



RECU EN PREFECTURE

Le 06 octobre 2023

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20230925-D0072910-DE

EXTRAIT DU REGISTRE

Publié le : 10/10/2023

des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 25 septembre 2023

Le Conseil Municipal, convoqué le 18 septembre 2023, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents à l'hôtel de Ville : Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 3), Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 4), M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 4), M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLIOLO (à compter de la question n° 4), Mme Sadia GHARET (à compter de la question n° 31), M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 4), M. Damien HUGUET (à compter de la question n° 5), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI, Mme Carine MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Yannick POUJET (à compter de la question n° 3), M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE (à compter de la question n° 3), Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n° 4), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF

Secrétaire : Mme Elise AEBISCHER,

Étaient absents : Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, *Procurations de vote :* Mme Julie CHETTOUH à Mme Marie ZEHAF (jusqu'à la question n° 3 incluse), M. Sébastien COUDRY à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n° 3 incluse), Mme Lorine GAGLIOLO à Mme Claudine CAULET (jusqu'à la question n° 3 incluse), Mme Sadia GHARET à M. Hasni ALEM (jusqu'à la question n° 30 incluse), M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 3 incluse), M. Damien HUGUET à Mme Annaïck CHAUVET (jusqu'à la question n° 4 incluse), Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Anthony POULIN, M. Yannick POUJET à Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question n° 2 incluse), Mme Françoise PRESSE à M. Nathan SOURISSEAU (jusqu'à la question n° 2 incluse), Mme Juliette SORLIN à Mme Frédérique BAEHR (jusqu'à la question n° 3 incluse)

OBJET : 57 - Projet de reconversion du site de la Caserne Vauban - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2022

Délibération n° 2023/007291

Projet de reconversion du site de la Caserne Vauban Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2022

Rapporteur : M. Anthony Poulin, Adjoint

	Date	Avis
Commission n° 2	08/09/2023	favorable unanime

Résumé :

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.

Par délibération en date du 30 juin 2022, le Conseil Municipal approuvait le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021.

Le présent rapport présente l'état d'avancement de l'opération au 31 décembre 2022 et propose un avenant n°1 à la concession pour proroger la durée de 6 ans.

I. Point sur les demandes d'autorisation

Il n'y a pas eu de nouveau permis de construire déposé en 2022 au sein de l'éco-quartier. L'ensemble des lots à céder (hors bâtiments conservés) ont été attribués et le dernier permis de construire obtenu et celui d'European Homes sur le lot 4 qui est en cours de construction.

II. Point sur les études et les réalisations

A. Etudes

Une étude structure a été sollicitée auprès de l'aménageur pour vérifier l'état de la structure du château d'eau afin de voir s'il pouvait être conservé en l'état au sein du parc. L'étude devait également comprendre un volet financier avec une estimation du coût des travaux pour le confortement éventuel.

Une décision est en attente sur le devenir du bâtiment sachant qu'il n'est plus possible d'intervenir pour des travaux conséquents sans dégrader les espaces publics qui viennent d'être achevés.

B. Désignation des promoteurs et architectes

Aucune consultation n'a été lancée pendant l'année 2022 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

Aucun lot n'ayant été attribué en 2022, aucun atelier n'a été organisé.

D. Remise d'ouvrages

La procédure de remise d'ouvrages d'une partie de la phase 1 a été enclenchée en lien avec l'aménageur. L'objectif est de rétrocéder les équipements finalisés dont une grande partie du parc déjà utilisé par les riverains. La remise d'ouvrages partielle de la phase 1 devrait intervenir d'ici à la fin de l'année 2023.

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.

En 2022, toutes les plantations ainsi que les engazonnements ont été réalisés hors habillage des bassins de rétention d'eaux pluviales.

La réfection du portail d'entrée de la caserne a été réalisée ainsi que la pose de bornes.

La voie d'accès depuis la rue du BOUGNEY a également été réalisée, il s'agit de la rue Gabrielle PETIT. C'est une voie structurante du quartier qui permet l'accès des habitants au lot 3.

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 (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

PHASE 2 :

LOT C : KAUFMAN et BROAD - résidence séniors 125 logements et crèche privée.

V. Etat des ventes

Suite à l'obtention du permis de construire pour le lot 4 par EUROPEAN HOMES et à sa purge de tout recours, l'acte de vente a été signé le 28 octobre 2022 avec la Crédit Mutuel filière aménagement. Le prix de vente est de 1 860 000 €.

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'engageant à notifier au service France Domaine de la Direction des Finances Publiques du Doubs toute mutation pouvant entraîner la mise en œuvre de la clause de reversement de plus-value ».

La mise en œuvre de cette clause, et plus précisément le calcul de son montant, ont été précisés par la Direction Générale des Finances Publiques, interrogée par courrier en date du 1^{er} décembre 2015 par la Ville de Besançon quant aux difficultés économiques et juridiques qu'entraînerait la mise en œuvre de cette clause. Il est ainsi répondu dans ce courrier que la mise en œuvre de la clause pourrait s'organiser de la manière suivante :

« [...] L'acte de vente ayant été signé avec une clause de complément de prix, cette dernière doit s'appliquer. Néanmoins, sous réserve que le bilan prévisionnel produit par l'aménageur se confirme dans les mêmes proportions financières, il peut être considéré que la marge ne rompt pas l'équilibre financier du contrat et que la plus-value n'a pas à être reversée, pour moitié à l'Etat [...].

*Sur cette base, le complément de prix demandé sera donc de :
690 000 € x 75 % x 50 %, soit 258 750 € [...] ».*

Des précisions quant à l'exigibilité de ce complément de prix dû par l'aménageur ont été ensuite apportées par la Direction Générale des Finances Publiques par lettre au Maire en date du 3 décembre 2015.

Il y est précisé que « le complément de prix ne sera exigible qu'à partir du moment où le bilan final de l'aménageur sera connu, ou au plus tard 10 ans après la signature de l'acte de vente, soit en avril 2020 (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 2022, il n'y a pas de variation significative du bilan prévisionnel.

VII. Situation budgétaire au 31 décembre 2022

Phase 1 :

	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)	Situation au 31/12/2022 (€HT)	CUMUL
DEPENSES							
Foncier	0	0	0	0	0	0	1 669 160
Participations et taxes	0	0	0	0	0	0	46 824
Études et honoraires	120 562	34 872	40 139	55 111	10 922	3 547	665 599
Travaux	580 987	157 417	541 106	118 647	268 845	136 908	2 549 757
Assurances	0	0	0	0	0	0	25 426
Honoraires de gestion	0	80 093	0	0	0	0	325 101
Publicité	2 708	5 239	2 719	1 000	1227	8 344	40 470
Frais financiers et généraux	50 963	92 439	42 753	29 126	15 312	0	282 112
Commercialisation	53 984	56 194	4 412	72 975	0	93 000	280 571
TOTAL DEPENSES	809 204	426 254	631 129	276 859	296 306	241 799	5 885 000
RECETTES							
VENTES	1 079 686	1 124 000	88 242	1 459 500	0	1 860 000	5 611 428
TOTAL RECETTES	1 079 686	1 176 500	88 242	1 459 500	122 500	1 860 000	5 786 428

Total des dépenses facturées au 31/12/22 : 5 885 000€ 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 : 5 070 036 € HT

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

Rappel des dépenses au 31/12/2021 : 5 643 201€ HT

Les dépenses concernent principalement les travaux réalisés sur la phase 1.

Les recettes correspondent à la vente du LOT 4 à European Homes pour la réalisation de 61 logements collectifs et 9 maisons.

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)	Situation au 31/12/2022 (€HT)	CUMUL (2014- 2022)
DEPENSES						
Foncier	0	0	0	966 511	0	966 511
Participations et taxes	0	0	0	9719	0	9719
Etudes et honoraires	0	0	26 223	76 455	91 931	194 609
Travaux	0	0	422 574	238 750	468 843	1 130 167
Assurances	0	0	0	0	0	0
Honoraires de gestion	36 144	0	38 084	0	173 200	247 428
Publicité	0	0	0	0	12 723	12 723
Frais financiers et généraux	0	0	1	27 728	13 641	41 370
Commercialisation	0	0	0	0	105 000	105 000
TOTAL DEPENSES	36 144	0	486 882	1 319 163	865 338	2 707 527
RECETTES						
VENTES	0	0	0	2 100 000	0	2 100 000
AUTRES PRODUITS	0	0	0	0	0	0
TOTAL RECETTES	0	0	0	2 100 000	0	2 100 000

Il n'y a pas eu de vente sur la phase 2 en 2022.

Les dépenses correspondent principalement aux travaux de viabilités réalisés sur la phase 2 avec notamment la réalisation de rue Gabrielle PETIT.

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)	Situation au 31/12/2021 (€HT)	CUMUL
DEPENSES						
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	0	0	422 575	0	0	422 575
Assurances	0	0	0	0	0	0
Honoraires de gestion	36 144	0	0	0	0	36 144
Publicité	0	0	0	0	0	0
Frais financiers et généraux	0	0	1	0	0	1
Commercialisation	0	0	0	0	0	0
TOTAL DEPENSES	36 144	0	422 575	0	0	458 719
RECETTES						
VENTES	0	0	0	0	0	0
AUTRES PRODUITS	0	0	0	0	0	0
TOTAL RECETTES	0	0	0	0	0	0

Pas de dépenses ni de recettes en 2022.

VIII. Budget prévisionnel global TRANCHE 1 + 2 + 3 au 31 décembre 2022

	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)	Bilan prévisionnel au 31/12/2022 (HT)	Variation 2021 / 2022
DEPENSES						
Foncier	3 949 175	3 949 175	3 949 175	3 949 175	3 949 175	0
Participations et taxes	101 240	101 240	83 020	83 020	73 020	- 10 000
Etudes et honoraires	1 159 732	1 169 732	1 179 253	1 128 696	1 169 239	40 543
Travaux	6 052 496	5 946 448	5 604 759	5 736 604	5 790 228	53 624
Assurances	0	0	0	0	0	0
Honoraires de gestion	929 723	868 732	880 162	880 162	888 725	8 563
Publicité	100 000	100 000	100 000	94 426	93 967	- 459
Frais financiers et généraux	599 613	663 675	702 009	655 572	659 164	3 592
Commercialisation	712 944	652 711	672 291	670 891	683 801	12 910
TOTAL DEPENSES	13 604 923	13 451 713	13 170 669	13 198 546	13 307 319	108 773
Incidence du régime de TVA				718 994		
TOTAL DEPENSES (avec TVA sur marge)				13 917 540	14 022 507	104 967
RECETTES						
Ventes Tranche 1	6 342 646	5 542 938	5 757 574	5 757 574	5 757 574	0
Ventes Tranche 2	3 954 000	4 123 800	4 123 800	4 873 882	4 851 042	- 22 840
Ventes Tranche 3	3 682 400	3 782 600	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	14 391 216	- 22 840
Autres produits	263 424	175 183	219 036	219 286	228 017	8 731
TOTAL RECETTES	14 242 470	13 624 521	13 883 010	14 633 342	14 619 233	- 14 109

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
- Concernant le changement du régime de TVA, a l'acquisition du foncier de la tranche 2, le régime fiscal de TVA sur marge s'applique puisque :
- La ville de Besançon a vendu à l'aménageur 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.

IX. Durée de la concession

Le traité de concession est signé le 24 février 2014 pour une durée de 10 ans, soit jusqu'au 24 février 2024.

Toutefois, la première phase d'aménagement est en cours d'achèvement et la seconde phase est en cours de commercialisation. La troisième et dernière phase n'est pas encore programmée.

Afin d'actualiser le calendrier opérationnel, il a été proposé d'allonger la durée de la concession d'aménagement pour une durée de six ans et d'acter cette décision dans un avenant n° 1.

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 2022 pour la reconversion du site de la Caserne Vauban,**
- **valide le projet d'avenant n° 1 à la concession d'aménagement permettant de proroger la concession de 6 ans,**
- **autorise Madame la Maire, ou son représentant, à signer ledit avenant.**

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 54

Contre : 0

Abstention* : 0

Conseiller intéressé : 0

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

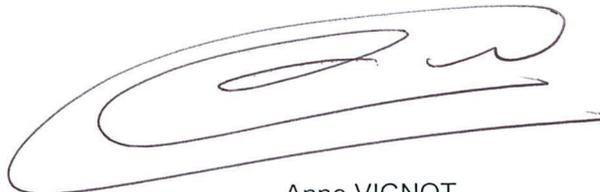
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

La Secrétaire de séance,



Mme Elise AEBISCHER,
Adjointe

Pour extrait conforme,
La Maire,



Anne VIGNOT

Concession d'Aménagement VAUBAN

CRAC 2022 au 30/04/2023

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.



Vue sur construction lot 3 et phase 2 non réalisée - 2020



Vue sur construction lot 3 et phase 2 non réalisée - 2021



Vue sur la parc et lot 3 - 2022

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 sur la troisième phase d'aménagement.





Vue aérienne après démolition



Vue aérienne 2022

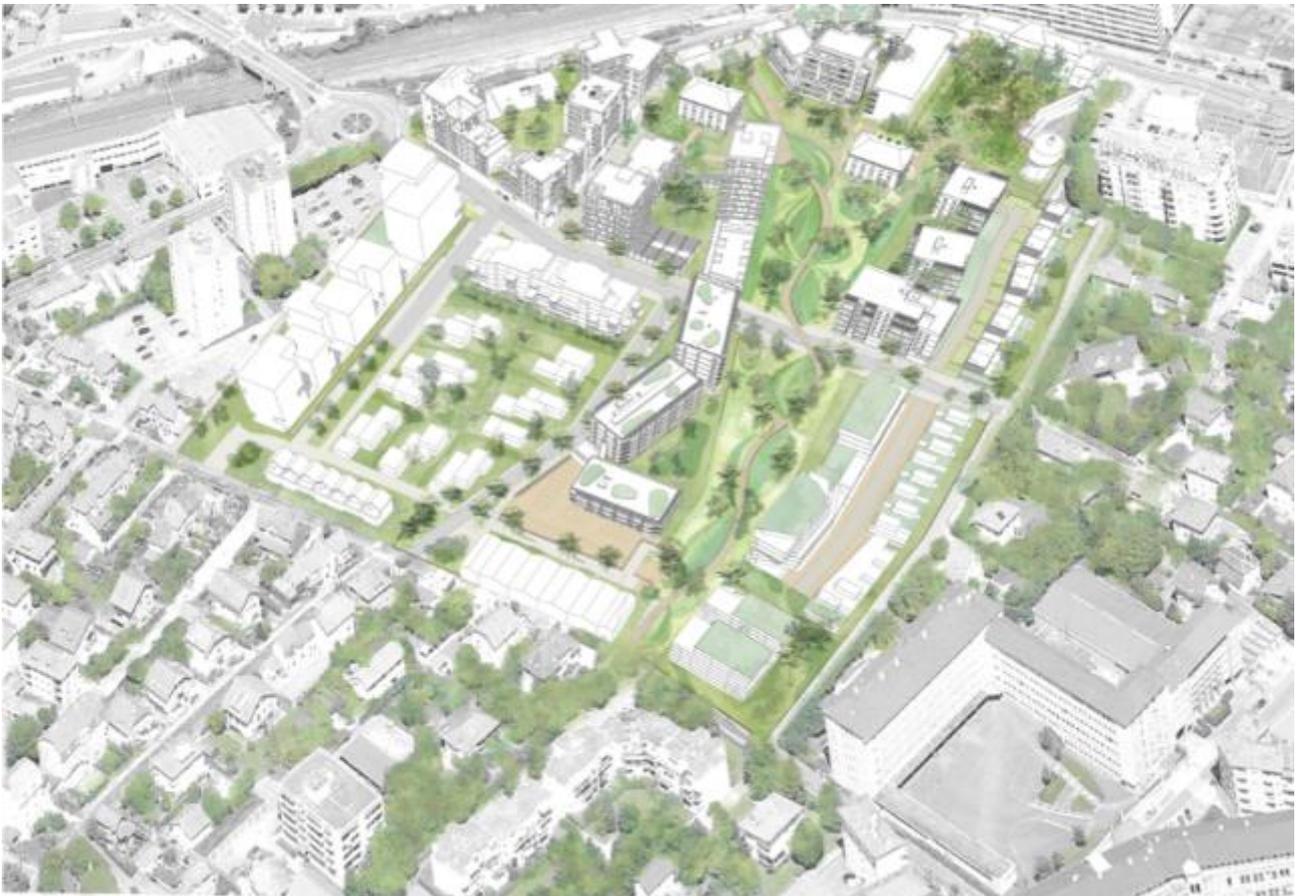


Illustration non contractuelle



Photo aérienne PHASE 1



Parc de l'arboretum PHASE 1

2. ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE AU 31/12/2022

POINT ADMINISTRATIF :



Phase 1

L'aménageur et la ville de BESANCON ont lancé la procédure de rétrocession de la première phase de l'éco-quartier. Les travaux de la rue Suzanne BELPERRON se terminant fin 2023, un découpage pour une reprise partielle a été validé.



Phase 2 (Travaux primaires terminés)

Permis de construire

Pas de permis de construire en instruction en 2022.

POINT SUR LES ETUDES / REALISATIONS 2022

En 2022, une étude structure a été commandée pour étudier en profondeur l'état du château d'eau et son maintien éventuel dans le temps. C'est le cabinet Apogé Structures qui la réalisé et le rapport a été connu en 2023. Il permettra de prendre une décision quant à l'avenir de cet édifice.



Château d'eau - 2016



Château d'eau - 2022

Désignation des promoteurs et architectes

Une réflexion globale a été menée conjointement entre la ville de Besançon et l'aménageur quant à la programmation des 2 derniers lots de la phase 2. En effet, avec l'achèvement de la phase 1 et donc une programmation maintenant entièrement connue, un point d'étape était nécessaire notamment pour étudier le ratio logements libres, logements sociaux et logements abordables (prix inférieur de 15% au prix du marché libre) du projet. Le traité de concession prévoyant au global de l'opération 20% de logements sociaux et 15% de logements abordables.

Il a été constaté que le nombre de logements sociaux était conforme et qu'à l'inverse le nombre de logements abordables était en deçà de l'objectif global à l'échelle de la zone. Pour combler ce déficit, les deux lots libres de la phase 2 devant faire l'objet de consultation en 2023 devront comporter des logements abordables. Pour cela, il a été acté que le lot A verrait bien 15% de ce type de produit et que le lot B quant à lui recevrait 100% de logements abordables. Ainsi l'équilibre sera retrouvé.

Parallèlement, avec la réalisation d'une résidence étudiante au sein du lot 2 et une résidence seniors sur le lot C, représentant respectivement 105 et 125 unités, le nombre de logements global sur l'opération augmentait d'environ 50 logements. Toutefois, ces 230 logements étant de petites surfaces, le nombre de mètre carré de surface plancher à développer a lui considérablement baissé, passant d'un prévisionnel de 60 000 m² à un objectif recalé de 50 000 m².

Afin de ne pas déséquilibrer le bilan financier de l'opération (les prix de charges foncières sont calculés sur le nombre de m² SP à réaliser sur chaque lot), la ville de BESANCON a validé la nouvelle programmation de l'ensemble de l'opération. Elle passe donc de 810-820 logements à l'origine à 865 logements environ.

Ateliers Vauban

Pas d'ateliers Vauban pour les montages de permis de construire en 2022.

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 avec le groupe DUVAL, également pour les lancements de travaux du lot 4 EUROPEAN HOMES et lot C KAUFMAN & BROAD.

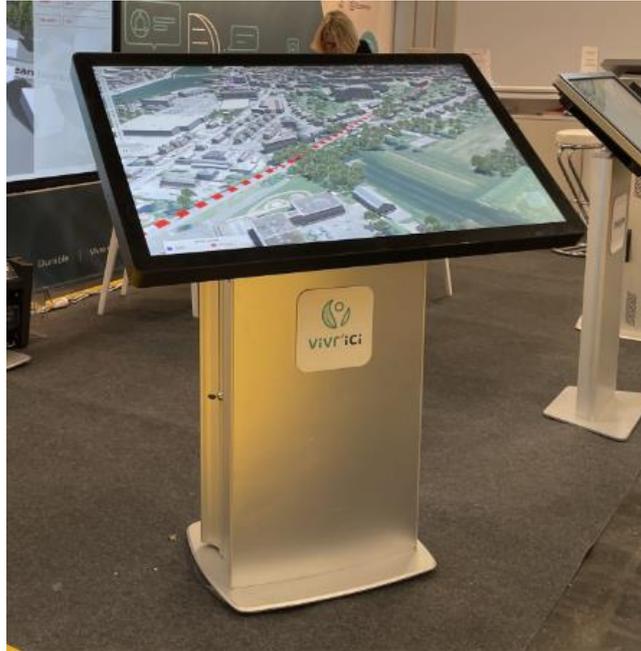
Communication Concertation

L'année 2022 a vu beaucoup de travaux se réaliser avec les constructions des lots 4 (European Homes sur la première phase) et C (Kaufamn et Broad sur la seconde phase). Rapidement les rotations de camions et engins ont généré des nuisances, principalement par les salissures sur chaussée. Les habitants du lot 3 nous ont alerté sur ce point et de nombreux rendez-vous sur site ont eu lieu afin de responsabiliser chaque entreprise intervenante sur son obligation de nettoyage.

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 disponible sur internet donne une vision de l'éco-quartier intégrée à la ville. Elle évolue au rythme des réalisations et des permis de construire obtenus. Le prix global de la prestation est de 31900 € HT.

Cet outil numérique est aujourd'hui en ligne, une borne interactive est également disponible à la maison du projet et nous permet de réaliser des visites virtuelles répertoriant plusieurs domaines comme les projets en cours, les mobilités, les phases etc.





POINT SUR LES TRAVAUX 2022

Aménagement :

Beaucoup de travaux d'aménagement ont été réalisés en 2021 pour l'aménagement des phases 1 et 2, ce sont les espaces verts de la phase 1 qui ont été réalisés au deuxième trimestre 2022. Toutes les plantations et engazonnement ont été fait au printemps afin de favoriser la bonne reprise des végétaux. Seul l'habillage des bassins de rétention des eaux pluviales reste à réaliser au début 2023.



Vue sur le parc phase 1 - 2021



Vue sur le parc phase 1 - 2022



Vue sur le parc phase 1 - 2021



Vue sur le parc phase 1 - 2022



La réfection totale de l'ancien portail a été faite, des bornes de régulation de flux ont été installées afin de le maintenir en position ouverte en permanence.

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

Les branchements définitifs aux différents réseaux ainsi que les installations de transformateurs électriques ont eu lieu en 2022 afin de se coordonner avec le planning de construction des lots 2 et C.

En seconde tranche, après la réalisation des travaux primaires fin 2021, c'est la voie structurante C (rue Gabrielle PETIT) qui a été réalisée de façon provisoire afin d'assurer un itinéraire de remplacement pour l'accès au lot 3 pendant la durée des travaux de gros œuvre du lot 2. Cela offre donc un accès pour les nouveaux habitants via la rue du Bougney et non pas par le rond point de la gibelotte, secteur occupé par les engins des entreprises du projet DUVAL, ainsi que la base de vie et la zone de stockage des matériaux. Dès l'été 2023, l'accès au lot 3 pourra se faire comme prévu.

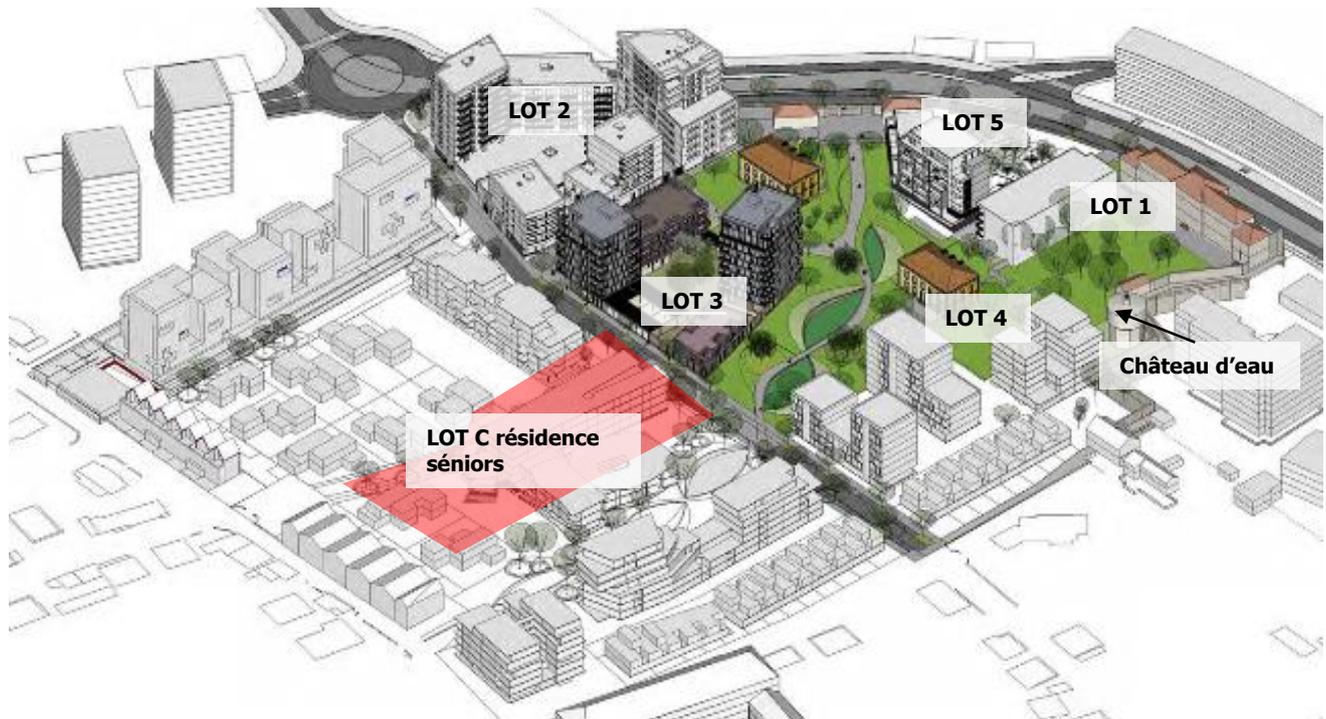


Vue sur la voie C (rue Gabrielle PETIT) - 2022

3. ETAT D'AVANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION au 31/12/2022

Etat des réservations signées au 31/12/22 :

Aucune nouvelle réservation n'a été faite en 2022.



**Réservations au
31/12/2022**

Phase 1 :

LOT 1: SMCI

LOT 2: DUVAL

LOT 3: ALTERIMMO

LOT 4: EUROPEAN HOMES

LOT 5: ALTERIMMO

phase 2 :

LOT C: KAUFMAN & BROAD

Etat des ventes :

Le lot 4 de la phase 1 était en phase de commercialisation sur le dernier trimestre 2021 et toute l'année 2022. En septembre le seuil de 35 % de pré-commercialisation nécessaire à l'acquisition définitive du foncier par EUROPEAN HOMES a été atteint, l'acte définitif de vente a donc pu être signé le 28 octobre 2022. Les travaux de construction ont donc débuté en décembre.



Insertion lot 4 – vue non contractuelle



Insertion lot 4 – vue non contractuelle

4. RECAPITULATIF DE LA SITUATION BUDGETAIRE au 31/12/2022

PHASE 1 :

Dépenses :

	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	Situation au 31/12/2022	Cumul
	(€ HT)							
DEPENSES								
Foncier	1 669 160	0	0	0	0	0	0	1 669 160
Participations et taxes	46 804	0	0	0	0		0	46 804
Études et honoraires	400 446	120 562	34 872	40 139	55 111	10 922	3 547	665 599
Travaux	745 847	580 987	157 417	541 106	118 647	268 845	136 908	2 549 757
Assurances	25 426	0	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	8 344	40 470
Frais financiers et généraux	51 519	50 963	92 439	42 753	29 126	15 312	0	282 112
Commerciali sation	6	53 984	56 194	4 412	72 975	0	93 000	280 571
TOTAL DEPENSES	3 203 449	809 204	426 254	631 129	276 859	296 306	241 799	5 885 000

SITUATION BUDGETAIRE arrêtée au 31/12/2022

Cumul des dépenses au 31/12/2022 : 5 885 000 € 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**

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

Afin de soulager comptablement la phase 1 qui se termine, un certain nombre de postes de dépense récurrents ont été pivotés sur les deux autres phases en 2021 (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).

Recettes :

RECETTES								
VENTES	0	1079686	1124000	88 242	1 459 500	0	1 860 000	5 611 428
TOTAL RECETTES	0	1079686	1 176 500	88 242	1 459 500	122 500	1 860 000	5 786 428

Une vente en 2022, le lot 4 acté par EUROPEAN HOMES pour la réalisation de 61 logements collectifs et 9 maisons.

PHASE 2 :

Dépenses :

	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	Situation au 31/12/2022	Cumul
	(€ HT)						
Foncier	0	0	0	0	966511	0	966511
Participations et taxes	0	0	0	0	9719	0	9719
Etudes et honoraires				26223	76455	91931	194609
Travaux				422574	238750	468843	1130167
Assurances	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires de gestion	36144	0	0	38084		173200	247428
Publicité	0	0	0	0	0	12723	12723
Frais financiers et généraux				1	27728	13641	41370
Commercialisation						105000	105000
TOTAL DEPENSES	36144			486882	1319163	865338	2707527

Recettes :

	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	Situation au 31/12/2022	Cumul
	(€ HT)						
RECETTES							
VENTES					2 100 000	0	2 100 000
TOTAL RECETTES					2 100 000	0	2 100 000

Pas de vente en phase 2 en 2022.

PHASE 3 :

Dépenses :

	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	Situation au 31/12/2022	Cumul
	(€ HT)						
Foncier	0	0	0	0	0	0	0
Participations et taxes	0	0	0	0	0	0	0
Etudes et honoraires	0	0	0	0	0	0	0
Travaux				422575	0	0	422575
Assurances	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires de gestion	36144		0	0	0	0	36144
Publicité	0	0	0	0	0	0	0
Frais financiers et généraux	0	0	0	0	0	0	0
Commercialisation	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DEPENSES	36144	0	0	422575	0	0	458719

Pas de nouvelles dépenses en phase 3

Pas de recettes en phase 3

5. BUDGET PREVISIONNEL GLOBAL (tranche 1, 2 et 3) au 31/12/2022

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 2022, 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**.

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 2022.

COMMENTAIRES SUR LES RECETTES

La modification de la programmation actée en 2022 avec la ville de Besançon impacte peu les recettes puisqu'elle est en partie compensée avec une augmentation des prix de vente des mètres carrés de surface plancher vendus pour la réalisation de logements libres.

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.

Autres produits

Pas de nouvelles recettes ni autre produits en 2022

	Bilan	Bilan	Bilan	Bilan	Bilan	Bilan	Bilan	Variation
	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	Prévisionnel	2021/2022
	au 31/12/201	au 31/12/2017	au 31/12/2018	au 31/12/2019	au 31/12/2020	au 31/12/2021	au 31/12/2022	
	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	
DEPENSES								
Foncier	3 949 175	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	73020	-10000
Etudes et Honoraires	1113218	1121510	1159732	1169732	1179253	1128696	1169239	40 543
Travaux	6052496	6052496	6052496	5946448	5604759	5736604	5790228	53624
Assurances	57540	57540	0	0	0	0	0	0
Honoraires de Gestion	929723	929723	929723	868732	880162	880162	888725	8563
Publicité	100000	100000	100000	100000	100000	94426	93967	-459
Frais Financiers et Généraux	620349	616366	599613	663675	702009	655572	659164	3592
Commercialisation	712499	712944	712944	652711	672291	670891	683801	12910
TOTAL DEPENSES	13 618 020	13 622 774	13 604 923	13 451 713	13 170 669	13 198 546	13 307 319	108 773
changement du régime de TVA						13 917 540	14 022 507	104 967

Les dépenses ont légèrement augmenté en 2022, cela est dû aux hausses du cout des matières premières et des matériaux connues cette année. Nous avons pu juguler cette hausse par la signature de marché antérieur à ce dérapage des prix. Par contre nous avons des dépenses non prévues qui elles ont subi la hausse. On peut également s'inquiéter des prix des marchés travaux pour la phase 3.

RECETTES								
Vente Tranche 1	6 689 940	6 698 826	6 342 646	5 542 938	5 757 574	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	4 851 042	-22 840
Vente Tranche 3	3 518 400	3 518 400	3 682 400	3 782 600	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	14 391 216	-22 840
Autres produits	262 639	262 639	263 424	175 183	219 036	219 286	228 017	8 731
TOTAL RECETTES	14 424 979	14 433 865	14 242 470	13 624 521	13 883 010	14 633 342	14 619 233	-14 109

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

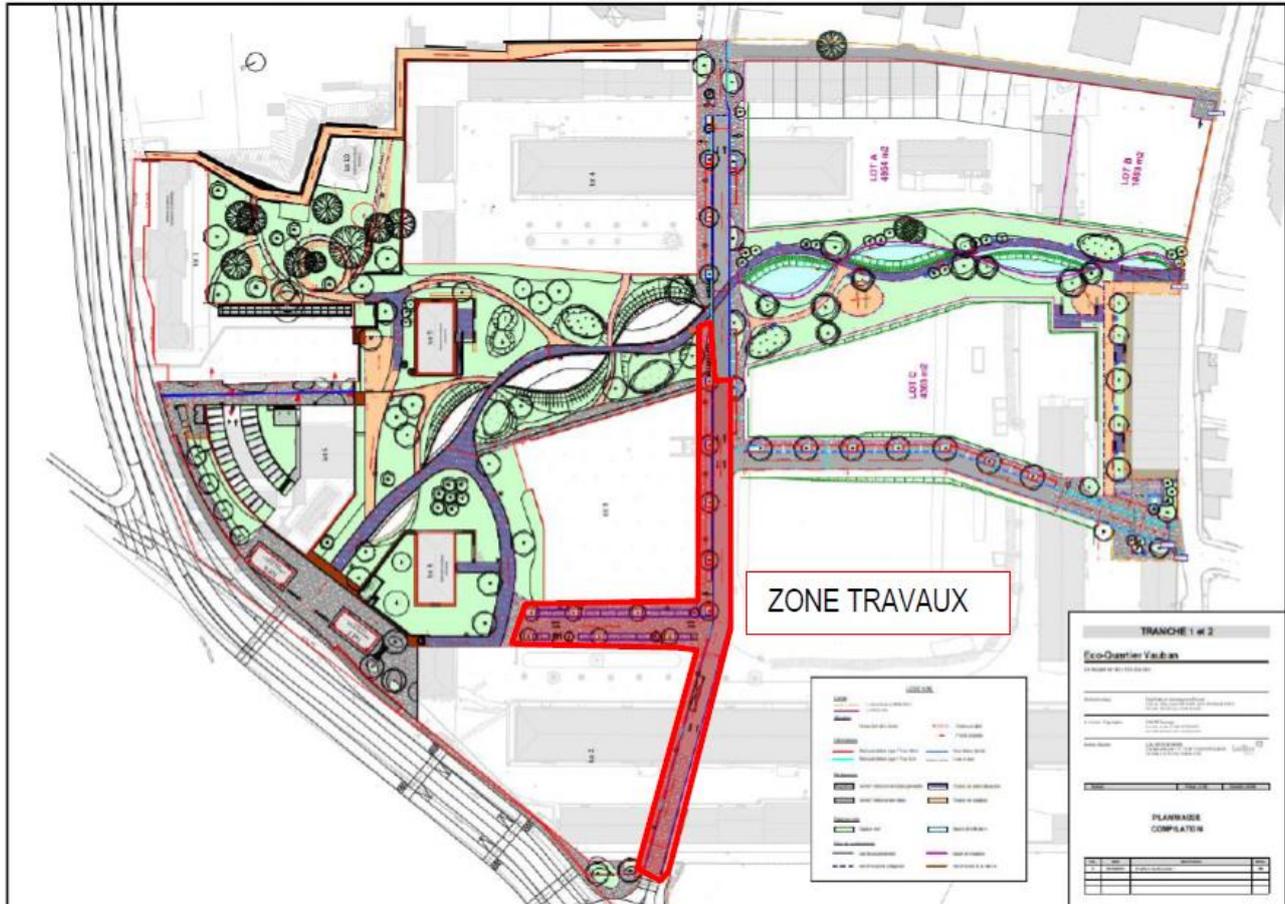
- L'obtention du Permis d'Aménager modificatif définissant surfaces acquises et programme cessible
- Le recalage de l'estimation travaux en fonction du plan AVP et des DCE VRD
- La signature des premières réservations de promoteurs-constructeurs
- L'obtention de la demande de financement permettant le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

Etant donné la durée de la concession que représente le dossier de l'éco-quartier Vauban, l'objectif est de ce maintenir au maximum dans ce prévisionnel d'origine.

Pour rappel, il existe au sein de l'éco-quartier Vauban une particularité fiscale, en effet la première phase est soumise au régime de TVA sur prix total, la seconde au régime de TVA sur marge et enfin la troisième est dernière phase verra très probablement à nouveau s'appliquer le régime de TVA sur prix total (le législateur français devrait modifier la loi pour s'harmoniser avec la législation européenne qui prévoit l'application systématique de la TVA sur prix total).

7. PLANNING PREVISIONNEL 2023

Poursuites des travaux de finition de la phase 1, rue Ousmane Saw et rue Suzanne Belperron jusqu'en juin 23



Décision définitive quant à l'avenir du château d'eau

Livraison progressive des logements du lot 2 DUVAL, livraison des locaux pour le LIDL en octobre pour une ouverture début 2024

Fin du gros œuvre du programme lot 4 Ph1 EUROPEAN HOMES et du lot C Phase 2 résidence Séniors KAUFMAN & BROAD. Début des travaux d'aménagement intérieur qui généreront moins de nuisance au sein de l'éco-quartier.

Consultations pour la désignation des promoteurs des lots A et B de la phase 2, lancement des ateliers pour les PC

Lancement des études et du montage opérationnel de la Phase 3

CONCESSION D'AMENAGEMENT VAUBAN

AVENANT N° 1

**Allongement de la durée de la convention
jusqu'au 24/02/2030**

Transmis au représentant de l'Etat le :

Notifié à Crédit Mutuel Aménagement foncier le :

ENTRE D'UNE PART :

La Ville de Besançon représentée par Madame La Maire, Anne VIGNOT agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du

constituant la « Collectivité publique contractante »

ET D'AUTRE PART :

CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER, Société par actions simplifiée, au capital de 23 387 430 € ayant son siège social au 4 rue Frédéric-Guillaume RAIFFEISEN 67000 STRASBOURG(Bas-Rhin), inscrite sous le numéro 788 797 926 au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG, représentée par son Monsieur Emmanuel HERMSDORFF, président de la société, lui-même représenté par Monsieur Mathieu ALDRIN, Directeur d'agence, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ;

ci-après dénommée « Crédit Mutuel Aménagement Foncier » ou « l'Aménageur »

IL A ETE EXPOSÉ PUIS CONVENU CE QUI SUIT :

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

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

CM-CIC Aménagement Foncier, dénommée désormais CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT 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 pour une durée de 10 ans.

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 prévoit la réalisation d'environ 60.000m² de Surfaces de plancher de logements et 6.000m² de commerces, services et bureaux.

La première phase d'aménagement est en cours d'achèvement et la seconde phase est en cours de commercialisation. La troisième et dernière phase n'est pas encore programmée.

Afin de prendre en compte cette actualisation du calendrier opérationnel, il a été décidé d'allonger la durée de la concession d'aménagement pour une durée de six ans.

Article 1 – Modification de la durée de la concession d'aménagement

Afin de prendre en considération l'actualisation du calendrier opérationnel, la collectivité a décidé d'allonger la durée de la concession d'aménagement Vauban sur une durée de 6 ans, soit jusqu'au 24 février 2030.

Tel est l'objet du présent avenant n° 1 à la Concession d'Aménagement Vauban susvisée.

Article 2 – Autres dispositions de la Concession d'Aménagement

Les clauses de la concession d'aménagement susvisée non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et applicables.

Fait à Besançon, le

Pour Crédit Mutuel Aménagement Foncier,

Pour la collectivité publique,

Monsieur Mathieu ALDRIN
Directeur d'agence

Anne VIGNOT
Maire de BESANCON

Le