



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

Séance du 04 décembre 2025 15/12/2025

Le Conseil Municipal, convoqué le 27 novembre 2025, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents :

M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN (jusqu'à la question n°33 incluse), 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°8), M. Benoît CYPRIANI, M. Cyril DEVESA (à compter de la question n°47), Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT (à compter de la question n°2), Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Nadia GARNIER, Mme Sadia GHARET (à compter de la question n°23), M. Abdel GHEZALI, Mme Valérie HALLER, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT (à compter de la question n°31), M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME (à compter de la question n°4), Mme Agnès MARTIN, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Yannick POUJET (à compter de la question n°23), M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (à compter de la question n°13), M. Jean-Hugues ROUX, M. Nathan SOURISSEAU, M. André TERZO, Mme Claude VARET (à compter de la question n°3), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF

Secrétaire :

Mme Claudine CAULET

Étaient absents :

Mme Elise AEBISCHER, M. Kévin BERTAGNOLI, M. Sébastien COUDRY, M. Laurent CROIZIER, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Olivier GRIMAITRE, M. Pierre-Charles HENRY, M. Damien HUGUET, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, M. Saïd MECHAI, Mme Juliette SORLIN, M. Gilles SPICHER

Procurations de vote :

Mme Elise AEBISCHER à Mme Valérie HALLER, M. Kévin BERTAGNOLI à M. Hasni ALEM, M. Nicolas BODIN à Mme Carine MICHEL (à compter de la question n°34), M. Sébastien COUDRY à M. Jean-Hugues ROUX, M. Laurent CROIZIER à Nathalie BOUVET, M. Cyril DEVESA à Mme Lorine GAGLIOLO (jusqu'à la question n°46 incluse), Mme Sadia GHARET à M. Christophe LIME (jusqu'à la question n°22 incluse), M. Olivier GRIMAITRE à M. André TERZO, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE, M. Damien HUGUET à M. Anthony POULIN, M. Saïd MECHAI à Mme Myriam LEMERCIER, Mme Marie LAMBERT à M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n°30 incluse), M. Yannick POUJET à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n°22 incluse), Mme Karima ROCHDI à Mme Agnès MARTIN (jusqu'à la question n°12 incluse), Mme SORLIN à Mme Julie CHETTOUH, M. Gilles SPICHER à Mme Pascale BILLEREY

OBJET : 25 - Reconversion du site Vauban Acquisition de la troisième tranche à l'Etablissement Public Foncier Doubs BFC

Délibération n° 008172

Reconversion du site Vauban Acquisition de la troisième tranche à l'Etablissement Public Foncier Doubs BFC

Rapporteur : Mme Anne VIGNOT, Maire

	Date	Avis
Commission n° 2	18/11/2025	Favorable unanime

Résumé :

Le présent rapport a pour objet d'inviter le conseil municipal à approuver la rétrocession par l'EPF à la Ville du foncier affecté à la dernière tranche de l'opération de reconversion du site Vauban.
Il s'agit de la parcelle cadastrée section HY n° 409 d'une contenance de 16 293 m².
Dépense : environ 382 500 € HT

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 à proximité immédiate du centre ancien afin d'y développer un éco quartier.

Dans l'attente de la cession du foncier à un aménageur, la commune a sollicité l'Etablissement Public Foncier Doubs BFC pour le portage de l'ensemble immobilier d'une contenance d'environ 7 ha. Cela a donné lieu à la signature d'une convention opérationnelle de portage détaillant les modalités d'acquisition du bien et de sa gestion temporaire le 18 août 2009.

L'EPF Doubs BFC est devenu propriétaire de la caserne Vauban par acte en date du 21 avril 2010 au prix de 2 800 000 €.

Les études pré opérationnelles confiées à l'agence MICHELIN et Associés ont arrêté une pré programmation avec l'ambition de développer une offre d'habitat de qualité tout en assurant une véritable mixité sociale se traduisant par :

- environ 60 000 m² de logements dont 20 % de locatif social, 15 % d'accession à prix modéré (cela représente environ 800 logements sur l'ensemble du programme),
- environ 6 000 m² de bureaux, commerces et services.

Suite à une consultation lancée par la Ville, le CM Filière Aménagement a été désigné aménageur le 16 janvier 2014. Il réalise l'opération à ses frais et risques sans participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération.

Le traité de concession a été signé le 24 février 2014, il précise que l'unité foncière sera divisée en trois parties qui correspondent au phasage opérationnel.

Les fonciers des 1^{ères} et 2^e tranches ont d'ores et déjà été rétrocédés par l'EPF à la Ville qui les a ensuite revendus à l'aménageur.

L'EPF reste propriétaire du foncier de la troisième tranche, correspondant à la parcelle cadastrée section HY n° 409 d'une surface de 16 293 m².

Après plusieurs prolongations de la convention opérationnelle, le portage du site par l'EPF prendra fin le 21 avril 2026.

Il convient donc d'organiser la rétrocession de cette dernière tranche au profit de la Ville avant cette échéance.

La revente à l'aménageur se fera dans un deuxième temps lorsque le permis d'aménager de la phase 3 sera délivré et purgé de tout recours et retrait. Les études de montage du permis d'aménager de cette phase sont en cours de réalisation en vue d'un dépôt début d'année 2026.

L'EPF a acquis le site Vauban au prix de 2 800 000 €. Trois rétrocessions ont d'ores et déjà été régularisées au profit de la Ville pour un montant total de 2 165 000 € : la première au prix de 65 000 €

(Résidence d'artistes restant propriété de la Ville), la seconde au prix de 1 400 000 € (tranche 1) et la troisième au prix de 700 000 € (tranche 2).

Le prix de la tranche 3, correspondant à la parcelle cadastrée section HY n° 409, s'élève donc à 635 000 €.

Il s'agit du différentiel entre le prix d'acquisition du site par l'EPF, soit 2 800 000 €, et le montant total acquitté par la Ville au gré des rétrocessions, soit 2 165 000 €.

L'an dernier, la Ville a versé à l'EPF une partie de ces 635 000 € dans le cadre d'un appel de fonds sollicité à hauteur de 317 500 €.

Par conséquent, la collectivité doit encore verser à l'EPF la somme de 317 500 € à laquelle s'ajoutent des frais annexes et la TVA sur marge.

Les conditions de la transaction avec l'EPF Doubs BFC sont donc les suivantes :

- Acquisition par la Ville de la parcelle cadastrée section HY n° 409, d'une contenance de 16 293 m², moyennant le versement de 317 500 € et de frais annexes d'environ 65 000 €, soit un coût total d'environ 382 500 € HT (hors TVA sur marge)
- Frais d'acte à la charge de l'acquéreur

La Direction de l'Immobilier de l'Etat, sollicitée conformément à l'article L 1311-9 du CGCT, a indiqué dans son avis du 27/10/2025 que les modalités financières de la rétrocession telles que définies ci-avant n'étaient pas remises en cause.

La dépense d'environ 382 500 € HT assortie de la TVA sur marge sera prélevée sur la ligne 21.515.2115.4806.30100.

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

A l'unanimité, le Conseil Municipal :

- **approuve l'acquisition à l'EPF par la Ville de la parcelle cadastrée section HY 409 aux conditions ci-dessus énoncées,**
- **autorise Mme la Maire, ou son représentant, à signer l'acte notarié correspondant.**

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 44

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.

La Secrétaire de séance,

Pour extrait conforme,
La Maire,



Claudine CAULET
Adjointe



Anne VIGNOT

Plan de situation de la
parcelle HY409



Imprimé le : 24/10/2025

0 40 80 m