



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

Séance du 18 septembre 2025

Le Conseil Municipal, convoqué le 11 septembre 2025, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Ordre de passage des rapports en séance : 1, 2, 6, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64

Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLERÉY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO (à compter de la question n° 7), Mme Nathalie BOUVET, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 2), M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 6), M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 19), M. Damien HUGUET (à compter de la question n° 19), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n° 18 incluse), M. Aurélien LAROPPE (à compter de la question n° 2), Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN (à compter de la question n° 2), M. Saïd MECHAI (à compter de la question n° 2), Mme Carine MICHEL, Mme Laurence MULOT (à compter de la question n° 2), M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (à compter de la question n° 2), M. Jean-Hugues ROUX (jusqu'à la question n° 40 incluse), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n° 19 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Christine WERTHE

Secrétaire :

M. Abdel GHEZALI

Étaient absents :

Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Karine DENIS-LAMIT, Mme Lorine GAGLILOLO, Mme Nadia GARNIER, Mme Sadia GHARET, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Juliette SORLIN, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF

Procurations de vote :

M. François BOUSSO à M. Nathan SOURISSEAU (jusqu'à la question n° 5 incluse), Mme Fabienne BRAUCHLI à M. Benoît CYPRIANI, Mme Annaïck CHAUVET à Mme Claudine CAULET, Mme Lorine GAGLILOLO à M. Aurélien LAROPPE (à compter de la question n° 2), Mme Nadia GARNIER à M. Anthony POULIN, Mme Sadia GHARET à M. Christophe LIME, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 18 incluse), M. Damien HUGUET à Mme Françoise PRESSE (jusqu'à la question n° 18 incluse), Mme Marie LAMBERT à M. Ludovic FAGAUT (à compter de la question n° 19), Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Jean-Hugues ROUX à M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 41), Mme Juliette SORLIN à M. Yannick POUJET, Mme Claude VARET à M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 20), Mme Sylvie WANLIN à M. Jean-Hugues ROUX (jusqu'à la question n° 40 incluse) et à Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 41), Mme Marie ZEHAF à Mme Frédérique BAEHR

OBJET : 51 - Projet de reconversion du site de la Caserne Vauban - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2024

Délibération n° 008067

Projet de reconversion du site de la Caserne Vauban - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2024

Rapporteur : M. Aurélien LAROPPE, Conseiller Municipal Délégué

	Date	Avis
Commission n° 2	02/09/2025	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 Eco-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 2024.

Ainsi, le présent rapport présente l'état d'avancement de l'opération au 31 décembre 2024.

I. Point sur les demandes d'autorisation

A. Permis de construire

Deux Permis de Construire ont été déposés fin 2024 sur la phase 2 de l'éco quartier.

Le premier porte sur le lot A de la phase 2. Il a été déposé par la société De Giorgi qui projette de construire 67 logements dont 9 pavillons et 3 bâtiments de logements collectifs.

Le second PC déposé par le promoteur BFC Promotion porte sur le lot B de la phase 2. Il porte sur la construction d'un immeuble collectif de 35 logements en grande partie dédiés à l'accession abordable.

B. Permis d'aménager

Aucun PA modificatif ou nouveau PA n'a été déposé ou délivré en 2024.

II. Point sur les études et les réalisations

A. Etudes

Aucune nouvelle étude n'a été réalisée en 2024.

B. Désignation des promoteurs et architectes

Suite à la désignation des Promoteurs pour les lots A et B de la phase 2, ces derniers ont lancé des consultations en vue de retenir des architectes maitres d'œuvre des opérations. Le choix des architectes lauréats résulte d'une discussion partagée entre le promoteur, l'aménageur et la Ville de Besançon.

Pour le lot A De Giorgi, c'est le cabinet ACCT+ (Besançon) qui a été retenu et pour le lot B BFC Promotion, c'est le cabinet lyonnais Archi Group qui a été désigné lauréat.

C. Ateliers Vauban

Suite à la désignation des architectes pour les lots A et B, des ateliers de travail ont été menés en amont des dépôts de Permis de Construire.

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 publics finalisés dont une grande partie du parc déjà utilisé par les riverains. La remise d'ouvrages de la phase 1 devrait intervenir d'ici à la fin de l'année 2025.

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 2024 (plantations des espaces verts de la phase 1 notamment, mise en place de mobilier urbain en vue d'empêcher les stationnements sauvages aux abords des rue Ousmane Sow et Belperron...).

IV. Etat d'avancement de la commercialisation au 31/12/2024

PHASE 1 :

LOT 1 : SMCI (rénovation 11 logements dans ancienne infirmerie + création de 40 logements) / opération livrée,

LOT 2 : Groupe DUVAL (210 logements dont une résidence étudiante + commerces) / opération livrée,

LOT 3 : ALTERIMMO Central Park – 77 logements / opération livrée,

LOT 4 : EUROPEAN HOMES - 64 logements collectifs et 9 maisons / opération livrée,

LOT 5 : ALTERIMMO Commandeur – 41 logements / opération livrée,

LOTS 6 et 7 (corps de garde) : pas de compromis signé.

PHASE 2 :

LOT C : KAUFMAN et BROAD - résidence seniors 125 logements et crèche privée / opération livrée,

LOT A : DE GIORGI / Compromis de vente signé en décembre 2023,

LOT B : BFC PROMOTION / Compromis de vente signé en décembre 2023,

V. Etat des ventes

Pas de vente en 2024

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 2024, il n'y a pas de variation significative du bilan prévisionnel.

VII. Situation budgétaire au 31 décembre 2024

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	Situation au 31/12/2024	Cumul
	(€ HT)									
DEPENSES										
Foncier	1 669 160	0	0	0	0	0	0	0	0	1 669 160
Participations et taxes	46 804	0	0	0	0	0	0	1 687	1 750	50 241
Etudes et honoraires	400 446	120 562	34 872	40 139	55 111	10 922	3 547	4 020	874	670 493
Travaux	745 847	580 987	157 417	541 106	118 647	268 845	136 908	29 031	113 848	2 692 636
Assurances	25 426	0	0	0	0	0	0	0	0	25 426
Honoraires de gestion	245 008	0	80 093	0	0	0	0	31 986	0	357 087
Publicité	19 233	2 708	5 239	2 719	1 000	1 227	8 344	5 700	2 500	48 670
Frais financiers et généraux	51 519	50 963	92 439	42 753	29 126	15 312	0	2	2	282 116
Commerciali- sation	6	53 984	56 194	4 412	72 975	0	93 000	0	0	280 571
TOTAL DEPENSES	3 203 449	809 204	426 254	631 129	276 859	296 306	241 799	72 426	118 974	6 076 400
RECETTES										
VENTES	0	1 079 686	1 124 000	88 242	1 459 500	0	1 860 000	0	0	5 611 428
TOTAL RECETTES	0	1 079 686	1 176 500	88 242	1 459 500	122 500	1 860 000	50 197	984	5 837 609

Cumul des dépenses au 31/12/2024 : 6 076 400 € 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
- Rappel des dépenses au 31/12/2023 : 5 957 426 € 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 :

Il n'y a pas eu de vente sur la phase 2 en 2024.

Les dépenses correspondent principalement aux travaux de viabilités réalisés sur la 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	Situation au 31/12/2024	Cumul
	(€ HT)								
Foncier	0	0	0	0	966511	0		0	966511
Participations et taxes	0	0	0	0	9719	0		0	9719
Etudes et honoraires				26223	76455	91931	17342	14013	225964
Travaux				422574	238750	468843	237468	92021	1459656
Assurances	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires de gestion	36144	0	0	38084		173200	0	0	247428
Publicité	0	0	0	0	0	12723	6798	8835	28356
Frais financiers et généraux				1	27728	13641	14598	10163	66131
Commercialisation						105000	0	0	105000
TOTAL DEPENSES	36144			486882	1319163	865338	276206	125032	3108765
VENTES									
TOTAL RECETTES									
RECETTES									
VENTES					2 100 000	0	0	0	2 100 000
TOTAL RECETTES					2 100 000	0	7 353	638	2 107 991

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	Situation au 31/12/2024	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	271	507

Budget prévisionnel global TRANCHE 1 + 2 + 3 au 31 décembre 2024

	Bilan Prévisionnel au 31/12/2016	Bilan Prévisionnel au 31/12/2017	Bilan Prévisionnel au 31/12/2018	Bilan Prévisionnel au 31/12/2019	Bilan Prévisionnel au 31/12/2020	Bilan Prévisionnel au 31/12/2021	Bilan Prévisionnel au 31/12/2022	Bilan Prévisionnel au 31/12/2023	Bilan Prévisionnel au 31/12/2024	Variation 2023/2024
	(€ HT)									
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	3 949 175	0
Participations et Taxes	83020	83020	101240	101240	83020	83020	73020	63020	63020	0
Etudes et Honoraires	1113218	1121510	1159732	1169732	1179253	1128696	1169239	1169239	1169239	0
Travaux	6052496	6052496	6052496	5946448	5604759	5736604	5790228	5844201	5836617	-7584
Assurances	57540	57540	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires de Gestion	929723	929723	929723	868732	880162	880162	888725	888725	888725	0
Publicité	100000	100000	100000	100000	100000	94426	93967	99637	105337	5700
Frais Financiers et Généraux	620349	616366	599513	663675	702009	655572	659164	650688	654015	3327
Commercialisation	712499	712944	712944	652711	672291	670891	683801	683801	684201	400
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	13 350 329	1 843
changement du régime de TVA						13 917 540	14 022 507	14 065 274	13 967 095	-98 179
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	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	4 860 642	0
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	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	14 400 816	0
Autres produits	262 639	262 639	263 424	175 183	219 096	219 286	228 017	286 186	288 030	1 844
TOTAL RECETTES	14 424 979	14 433 865	14 242 470	13 624 521	13 883 070	14 633 342	14 619 233	14 687 002	14 688 846	1 844

Le budget de référence a été fixé au 31 décembre 2016 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, 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) et Laurence MULOT (1) et MM. Nicolas BODIN (1), Christophe LIME (2) et Anthony POULIN (2), conseillers intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

A l'unanimité, le Conseil Municipal approuve le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement au 31 décembre 2024 pour la reconversion du site de la Caserne Vauban.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 46

Contre : 0

Abstention*: 0

Conseillers intéressés : 7

*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,

Pour extrait conforme,
La Maire,



Abdel GHEZALI
Adjoint



Anne VIGNOT

Concession d'Aménagement VAUBAN

CRAC 2024 au 01/04/2025

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



Image 2024

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.

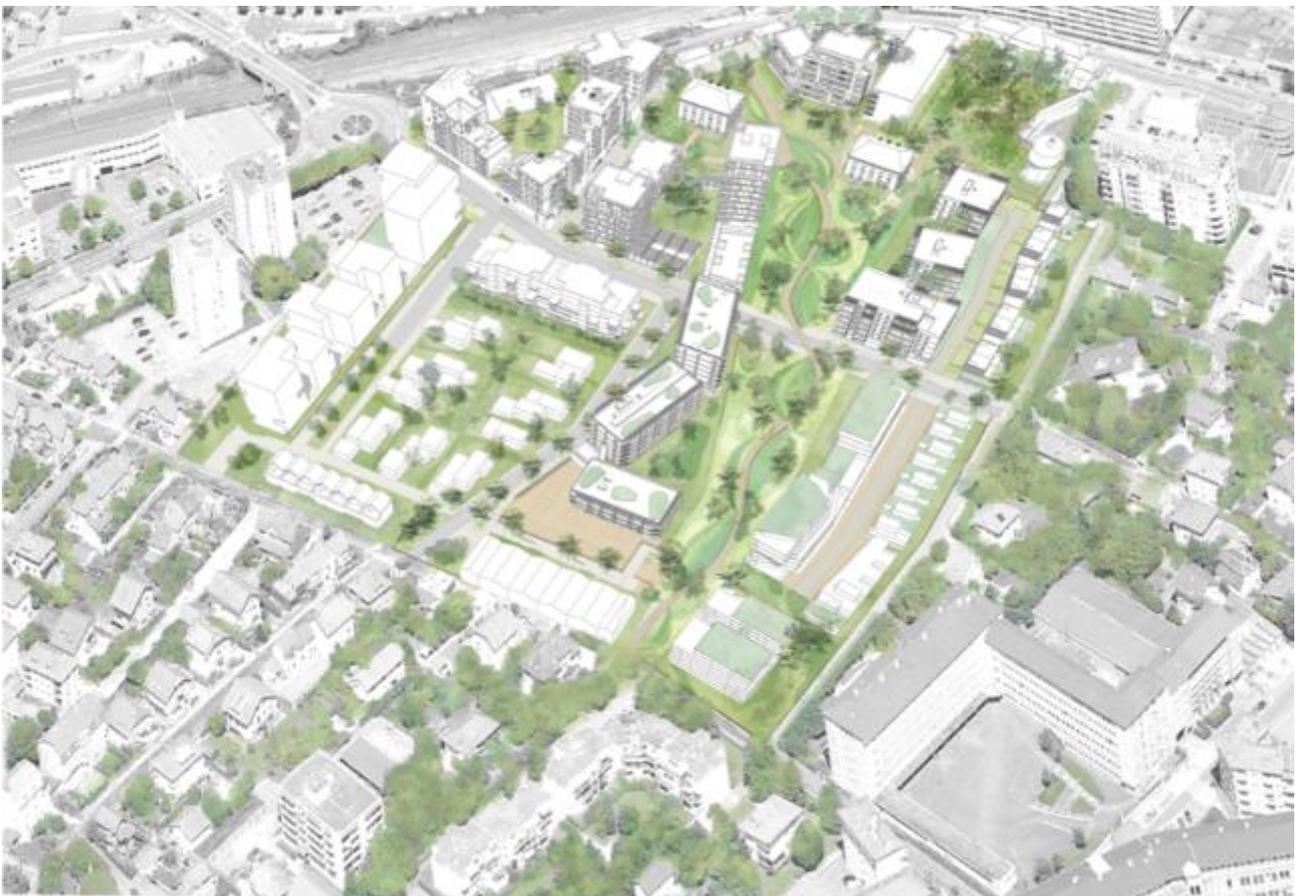


Figure 1 vue non contractuelle



Image 2023



Image 2024



Image 2023



Image 2024

2. ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE AU 31/12/2024

POINT ADMINISTRATIF :



Phase 1

L'aménageur et la ville de BESANCON ont lancé la procédure de rétrocession de la première phase de l'écoquartier. Initialement prévue avec la ville de Besançon, la rétrocession devait se faire en 2 fois afin d'accélérer les choses. Une première rétrocession de 80% des équipements publics, puis les 20% restants plus tard. Cette solution n'a finalement pas pu aboutir et la rétrocession devra se faire en une fois en 2025.



Phase 2 (Travaux primaires terminés)

Permis de construire

Suite à la désignation fin 2023 des deux promoteurs qui réaliseront les lots A et B de la phase 2, respectivement l'entreprise De GIORGI et BFC Promotion Habitat, après une année de travail les deux demandes de permis ont pu être déposées en décembre 2024.

POINT SUR LES ETUDES / REALISATIONS 2024

Les travaux étant en phase opérationnelle et la phase 3 pas encore lancée, aucune étude n'a été faite sur l'écoquartier en 2024.

Désignation des promoteurs et architectes

Suite à la désignation des promoteurs des lots A et B de la phase 2, nous avons procédé en ateliers à la désignation des architectes. Ont été désigné le cabinet bisontin AACT+ pour le lot A et ARCHI GROUP Design pour le lot B.

Ateliers Vauban

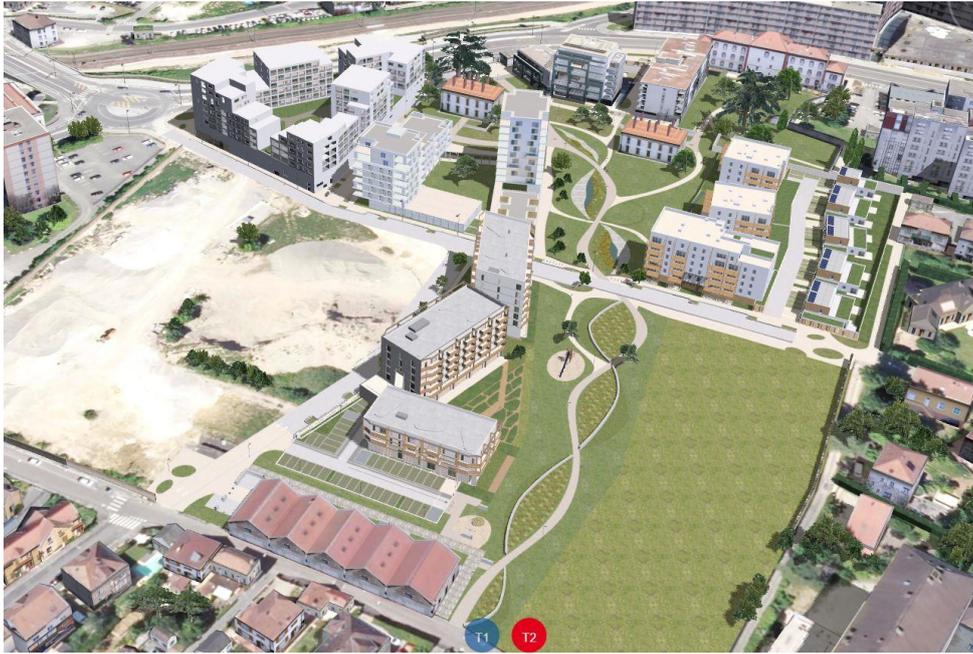
Des ateliers se sont déroulés tout au long de l'année afin de préparer les demandes de permis de construire des lots A et B. Il a fallu réaliser 4 ateliers pour chacun des permis.

Communication Concertation

Avec l'ouverture du magasin LIDL en septembre 2024, de nombreux problèmes de stationnement sauvage sur voirie et trottoir ont été constatés. Pour y remédier, la pose de barrières et arceaux sur les trottoirs longeant le magasin a été validée puis mise en œuvre en décembre 2024.

Il a également été décidé de fermer l'accès au terrain de la phase 3 pour imiter le stationnement sauvage qui prenait des proportions énormes et réduire les nuisances générées pour les riverains.





POINT SUR LES TRAVAUX 2024

Aménagement :

Les travaux de finition de la phase 1 se sont poursuivis au cours de l'année avec principalement des aménagements de voirie au niveau des rues Suzanne BELLERON et Ousmane SOW à proximité du LIDL. Il s'agit principalement de travaux de plantations et d'aménagement d'espaces verts.



Image 2021

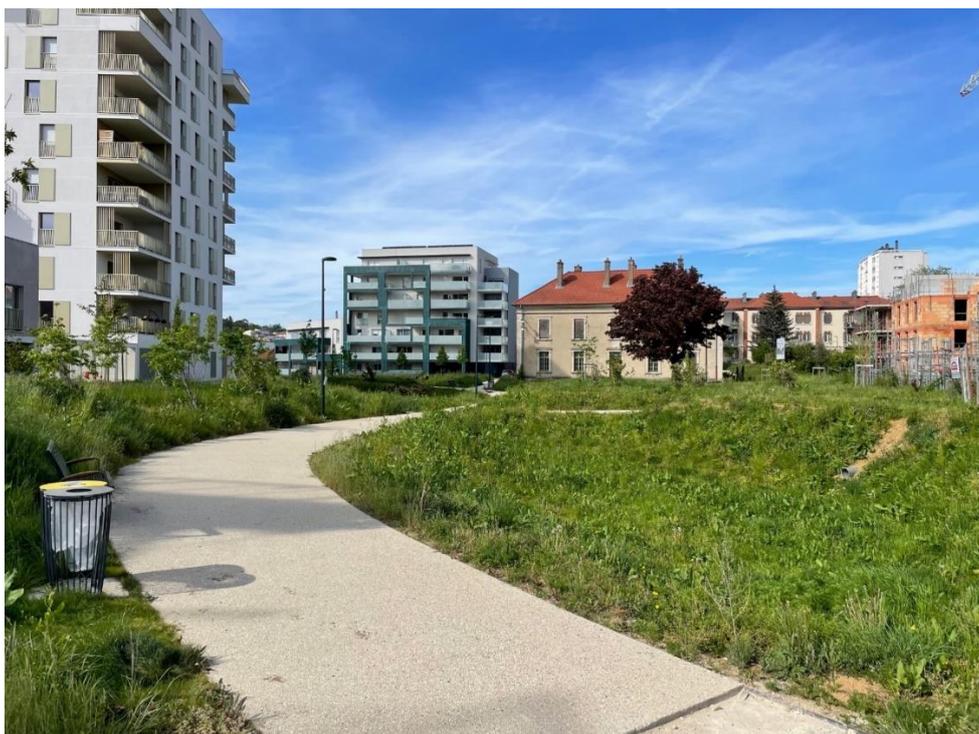


Image 2022



Image 2023



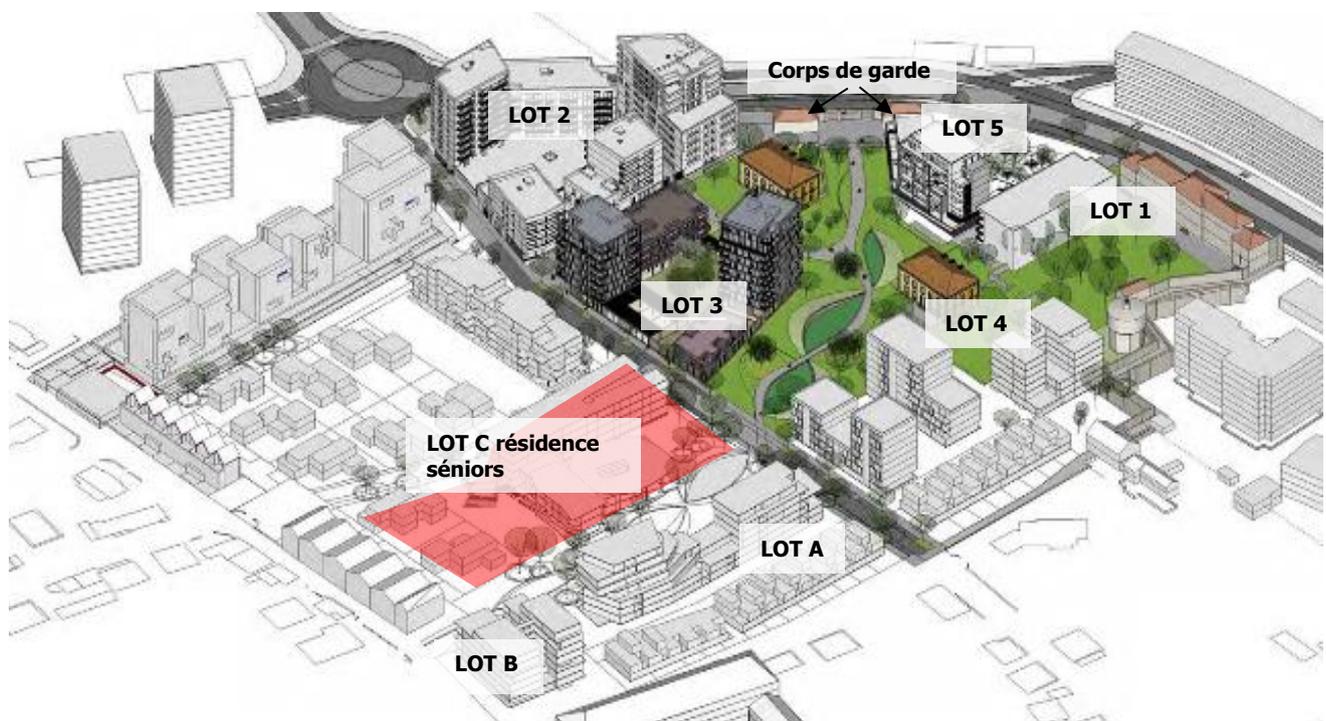
Image 2024

3. ETAT D'AVANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION au 31/12/2024

Etat des réservations signées au 31/12/24 :

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

Aucune autre réservation n'a été signée en 2024. A ce jour et pour ce qui est des propriétés de l'aménageur, sont uniquement disponibles les 2 corps de garde en entrée de projet qui sont proposés à 48 000 € TTC chacun et qui ne trouvent pas preneur. Le prix ne semble pas constituer un obstacle majeur mais c'est plutôt l'absence de stationnement disponible et la petite taille des cellules (55 m² environ) qui empêche la commercialisation pour la destination souhaitée (médical ou paramédical).



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

Etat des ventes :

Aucune vente n'est intervenue en 2024.

Conformément aux accords passés entre le promoteur et l'aménageur, la vente du lot A devrait intervenir courant 2025. En effet, celle-ci est uniquement conditionnée à la purge du PC (PC déposé en décembre 2024) et non à un taux de pré-commercialisation.

Cette vente est importante pour l'évolution du quartier car la construction de ce lot A risque de générer des nuisances de voisinage. Il serait donc opportun que ce chantier se déroule pendant la période automne et hiver plutôt qu'aux beaux jours.

La vente du lot B se fera plus probablement sur l'année 2026 car une condition suspensive de pré-commercialisation de 35% a été intégrée au Compromis de vente.

4. RECAPITULATIF DE LA SITUATION BUDGETAIRE au 31/12/2024

PHASE 1 : Etat annuel des dépenses et recettes réalisées

	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	Situation au 31/12/2024	Cumul
	(€ HT)									
DEPENSES										
Foncier	1 669 160	0	0	0	0	0	0	0	0	1 669 160
Participations et taxes	46 804	0	0	0	0	0	0	1 687	1 750	50 241
Etudes et honoraires	400 446	120 562	34 872	40 139	55 111	10 922	3 547	4 020	874	670 493
Travaux	745 847	580 987	157 417	541 106	118 647	268 845	136 908	29 031	113 848	2 692 636
Assurances	25 426	0	0	0	0	0	0	0	0	25 426
Honoraires de gestion	245 008	0	80 093	0	0	0	0	31 986	0	357 087
Publicité	19 233	2 708	5 239	2 719	1 000	1 227	8 344	5 700	2 500	48 670
Frais financiers et généraux	51 519	50 963	92 439	42 753	29 126	15 312	0	2	2	282 116
Commerciali sation	6	53 984	56 194	4 412	72 975	0	93 000	0	0	280 571
TOTAL DEPENSES	3 203 449	809 204	426 254	631 129	276 859	296 306	241 799	72 426	118 974	6 076 400
RECETTES										
VENTES	0	1 079 686	1 124 000	88 242	1 459 500	0	1 860 000	0	0	5 611 428
TOTAL RECETTES	0	1 079 686	1 176 500	88 242	1 459 500	122 500	1 860 000	50 197	984	5 837 609

SITUATION BUDGETAIRE arrêtée au 31/12/2024

Cumul des dépenses au 31/12/2024 : 6 076 400 € 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**

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

PHASE 2 : Etat annuel des dépenses et recettes réalisées

	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	Situation au 31/12/2024	Cumul
	(€ HT)								
Foncier	0	0	0	0	966511	0		0	966511
Participations et taxes	0	0	0	0	9719	0		0	9719
Etudes et honoraires				26223	76455	91931	17342	14013	225964
Travaux				422574	238750	468843	237468	92021	1459656
Assurances	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires de gestion	36144	0	0	38084		173200	0	0	247428
Publicité	0	0	0	0	0	12723	6798	8835	28356
Frais financiers et généraux				1	27728	13641	14598	10163	66131
Commercialisation						105000	0	0	105000
TOTAL DEPENSES	36144			486882	1319163	865338	276206	125032	3108765
VENTES									
TOTAL RECETTES									
RECETTES									
VENTES					2 100 000	0	0	0	2 100 000
TOTAL RECETTES					2 100 000	0	7 353	638	2 107 991

Pas de vente en phase 2 en 2023. La seule recette, de 638 euros correspond à des recettes autres produits (modification comptable).



PHASE 3 : Etat annuel des dépenses et recettes réalisées

	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	Situation au 31/12/2024	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	271	507

Pas de nouvelles dépenses en phase 3

271 € de recettes autres produits (modification comptable) en phase 3

5. BUDGET PREVISIONNEL GLOBAL (tranche 1, 2 et 3) au 31/12/2024

Courant d'année 2020, il a été décidé 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 2024.

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 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 2024, 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.

Pour information, au premier trimestre 2022, une des entreprises de travaux publics partenaires dans le dossier, l'entreprise Roger MARTIN, en charge de la réalisation d'une partie des réseaux et des voiries nous informait par lettre recommandée d'une augmentation de :

- 50% sur les fournitures de PVC
- 15% sur les prix des fournitures béton prêt à l'emploi
- 7% sur les fournitures de granulats
- 60% sur la fourniture de bitume
- Presque 100% sur le carburant

Les budgets prévisionnels ici présentés ne prennent pas compte ces éventuelles augmentations car elles devront faire l'objet de négociation avant validation des marchés de travaux à venir. D'ici là, on peut espérer une amélioration de la situation. Des actualisations ont toutefois été consenties à certaines entreprises car les prix de marché datant de 2016, certains tarifs n'étaient vraiment plus en adéquation avec le marché actuel, et leurs maintiens auraient été préjudiciables à la bonne réalisation du projet.

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 2024.

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 impact important sur le bilan de l'aménageur, il est fiscalement intéressant pour les acquéreurs promoteurs qui peuvent ainsi valoriser leur bilan d'opération. Cela est de nature à faciliter un peu la commercialisation des lots.

Autres produits

De nouvelles recettes autres produits sont visibles en 2024 (984 € en phase 1, 638 € en phase 2 et 271 € en phase 3). Elles sont le fruit de modification des conditions de financement de l'opération.

Evolution du bilan global d'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)	Bilan Prévisionnel au 31/12/2024 (€ HT)	Variation 2023/2024
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	3 949 175	0
Participations et Taxes	83020	83020	101240	101240	83020	83020	73020	63020	63020	0
Etudes et Honoraires	1113218	1121510	1159732	1169732	1179253	1128696	1169239	1169239	1169239	0
Travaux	6052496	6052496	6052496	5946448	5604759	5736604	5790228	5844201	5836617	-7584
Assurances	57540	57540	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires de Gestion	929723	929723	929723	868732	880162	880162	888725	888725	888725	0
Publicité	100000	100000	100000	100000	100000	94426	93967	99637	105337	5700
Frais Financiers et Généraux	620349	616366	599613	663675	702009	655572	659164	650688	654015	3327
Commercialisation	712499	712944	712944	652711	672291	670891	683801	683801	684201	400
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	13 350 329	1 843
changement du régime de TVA						13 917 540	14 022 507	14 065 274	13 967 095	-98 179

Les dépenses sont quasi stables en 2024 ; cela s'explique par le net ralentissement de la hausse du prix des matériaux et de l'inflation. Il existe un aléa sur le régime de TVA de la future phase 3 qui pourrait modifier les résultats comptables, nous n'aurons la réponse qu'après l'achat du foncier de phase 3 après validation du troisième et dernier permis d'aménager.

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	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	4 860 642	0
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	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	14 400 816	0
Autres produits	262 639	262 639	263 424	175 183	219 036	219 286	228 017	286 186	288 030	1 844
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	14 688 846	1 844

La marge prévisionnelle globale de l'opération est à ce jour de 721 751 €, donc inférieure par rapport à la marge initialement prévue de 785 000 €.

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'écoquartier Vauban, nous devons essayer de nous maintenir au maximum dans ce prévisionnel d'origine. Le contexte géopolitique actuel pourra générer des difficultés.

Pour rappel, il existe au sein de l'écoquartier 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 2025

Finalisation des travaux de la phase 1, rue Ousmane Saw, rue Suzanne Belperron et dans le parc phase 1 en vue d'une rétrocession dans le Domaine Public à horizon de l'automne 2025 (signature des actes notariés).

Sensibilisation des habitants des différents lots déjà occupés et des clients de LIDL sur le stationnement sauvage au sein du quartier avant la mise en place d'une réglementation sur le stationnement dans ces rues.

Poursuite des travaux de phase 2 pour améliorer l'accès à la résidence intergénérationnelle du lot C ainsi que début des aménagements du parc phase 2 pour également améliorer la connexion de cette résidence avec son environnement proche.

Fermeture par barrières du foncier de la phase 3 et mise en place de la voie chantier pour faciliter les travaux des lots A et B phase 2, permettant ainsi de réduire les nuisances des chantiers pour les habitants de l'écoquartier.

Engagement du chantier du lot A phase 2 par l'entreprise DE GIORGI.

Poursuite des ateliers Vauban en vue du montage de la demande de Permis d'Aménager de la phase 3, dépôt puis obtention de ce permis.

Prise de contact avec des promoteurs locaux et nationaux pour préparer les consultations à venir pour la commercialisation des lots de la phase 3.