté et refait à l'été 2022)

4. RECAPITULATIF DE LA SITUATION BUDGETAIRE au 31/12/2021

PHASE 1 :

	Situation au 31/12/2016	Situation au 31/12/2017	Situation au 31/12/2018	Situation au 31/12/2019	Situation au 31/12/2020	Situation au 31/12/2021	Cumul
	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	
DEPENSES							
Foncier	1 669 160	0	0	0	0	0	1 669 160
Participations et taxes	46 804	0	0	0	0	0	46 804
Etudes et honoraires	400 446	120 562	34 872	40 139	55 111	10 922	662 052
Travaux	745 847	580 987	157 417	541 106	118 647	268 845	2 412 849
Assurances	25 426	0	0	0	0	0	25 426
Honoraires de gestion	245 008	0	80 093	0	0	0	325 101
Publicité	19 233	2 708	5 239	2 719	1 000	1 227	32 126
Frais financiers et généraux	51 519	50 963	92 439	42 753	29 126	15 312	282 112
Commerciali sation	6	53 984	56 194	4 412	72 975	0	187 571
TOTAL DEPENSES	3 203 449	809 204	426 254	631 129	276 859	296 306	5 643 201

SITUATION BUDGETAIRE arrêtée au 31/12/2021

Cumul des dépenses au 31/12/2021 : 5 643 201 € 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**

Rappel des dépenses au 31/12/2020 : **5 346 915 € HT**

Afin de soulager comptablement la phase 1 qui se termine, un certain nombre de postes de dépense récurrents ont été pivoté sur les deux autres phases (contrat avec Sécuritas pour les rondes de surveillance semaine + week end, frais de géomètre pour l'interface phase 1 / phase 2, une partie de la mission maîtrise d'œuvre)

	Situation au 31/12/2016	Situation au 31/12/2017	Situation au 31/12/2018	Situation au 31/12/2019	Situation au 31/12/2020	Situation au 31/12/2021	Cumul
	(€ HT)						
RECETTES							
VENTES	0	1 079 686	1 124 000	88 242	1 459 500	0	3 751 428
TOTAL RECETTES	0	1 079 686	1 176 500	88 242	1 459 500	122 500	3 873 928

Les recettes correspondent au solde de la subvention de l'agence de l'eau de 175 000 € obtenue pour la gestion complexe des eaux pluviales du site. Les techniciens de l'agence ont été reçus sur site en octobre pour vérifier et valider les réalisations de l'éco-quartier (bassins, puits d'infiltration, stockage en cagettes, réseaux). Un dossier numérique récapitulant tous ces éléments leur a été transmis avant paiement.

PHASE 2 :

	Situation au 31/12/2014	Situation au 31/12/2018	Situation au 31/12/2019	Situation au 31/12/2020	Situation au 31/12/2021	Cumul
	(€ HT)					
Foncier	0	0	0	0	966511	966511
Participations et taxes	0	0	0	0	9719	9719
Etudes et honoraires				26223	76455	102678
Travaux				422574	238750	661324
Assurances	0	0	0	0	0	0
Honoraires de gestion	36144	0	0	38084		74228
Publicité	0	0	0	0		
Frais financiers et généraux				1	27728	27729
Commercialisation						
TOTAL DEPENSES	36144			486882	1319163	1842189

	Situation au 31/12/2014	Situation au 31/12/2018	Situation au 31/12/2019	Situation au 31/12/2020	Situation au 31/12/2021	Cumul
	(€ HT)					
RECETTES						
VENTES					2 100 000	2 100 000
TOTAL RECETTES					2 100 000	2 100 000

Les recettes correspondent à la vente du lot C à Kaufman & Broad signée le 19 novembre 2021. Ils ont généré 105 000 € HT de frais de commercialisation mais qui ont été facturés sur 2022 donc qui n'apparaissent pas ici.

A l'acquisition du foncier de la tranche 2, il a été décidé conjointement avec la commune d'appliquer le régime fiscal de TVA sur marge à cette tranche puisque :

- La ville de Besançon nous a vendu un foncier nu (et non pas bâti à déconstruire comme en phase 1
- La ville a vendu le foncier en tant que non assujetti à la TVA

PHASE 3 :

	Situation au 31/12/2014	Situation au 31/12/2018	Situation au 31/12/2019	Situation au 31/12/2020	Situation au 31/12/2021	Cumul
	(€ HT)					
Foncier	0	0	0	0	0	0
Participations et taxes	0	0	0	0	0	0
Etudes et honoraires	0	0	0	0	0	0
Travaux				422575	0	422575
Assurances	0	0	0	0	0	0
Honoraires de gestion	36144		0	0	0	36144
Publicité	0	0	0	0	0	0
Frais financiers et généraux	0	0	0	0	0	0
Commercialisation	0	0	0	0	0	0

TOTAL DEPENSES	36144	0	0	422575	0	458719
-----------------------	-------	---	---	--------	---	--------

Pas de recettes en phase 3

5. BUDGET PREVISIONNEL GLOBAL (tranche 1, 2 et 3) au 31/12/2021

	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)	Bilan Prévisionnel au 31/12/2020 (€ HT)	Bilan Prévisionnel au 31/12/2021 (€ HT)	Variation 2020/2021
DEPENSES							
Foncier	3 949 175	3 949 175	3 949 175	3 949 175	3 949 175	3 949 175	0
Participations et Taxes	83020	83020	101240	101240	83020	83020	0
Etudes et Honoraires	1113218	1121510	1159732	1169732	1179253	1128696	-50 557
Travaux	6052496	6052496	6052496	5946448	5604759	5736604	131845
Assurances	57540	57540	0	0	0	0	0
Honoraires de Gestion	929723	929723	929723	868732	880162	880162	0
Publicité	100000	100000	100000	100000	100000	94426	-5574
Frais Financiers et Généraux	620349	616366	599613	663675	702009	655572	-46437
Commercialisation	712499	712944	712944	652711	672291	670891	-1400
TOTAL DEPENSES	13 618 020	13 622 774	13 604 923	13 451 713	13 170 669	13 198 546	27 877
Incidence du régime de TVA						718 994	
TOTAL DEPENSES (avec TVA sur marge)						13 917 540	
RECETTES							
Vente Tranche 1	6 689 940	6 698 826	6 342 646	5 542 938	5 757 574	5 757 574	0
Vente Tranche 2	3 954 000	3 954 000	3 954 000	4 123 800	4 123 800	4 873 882	750 082
Vente Tranche 3	3 518 400	3 518 400	3 682 400	3 782 600	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	14 414 056	750 082
Autres produits	262 639	262 639	263 424	175 183	219 036	219 286	250
TOTAL RECETTES	14 424 979	14 433 865	14 242 470	13 624 521	13 883 010	14 633 342	750 332
TOTAL RECETTES avec incidence du changement de régime de TVA	14 424 979	14 433 865	14 242 470	13 624 521	13 883 010	13 914 348	31 338

COMMENTAIRES SUR LES DEPENSES DU BUDGET PREVISIONNEL ACTUALISE

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 2021, aucune économie significative n'a pu être réalisée.

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**.

Le contexte économique-politique actuel nous fait craindre une forte augmentation des coûts des matières premières nécessaires à la réalisation de notre projet.

Les budgets prévisionnels ici présentés ne tiennent pas compte de ces éventuelles augmentations car elles devront faire l'objet de négociation avant validation.

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 2021.

COMMENTAIRES SUR LES RECETTES

Le changement de régime de TVA modifie en profondeur le bilan de la phase 2. Et, s'il n'a pas un gros impact sur le bilan de l'aménageur, il est fiscalement intéressant pour les acquéreurs promoteurs qui peuvent ainsi valoriser leur opération.

Pour exemple sur la cession du lot C, la résidence séniors de la phase 2, le prix en TVA sur prix total se calculait simplement :

⇒ 2 100 000 € HT auquel on ajoute 20% de TVA, soit 2 520 000 € TTC

En TVA sur marge, c'est le calcul suivant qui s'est appliqué :

⇒ 2 100 000 € HT auquel on ajoute 345 322.30€ de TVA sur marge soit 2 445 322.30 € TTC

L'opération est donc neutre pour l'aménageur mais le promoteur réalise une économie de 74 677.70 €

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€), solde de 152500€ en décembre 2021.

- 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 ou atteinte du seuil des 350 000 € HT de travaux effectués en rapport avec la gestion des eaux pluviales, soit ici en octobre 2021.

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

6. PLANNING PREVISIONNEL 2022

Fin des travaux de la phase 1 et plus spécifiquement le parc, du portail rénové jusqu'à la rue Ousmane Saw.

Fin des travaux provisoires de la phase 2

Fin probable du gros œuvre du projet DUVAL sur le lot 2 phase 1

Lancement de la construction de la résidence séniors par Kaufman & Broad sur le lot C de la phase 2

Arrivée des nouveaux habitants du lot 3 phase 1(ALTERIMMO)

Lancement des consultations pour les lots A et B de la phase 2

Achat foncier du lot 4 par European Homes et lancement de la construction en fin d'année

Achèvement de la maquette numérique BIONATICS et communication sur ce support