

Étaient présents :

**EXTRAIT DU REGISTRE
des Délibérations du Conseil Municipal**

Publié le : 03/07/2024

Séance du 20 juin 2024

Le Conseil Municipal, convoqué le 13 juin 2024, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55
Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO (jusqu'à la question n°44 incluse), M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Claudine CAULET (à compter de la question n°3), Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n°3), M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Nadia GARNIER, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n°22 incluse), M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n°3), M. Nathan SOURISSEAU (à compter de la question n°10), M. Gilles SPICHER (à compter de la question n°3), M. André TERZO, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n°7 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE

Secrétaire :

M. Jean-Emmanuel LAFARGE

Étaient absents :

Mme Fabienne BRAUCHLI, M. Sébastien COUDRY, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, M. Yannick POUJET, Mme Karima ROCHDI, Mme Marie ZEHAF

Procurations de vote :

Mme Anne BENEDETTO à M. Hasni ALEM (à compter de la question n°45), Mme Fabienne BRAUCHLI à Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Claudine CAULET à M. Anthony POULIN (jusqu'à la question n°2 incluse), Mme Julie CHETTOUH à Mme Frédérique BAEHR (jusqu'à la question n°2 incluse), M. Sébastien COUDRY à M. Jean-Hugues ROUX, Mme Karine DENIS-LAMIT à Mme Laurence MULOT, M. Olivier GRIMAITRE à Mme Pascale BILLEREY, Mme Valérie HALLER à M. Damien HUGUET, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE, Mme Marie LAMBERT à M. Saïd MECHAI (à compter de la question n°23), M. Jamal-Eddine LOUHKIAR à Mme Anne VIGNOT, M. Yannick POUJET à M. Aurélien LAROPPE, Mme Karima ROCHDI à Mme Agnès MARTIN, Mme Juliette SORLIN à Mme Sylvie WANLIN (jusqu'à la question n°2 incluse), M. Nathan SOURISSEAU à Mme Lorine GAGLIOLO (jusqu'à la question n°9 incluse), M. Gilles SPICHER à Mme Aline CHASSAGNE (jusqu'à la question n°2 incluse), Mme Claude VARET à Mme Myriam LEMERCIER (à compter de la question n°8), Mme Marie ZEHAF à M. Abdel GHEZALI.

OBJET : 42 - Projet de reconversion du site de la Caserne Vauban - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2023

Délibération n° 007595

Projet de reconversion du site de la Caserne Vauban - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2023

Rapporteur : Mme Anne VIGNOT, Maire

	Date	Avis
Commission n° 2	04/06/2024	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, confié à un aménageur Crédit Mutuel Aménagement Foncier la réalisation de l'opération par le biais d'une concession d'aménagement.

Le concessionnaire a obligation de faire le compte-rendu de son activité pour l'année écoulée. La présente délibération prend acte de ce compte-rendu et approuve le bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2023.

Ainsi, le présent rapport présente l'état d'avancement de l'opération au 31 décembre 2023.

I. Point sur les demandes d'autorisation

A. Permis de construire

Il n'y a pas eu de nouveau permis de construire déposé en 2023 au sein de l'éco-quartier. L'ensemble des lots à céder (hors bâtiments conservés) ont été attribués sur la première phase d'aménagement et le dernier permis de construire obtenu et celui d'European Homes sur le lot 4 qui est en cours d'achèvement.

II. Point sur les études et les réalisations

B. 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.

Au vu des coûts de travaux pour conserver le château d'eau, il a été décidé de procéder à sa déconstruction.

C. Désignation des promoteurs et architectes

Deux consultations ont été lancées en 2024 pour les lots restants disponibles en phase 2.

Le lot A pour la réalisation de 55 logements collectifs environ et 9 maisons a été confié à la société DE GIORGI Promotion.

Le lot B pour la réalisation de 38 logements collectifs abordables a été confié à la société BFC Promotion Habitat.

D. Ateliers Vauban

Avec la validation de deux nouveaux partenaires pour la réalisation des lots A et B de la deuxième phase d'aménagement, des ateliers Vauban ont pu être organisés afin de désigner les architectes qui réaliseront les projets et déposeront les demandes de permis de construire.

E. 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 publics 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 2024.

III. Point sur les travaux

Afin de préparer au mieux la rétrocession des espaces communs de la phase 1, des travaux de finitions ont été menés en 2023 (APOM, espaces verts, interface entre le parc et le lot 4 notamment).

IV. Etat d'avancement de la commercialisation au 31/12/2023

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.

Suite aux deux consultations de phase 2, les lots A et B ont été réservés devant notaire respectivement les 20 et 21 décembre 2023.

V. Etat des ventes

Pas de vente en 2023

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 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 2023, il n'y a pas de variation significative du bilan prévisionnel.

VII. Situation budgétaire au 31 décembre 2023

Phase 1 :

	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)	Situation au 31/12/2023 (€HT)	CUMUL
DEPENSES							
Foncier	0	0	0	0	0	0	1 669 160
Participations et taxes	0	0	0	0	0	1687	48 511
Etudes et honoraires	34 872	40 139	55 111	10 922	3 547	4 020	669 619
Travaux	157 417	541 106	118 647	268 845	136 908	29 031	2 578 788
Assurances	0	0	0	0	0	0	25 426
Honoraires de gestion	80 093	0	0	0	0	31 986	357 087
Publicité	5 239	2 719	1 000	1227	8 344	5 700	46 170
Frais financiers et généraux	92 439	42 753	29 126	15 312	0	2	282 114
Commercialisation	56 194	4 412	72 975	0	93 000	0	280 571
TOTAL DEPENSES	426 254	631 129	276 859	296 306	241 799	72 426	5 957 426
RECETTES							
VENTES	1 124 000	88 242	1 459 500	0	1 860 000	0	5 611 428
TOTAL RECETTES	1 176 500	88 242	1 459 500	122 500	1 860 000	50 197	5 836 625

Total des dépenses facturées au 31/12/23 : 5 957 426€ 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
Rappel des dépenses au 31/12/2022 : 5 885 000€ HT

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

Les recettes correspondent à des modifications des conditions de financement de l'opération.

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)	Situation au 31/12/2023 (€HT)	CUMUL (2014- 2023)
DEPENSES							
Foncier	0	0	0	966 511	0	0	966 511
Participations et taxes	0	0	0	9719	0	0	9719
Etudes et honoraires	0	0	26 223	76 455	91 931	17 342	211 951
Travaux	0	0	422 574	238 750	468 843	237 468	1 367 635
Assurances	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires de gestion	36 144	0	38 084	0	173 200	0	247 428
Publicité	0	0	0	0	12 723	6 798	19 521
Frais financiers et généraux	0	0	1	27 728	13 641	14 598	55 968
Commercialisation	0	0	0	0	105 000	0	105 000
TOTAL DEPENSES	36 144	0	486 882	1 319 163	865 338	276 206	2 983 733
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	7 353	2 107 353

Il n'y a pas eu de vente sur la phase 2 en 2023.

Les dépenses correspondent principalement aux travaux de viabilités réalisés sur la phase 2.

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 31/12/2022 (€HT)	Situation au 31/12/2023 (€HT)	CUMUL
DEPENSES							
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	0	0	422 575	0	0	0	422 575
Assurances	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires de gestion	36 144	0	0	0	0	0	36 144
Publicité	0	0	0	0	0	0	0
Frais financiers et généraux	0	0	1	0	0	0	1
Commercialisation	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DEPENSES	36 144	0	422 575	0	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	236	236

Pas de dépenses en 2023.

VIII. Budget prévisionnel global TRANCHE 1 + 2 + 3 au 31 décembre 2023

	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)	Bilan prévisionnel au 31/12/2023 (HT)	Variation 2022 / 2023
DEPENSES						
Foncier	3 949 175	3 949 175	3 949 175	3 949 175	3 949 175	0
Participations et taxes	101 240	83 020	83 020	73 020	63 020	-10000
Etudes et honoraires	1 169 732	1 179 253	1 128 696	1 169 239	1 169 239	0
Travaux	5 946 448	5 604 759	5 736 604	5 790 228	5 844 201	53 973
Assurances	0	0	0	0	0	0
Honoraires de gestion	868 732	880 162	880 162	888 725	888 725	0
Publicité	100 000	100 000	94 426	93 967	99 637	5 670
Frais financiers et généraux	663 675	702 009	655 572	659 164	650 688	-8476
Commercialisation	652 711	672 291	670 891	683 801	683 801	0
TOTAL DEPENSES	13 451 713	13 170 669	13 198 546	13 307 319	13 348 486	41 167
Incidence du régime de TVA			718 994			
TOTAL DEPENSES (avec TVA sur marge)			13 917 540	14 022 507	14 065 274	42 767

	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)	Bilan prévisionnel au 31/12/2023 (HT)	Variation 2022 / 2023
RECETTES						
Ventes Tranche 1	5 542 938	5 757 574	5 757 574	5 757 574	5 757 574	0
Ventes Tranche 2	4 123 800	4 123 800	4 873 882	4 851 042	4 860 642	9 600
Ventes Tranche 3	3 782 600	3 782 600	3 782 600	3 782 600	3 782 600	0
Sous-total Ventes	13 449 338	13 663 974	14 414 056	14 391 216	14 400 816	9 600
Autres produits	175 183	219 036	219 286	228 017	286 186	58 169
TOTAL RECETTES	13 624 521	13 883 010	14 633 342	14 619 233	14 687 002	67 769

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, à 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 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.

Mmes Lorine GAGLILOLO (1), Laurence MULOT (2), Françoise PRESSE (1), et MM. Nicolas BODIN (1), Aurélien LAROPPE (2), Christophe LIME (1), Anthony POULIN (1) conseillers intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

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 2023 pour la reconversion du site de la Caserne Vauban.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 46

Contre : 0

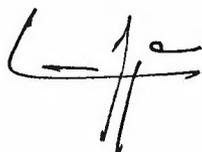
Abstention*: 0

Conseillers intéressés : 9

*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.

Le Secrétaire de séance,



M. Jean-Emmanuel LAFARGE,
Conseiller Municipal Délégué

Pour extrait conforme,
La Maire,



Anne VIGNOT

Concession d'Aménagement VAUBAN

CRAC 2023 au 31/12/2023

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.



Image 2020



Image 2021



Image 2022



Image 2023

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 au cœur de la phase 3.



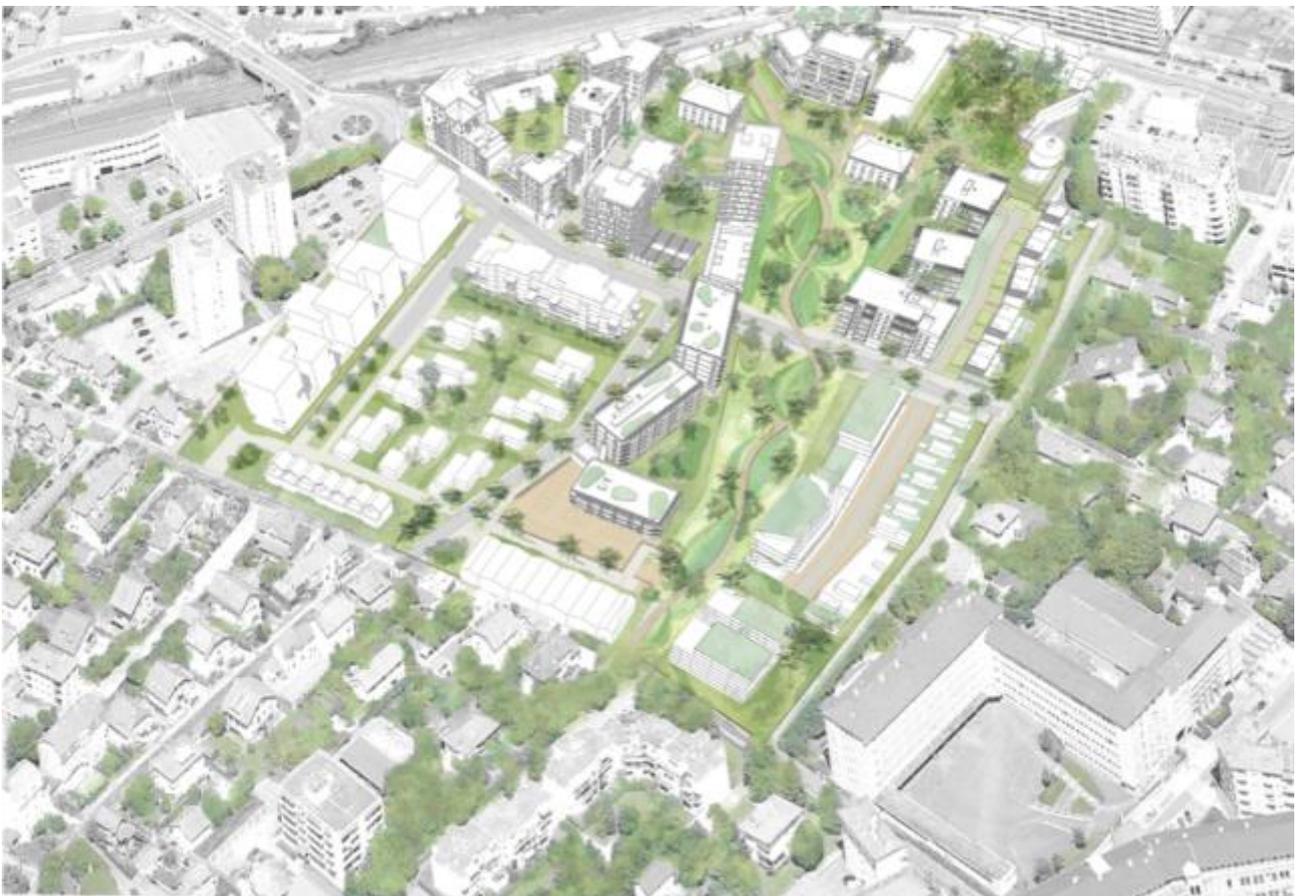


Figure 1 vue non contractuelle



2. ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE AU 31/12/2023

POINT ADMINISTRATIF :



Phase 1

L'aménageur et la ville de BESANCON ont lancé la procédure de rétrocession de la première phase de l'écoquartier. Comme les travaux de la rue Suzanne BELPERRON ne se termineront qu'en 2024, un découpage pour une reprise partielle a été validé. Les différents services de la ville de BESANCON ont travaillé sur les éléments techniques et la rétrocession interviendra courant 2024.





Phase 2 (Travaux primaires terminés)

Permis de construire

Pas de nouveau permis de construire déposé en 2023.

POINT SUR LES ETUDES / REALISATIONS 2023

Au dernier trimestre 2022, une étude structure a été réalisée pour étudier en profondeur l'état du château d'eau et son maintien éventuel dans le temps. Elle a été confiée au cabinet Apogé Structures qui a rendu son rapport en 2023. Il a permis de prendre une décision quant à l'avenir de cet édifice (voir page 16).



Photo 2016



Photo 2022

Désignation des promoteurs et architectes

Deux consultations ont été lancées en 2024 pour les lots restants disponibles en phase 2.

Le lot A tout d'abord, avec une mise en ligne de l'annonce dans le moniteur le 1^{er} février. L'annonce proposait la réalisation de 55 logements collectifs environ et 9 maisons, la programmation devait comprendre 15% de logements abordables. 17 sociétés ont marqué leur intérêt pour le projet en demandant le dossier complet et 6 ont formalisé une offre. Après étude des candidatures en lien avec la ville de Besançon, l'aménagement du lot A a été confié à la société DE GIORGI Promotion.

Le lot B ensuite avec une mise en ligne de l'annonce dans le moniteur le 10 juin. L'annonce proposait cette fois la réalisation de 38 logements collectifs maximum en logements abordables. 10 sociétés ont marqué leur intérêt pour le projet en demandant le dossier complet et 3 ont formalisé une offre. Après étude des candidatures en lien avec la ville de Besançon, l'aménagement du lot B a été confié à la société BFC Promotion Habitat.

Ateliers Vauban

Avec la validation de deux nouveaux partenaires pour la réalisation des lots A et B de la deuxième phase d'aménagement, des ateliers Vauban ont pu être organisés afin de désigner les architectes qui réaliseront les projets et ensuite lancer la construction de la demande de permis de construire. Le cabinet retenu pour la réalisation du lot A avec l'entreprise De GIORGI est AACT+. Pour le lot B, les présentations se déroulent sur 2024.

Communication Concertation

L'année 2023 a vu beaucoup de travaux se réaliser avec les constructions des lots 4 (European Homes) et C (Kaufman & Broad). Rapidement les rotations de camions et engins ont généré des nuisances, principalement par les salissures sur chaussée. Les habitants ont alerté sur ce point et de nombreux rendez-vous sur site ont eu lieu en lien avec l'aménageur afin de responsabiliser chaque entreprise intervenante sur son obligation de nettoyage.

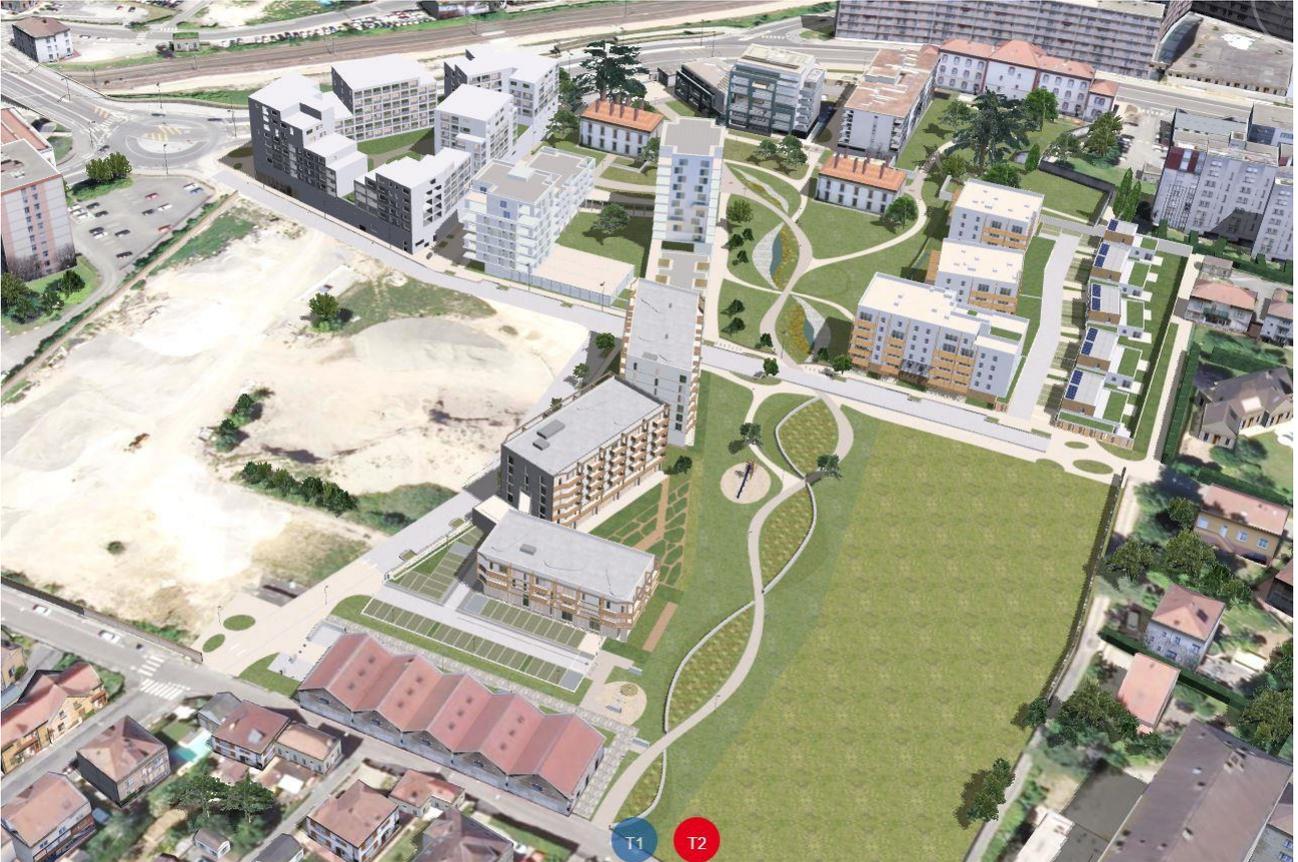
Une action de sensibilisation à la présence d'hirondelles des fenêtres a été mise en œuvre en lien avec la Ligue de Protection des Oiseaux à l'attention des habitants de l'Eco-quartier.

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. Nous la déplaçons au besoin pour présenter le projet, comme ce fut le cas au salon des maires à Paris en novembre 2022 et 2023.

Cette année, nous avons fait réaliser une importante mise à jour avec les intégrations des nouveaux projets récemment réalisés.





POINT SUR LES TRAVAUX 2023

Aménagement :

Afin de préparer au mieux la rétrocession des espaces communs de la phase 1, des travaux de finitions ont été menés en 2023 (APOM, espaces verts, interface entre le parc et le lot 4 notamment).



Photo 2021



Photo 2022



Photo 2023



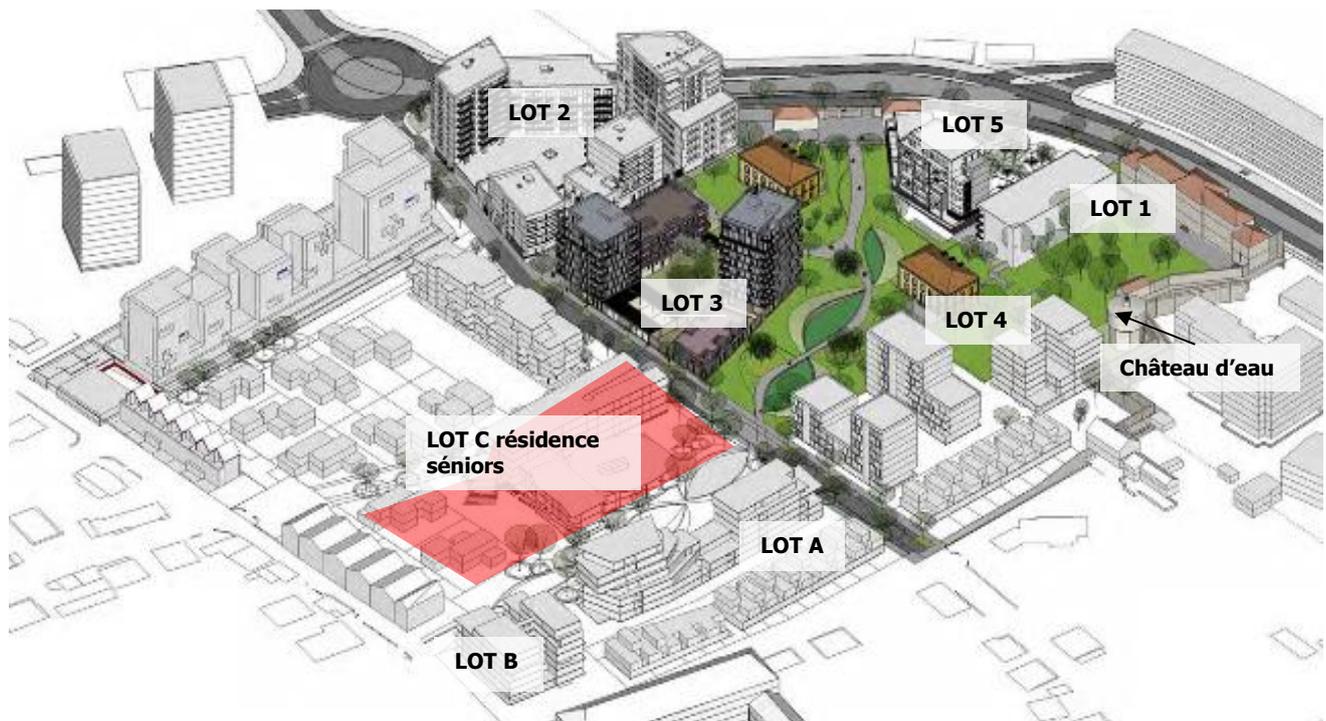
En 2022, une réflexion a été engagée sur l'avenir du château d'eau car les différentes consultations pour sa reprise n'ont pas abouti et sa conservation envisagée en l'état posait de nombreuses questions. Pour cela, une étude structure a été réalisée par un cabinet spécialisé et les résultats ont mis à jour le constat suivant : Afin d'être maintenu, plus de 200 000 € HT de travaux était nécessaire et ce juste afin de le sécuriser. Ni l'aménageur ni la collectivité ne pouvant prendre ses frais supplémentaires à sa charge, la décision a été prise de le déconstruire. Cela a été fait en août après obtention d'un permis de démolir.



3. ETAT D'AVANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION au 31/12/2023

Etat des réservations signées au 31/12/23 :

Suite aux deux consultations de phase 2, les lots A et B ont été réservés devant notaire respectivement les 20 et 21 décembre 2023.



Réservations phase 2
LOT A : De GIORGI Promotion
LOT B : BFC Promotion Habitat

Etat des ventes :

Pas de vente en 2023

4. RECAPITULATIF DE LA SITUATION BUDGETAIRE au 31/12/2023

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	Situation au 31/12/2022	Situation au 31/12/2023	Cumul
	(€ HT)								
DEPENSES									
Foncier	1 669 160	0	0	0	0	0	0	0	1 669 160
Participations et taxes	46 804	0	0	0	0	0	0	1 687	48 491
Etudes et honoraires	400 446	120 562	34 872	40 139	55 111	10 922	3 547	4 020	669 619
Travaux	745 847	580 987	157 417	541 106	118 647	268 845	136 908	29 031	2 578 788
Assurances	25 426	0	0	0	0	0	0	0	25 426
Honoraires de gestion	245 008	0	80 093	0	0	0	0	31 986	357 087
Publicité	19 233	2 708	5 239	2 719	1 000	1 227	8 344	5 700	46 170
Frais financiers et généraux	51 519	50 963	92 439	42 753	29 126	15 312	0	2	282 114
Commerciali sation	6	53 984	56 194	4 412	72 975	0	93 000	0	280 571
TOTAL DEPENSES	3 203 449	809 204	426 254	631 129	276 859	296 306	241 799	72 426	5 957 426
RECETTES									
VENTES	0	1079686	1124000	88 242	1 459 500	0	1 860 000	0	5 611 428
TOTAL RECETTES	0	1079686	1 176 500	88 242	1 459 500	122 500	1 860 000	50 197	5 836 625

SITUATION BUDGETAIRE arrêtée au 31/12/2023

Cumul des dépenses au 31/12/2023 : 5 957 426 € 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**

Rappel des dépenses au 31/12/2022 : **5 885 000 € 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 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). Avec le quasi achèvement de la phase 1, le contrat sécuritas a été renégocié fin 2023, applicable au 1^{er} janvier 24 pour baisser la prestation de surveillance et donc son cout mensuel (593 € au lieu de 903 €).

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	Situation au 31/12/2022	Situation au 31/12/2023	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	17342	211951
Travaux				422574	238750	468843	237468	1367635
Assurances	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires de gestion	36144	0	0	38084		173200	0	247428
Publicité	0	0	0	0	0	12723	6798	19521
Frais financiers et généraux				1	27728	13641	14598	55968
Commercialisation						105000	0	105000
TOTAL DEPENSES	36144			486882	1319163	865338	276206	2983733
VENTES								
TOTAL RECETTES								
RECETTES								
VENTES					2 100 000	0	0	2 100 000
TOTAL RECETTES					2 100 000	0	7 353	2 107 353

Pas de vente en phase 2 en 2023.

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	Situation au 31/12/2022	Situation au 31/12/2023	Cumul
	(€ HT)							
Foncier	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations et taxes	0	0	0	0	0	0	0	0
Etudes et honoraires	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux				422575	0	0	0	422575
Assurances	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires de gestion	36144		0	0	0	0	0	36144
Publicité	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais financiers et généraux	0	0	0	0	0	0	0	0
Commercialisation	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DEPENSES	36144	0	0	422575	0	0	0	458719
VENTES	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL RECETTES	0	0	0	0	0	0	236	236

Pas de nouvelles dépenses en phase 3

236 € de recettes autres produits (modification comptable) en phase 3

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

Courant d'année 2020 la décision avait été prise de répartir une partie des travaux sur les trois phases de l'opération afin de ramener la phase 1 à l'équilibre. 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.

Cette démarche comptable reste appliquée en 2023.

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 2023, 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 2023.

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

De nouvelles recettes autre produits sont visibles en 2023 (50 197 € en phase 1, 7353 € en phase 2 et 236 € en phase 3). Elles sont le fruit de modification des conditions de financement de l'opération.

	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)	Bilan Prévisionnel au 31/12/2022 (€ HT)	Bilan Prévisionnel au 31/12/2023 (€ HT)	Variation 2022/2023
DEPENSES									
Foncier	3 949 175	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	63020	-10000
Etudes et Honoraires	1113218	1121510	1159732	1169732	1179253	1128696	1169239	1169239	0
Travaux	6052496	6052496	6052496	5946448	5604759	5736604	5790228	5844201	53973
Assurances	57540	57540	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires de Gestion	929723	929723	929723	868732	880162	880162	888725	888725	0
Publicité	100000	100000	100000	100000	100000	94426	93967	99637	5670
Frais Financiers et Généraux	620349	616366	599613	663675	702009	655572	659164	650688	-8476
Commercialisation	712499	712944	712944	652711	672291	670891	683801	683801	0
TOTAL DEPENSES	13 618 020	13 622 774	13 604 923	13 451 713	13 170 669	13 198 546	13 307 319	13 348 486	41 167
changement du régime de TVA						13 917 540	14 022 507	14 065 274	42 767

Les dépenses ont légèrement augmenté en 2023, cela est dû aux hausses du coût des matières premières et des matériaux. Cette hausse a pu être contrôlée par l'application de marché antérieur à ce dérapage des prix. Toutefois, les entreprises ont sollicité des revalorisations sur certains postes des marchés.

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	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	4 860 642	9 600
Vente Tranche 3	3 518 400	3 518 400	3 682 400	3 782 600	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	14 400 816	9 600
Autres produits	262 639	262 639	263 424	175 183	219 036	219 286	228 017	286 186	250
TOTAL RECETTES	14 424 979	14 433 865	14 242 470	13 624 521	13 883 010	14 633 342	14 619 233	14 687 002	67 769

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 le temps long que représente le dossier de l'éco-quartier Vauban, nous devons essayer de maintenir au maximum le 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 2024

Poursuites des travaux de finition de la phase 1, rue Ousmane Saw, rue Suzanne Belperron et dans le parc phase 1

Modification de la voie pompiers devant le LOT 3 après concertation ville/aménageur/riverains

Fin des travaux du lot 2 DUVAL, livraison des locaux pour le LIDL et ouverture programmée en octobre 2024.

Livraison des premiers logements et donc arrivée des premiers habitants lot 4 Ph1 EUROPEAN HOMES en mars. Mise en service de la résidence sénior du lot C Ph2 KAUFMAN & BROAD prévue en septembre.

Suite des ateliers Vauban pour les lots A et B de la phase 2.

Lancement des études et du montage opérationnel de la Phase 3.