



EXTRAIT DU REGISTRE
des Délibérations du Conseil Municipal

Publié le : 26/10/2026

Séance du 15 octobre 2026

**Le Conseil Municipal, convoqué le 08 octobre 2026, s'est réuni
à l'hôtel de Ville de Besançon**

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de M. Ludovic FAGAUT, Maire

Étaient présents : M. Mohamed AIT-ALI, M. Hasni ALEM, M. Guillaume BAILLY, Mme Isabelle BORDAT, Mme Nathalie BOUVET, M. Jimmy BRESILLION, Mme Estelle CAMARA, Mme Aline CHASSAGNE (à compter de la question n° 2), M. Serge COUËSMES, M. Laurent CROIZIER, M. Jérôme CUPILLARD, M. Clément DARCQ (à compter de la question n° 2), M. Franck DEFRASNE, Mme Marie-Line EGRON, M. Ludovic FAGAUT, Mme Anne FALGA, Mme Lydie FRANCART, M. Didier GENDRAUD, M. Abdel GHEZALI, Mme Laura GINIOT, Mme Marie GRUILLOT, Mme Leïla HANNOUNI (à compter de la question n° 2), M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 3), Mme Emmanuelle HUOT CUSENIER, M. Patrick JACQUES, Mme Véronique JELSCH, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, Mme Madeleine LHOMME, Mme Hélène MAGNIN-FEYSOT, M. Martin MELLION, Mme Eléonore METZGER, Mme Emmanuelle MEUNIER, M. Frank MONNEUR, Mme Manon MONNIER, Mme Laurence MULOT CESARI, M. Pascal ORLANDI, Mme Sophie PESEUX, M. Anthony POULIN, M. Jean-Pascal REYES, M. Djilali SAHLAOUI, Mme Anne-Rachel SCHERTZ, Mme Flora SIMONIN, Mme Esther SZWARC, M. Fabrice TAILLARD, Mme Frédérique THOMAS-MAURIN (à compter de la question n° 2), M. Kévin VEJUX, M. Patrick VERDIER, Mme Séverine VÉZIÈS, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE

Secrétaire : Mme Anne-Rachel SCHERTZ

Étaient absents : M. Patrick BOUZAT, M. Bruno CAIRE, M. Jérémy JEANVOINE

Procurations de vote : M. Patrick BOUZAT à M. Guillaume BAILLY, M. Bruno CAIRE à Mme Isabelle BORDAT, Mme Aline CHASSAGNE à M. Hasni ALEM (jusqu'à la question n° 1 incluse), M. Clément DARCQ à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 1 incluse), Mme Leïla HANNOUNI à Mme Marie GRUILLOT (jusqu'à la question n° 1 incluse), M. Jérémy JEANVOINE à Mme Lydie FRANCART

OBJET : 12 - Projet de reconversion du site de la Caserne Vauban - Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2025

Délibération n° 008428

Projet de reconversion du site de la Caserne Vauban - Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2025

Rapporteur : M. Pascal ORLANDI, Adjoint

	Date	Avis
Commission n° 3	05/10/2026	Favorable unanime

Résumé :

Le présent rapport a pour objet de présenter l'état d'avancement de l'opération d'aménagement du quartier Vauban au 31 décembre 2024.

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 2025. Aucune participation d'équilibre de la Ville de Besançon concessionnaire n'est inscrite au bilan de la concession.

1. Contexte

Suite à la libération du site de la caserne Vauban par le 19^{eme} régiment du Génie, la Ville de Besançon a souhaité valoriser ce patrimoine militaire d'une surface de 7hectares et y développer un quartier à dominante d'habitat.

Suite à la réalisation des études préalables d'aménagement et de programmation et à l'issue d'une procédure de mise en concurrence, la Ville a décidé de confier la réalisation de ce projet à la Société Crédit Mutuel Aménagement Foncier par le biais d'une concession d'aménagement. Le traité de concession a été signé le 24 février 2014.

La programmation retenue porte sur la réalisation de 60 000m² de surfaces de plancher de logement et 6000 m² de commerces, bureaux et services. Ce programme sera mis en œuvre en 3 phases successives.

Le premier Permis d'Aménager (PA) de la phase 1 déposé par Crédit Mutuel Aménagement Foncier a été délivré le 20 octobre 2015 sur une emprise de 3.5ha.

Le PA phase 2 a ensuite été délivré le 19 novembre 2020 sur une emprise d'environ 1,7ha.

2. Synthèse des faits marquants 2025

Au niveau des études, l'année 2025 a été marquée par l'engagement des études de faisabilité et d'aménagement de la phase 3 du quartier. L'aménageur, la Ville et l'équipe de maîtrise d'œuvre ont travaillé en ateliers en vue de la définition des premières esquisses d'aménagement de cette phase puis du montage du Permis d'Aménager (PA). Compte tenu des échéances municipales de début 2026, ces études ont été mises en pause fin 2025 afin de travailler avec la nouvelle équipe sur un projet partagé.

Au niveau des procédures d'urbanisme, deux Permis de Construire (PC) ont été délivrés en 2025.

Le premier PC délivré en juin 2025 porte sur la réalisation d'un programme de 67 logements sur le lot A de la phase 2 du quartier. Cette opération immobilière portée par la société DE GIORGI comprend la réalisation de 3 bâtiments collectifs ainsi que 9 maisons individuelles.

Le second PC accordé en décembre 2025 à la société BFC Promotion Habitat porte sur la construction d'un bâtiment collectif sur le lot B de la phase 2. Ce bâtiment comprendra 35 logements dont 10 en accession libre, 20 en accession sociale (PSLA) et 5 en accession abordable sans agrément.

Au niveau de la commercialisation, le lot A de la phase 2 a été cédé à la société DE GIORGI en décembre 2025. Aucune autre commercialisation n'est intervenue sur 2025.

Au niveau des travaux, quelques aménagements de voirie et poses de mobiliers sont intervenus pour réduire les problèmes de stationnement sauvage régulièrement constatés sur le quartier. Après accord du SDIS, la voie pompiers longeant le lot 3 Central Parc d'Alterimmo a été partiellement végétalisée afin de réduire les nuisances subies par les habitants de cet immeuble.

Enfin, une stèle commémorative a été installée au cœur du parc en hommage aux britanniques emprisonnés à Besançon durant la seconde guerre mondiale. Cette stèle a été inaugurée en septembre 2025.

3. Etat d'avancement par phase

Phase 1 :

Les espaces communs de cette première phase comprennent les rues Ousmane Sow et Suzanne Belperron mais également un grand parc urbain d'environ 1.5ha qui offre un cadre de vie de qualité aux habitants et riverains. Ces espaces font actuellement l'objet de travaux de reprise et de finition (finition de voirie, reprise des voies et des espaces verts...). A l'issue de ces ultimes travaux, les équipements seront techniquement prêts à être rétrocédés aux collectivités compétentes (Ville pour les espaces verts et GBM pour les voiries) et à intégrer le Domaine Public.

Les travaux de construction de cette phase sont désormais terminés et l'ensemble des lots à construire est livré.

Au niveau de la commercialisation, 4 lots sont encore disponibles. Il s'agit :

- des deux corps de garde situés en entrée de programme côté rue du 60eme Régiment d'infanterie et appartenant à l'aménageur,
- des lots 7 et 8 situés au cœur du parc et propriété de la Ville. Le lot 7 accueille actuellement la maison de projet et le lot 8 devra faire l'objet d'un Appel A Manifestation d'Intérêt (AMI) à lancer par la Ville.

Phase 2 :

Les travaux primaires de viabilisation ont été réalisés en 2021. Les travaux de finition devront être engagés dès lors que les travaux de construction de l'ensemble des lots seront plus avancés.

Au niveau de la commercialisation, le lot C est livré. Une résidence seniors y est installée depuis fin 2024. Un local en rez-de-chaussée reste à commercialiser par le promoteur.

Le lot B est sous compromis de vente avec la Société BFC Promotion Habitat et le lot C a été cédé en 2025 à la société DE GIORGI.

Phase 3 :

Les études en vue du montage du PA3 sont en cours. Aucun travaux d'aménagement et de construction ne sont intervenus.

4. Bilan financier arrêté au 31 décembre 2025

Situation budgétaire de la PHASE 1 arrêtée au 31/12/2025 :

Dépenses cumulées au 31/12/2025 (€HT)		Recettes cumulées au 31/12/2025 (€HT)	
Foncier	1 669 160	Ventes foncières	5 611 428
Participations et taxes	52 027	Divers	247 224
Etudes et honoraires	670 493		
Travaux	2 748 936		
Assurances, honoraires, publicité et frais financiers	713 299		
Commercialisation	280 571		
Total	6 134 486	Total	5 838 652

Cumul des dépenses au 31/12/2025 : 6 134 486 € HT

Rappel des dépenses cumulées au 31/12/2016 : **3 203 449 € HT**

Rappel des dépenses cumulées au 31/12/2017 : **4 012 653 € HT**

Rappel des dépenses cumulées au 31/12/2018 : **4 438 925 € HT**
Rappel des dépenses cumulées au 31/12/2019 : **5 070 036 € HT**
Rappel des dépenses cumulées au 31/12/2020 : **5 346 915€ HT**
Rappel des dépenses cumulées au 31/12/2021 : **5 643 201 € HT**
Rappel des dépenses cumulées au 31/12/2022 : **5 885 000 € HT**
Rappel des dépenses cumulées au 31/12/2023 : **5 957 426 € HT**
Rappel des dépenses cumulées au 31/12/2024 : **6 076 400 € HT**

Situation budgétaire de la PHASE 2 arrêtée au 31/12/2025 :

Dépenses cumulées au 31/12/2025 (€HT)		Recettes cumulées au 31/12/2025 (€HT)	
Foncier	966 511	Ventes foncières	3 750 000
Participations et taxes	9 719	Divers dont produits financiers	10 285
Etudes et honoraires	243 485		
Travaux	1 504 782		
Assurances, honoraires, publicité et frais financiers	342 412		
Commercialisation	105 000		
Total	3 171 909	Total	3 760 285

La vente du lot A à DE GIORGI a généré une recette foncière de 1 650 000€HT en 2025.

Situation budgétaire de la PHASE 3 arrêtée au 31/12/2025 :

Dépenses cumulées au 31/12/2025 (€HT)		Recettes cumulées au 31/12/2025 (€HT)	
Foncier	0	Ventes foncières	
Participations et taxes	0	Divers dont produits financiers	
Etudes et honoraires	6 282		
Travaux	422 575		
Assurances, honoraires, publicité et frais financiers	36 144		
Commercialisation	0		
Total	465 001	Total	0

Les dépenses réalisées en 2025 sur cette phase 3 portent sur :

- Des honoraires d'architectes et de bureau d'études techniques pour le montage du permis d'aménager à venir ;
- des frais de géomètre relatifs à la réalisation du plan topographique nécessaire pour caler les altimétries des futurs réseaux à créer.

Bilan prévisionnel global pour les 3 phases arrêté au 31/12/2025

Dépenses prévisionnelles (€HT)		Recettes prévisionnelles (€HT)	
Foncier	3 949 175	Ventes foncières phase 1	5 757 574
Participations et taxes	63 020	Ventes foncières phase 2	4 860 642
Etudes et honoraires	1 172 578	Ventes foncières phase 3	3 782 600
Travaux	5 833 031		
Assurances, honoraires, publicité et frais financiers	1 732 988	Autres produits (dont produits financiers)	278 236
Commercialisation	684 201		
Application changement régime TVA	572 750		
Total	14 007 743	Total	14 679 052

La marge prévisionnelle globale de l'opération est à ce jour de 671 309 €, inférieure à la marge initialement prévue de 785 000 €.

Aucune participation d'équilibre de la Ville de Besançon concessionnaire n'est inscrite au bilan de la concession.

5. Perspectives 2026

Pour l'année 2026, les étapes suivantes devront être mises en œuvre et réalisées :

- finalisation des travaux de la phase 1 au niveau des rues Ousmane Sow et Suzanne Belperron et dans le parc,
- dépôt du Permis d'aménager modificatif de la phase 1,
- signature des actes notariés relatifs à la rétrocession des équipements de la phase 1 dans les Domaines Publics de la Ville et de GBM,
- sensibilisation des habitants et usagers du quartier (clients de LIDL notamment) sur les problématiques de stationnement
- mise en place de la voie chantier (dans le périmètre de la phase 3) pour faciliter les travaux des lots A et B phase 2 et réduire les nuisances des chantiers pour les habitants de l'écoquartier,
- lancement du chantier du lot A phase 2 par l'entreprise DE GIORGI,
- poursuite des ateliers Vauban en vue du montage du permis d'aménager phase 3, de son dépôt puis de sa délivrance,
- prise de contact avec des promoteurs locaux et nationaux puis lancement des futurs consultations promoteurs pour les lots phase 3.

Mmes Laurence MULOT CESARI (1) et Christine WERTHE (1) et MM. Mohamed AIT-ALI (1) et Jean-Pascal REYES (1), 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 2025 pour la reconversion du site de la Caserne Vauban.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 51

Contre : 0

Abstention*: 0

Conseillers intéressés : 4

*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,

L'Adjointe à la culture, au patrimoine
historique et aux espaces culturels,
Anne-Rachel SCHERTZ



Document signé électroniquement

Le Maire,
Ludovic FAGAUT



Président de Grand Besançon Métropole.

Document signé électroniquement

Concession d'Aménagement VAUBAN

CRAC 2025 au 01/05/2026

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



Image 2025

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 partielle des bâtiments anciens, 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.



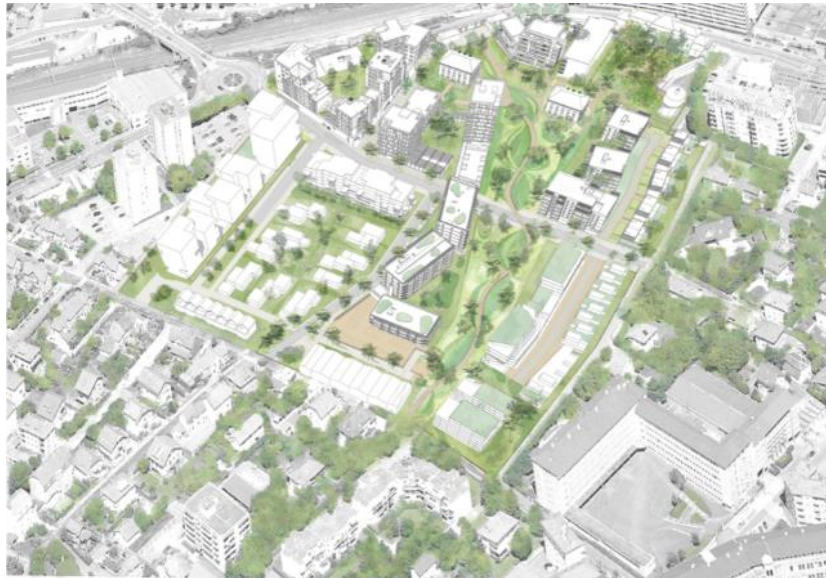


Figure 1 vue non contractuelle

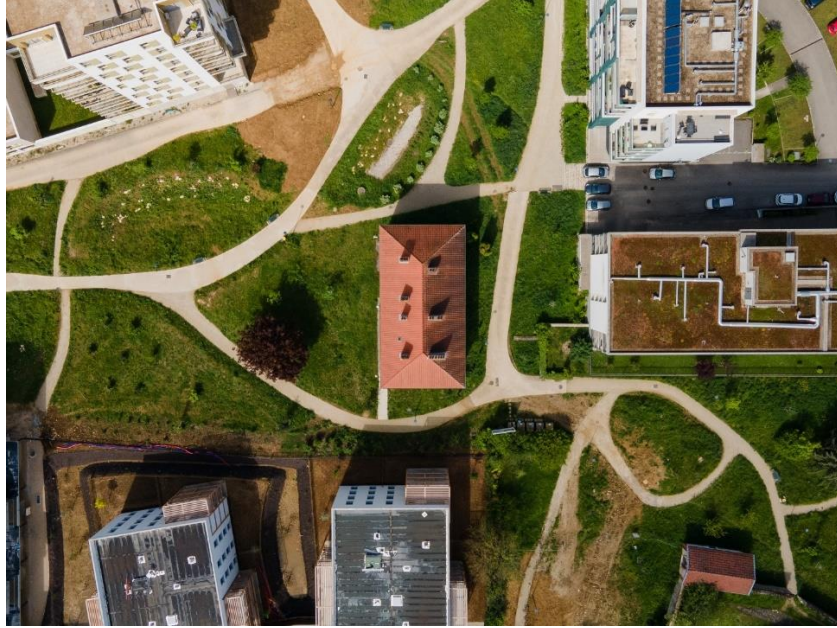




Image 2023

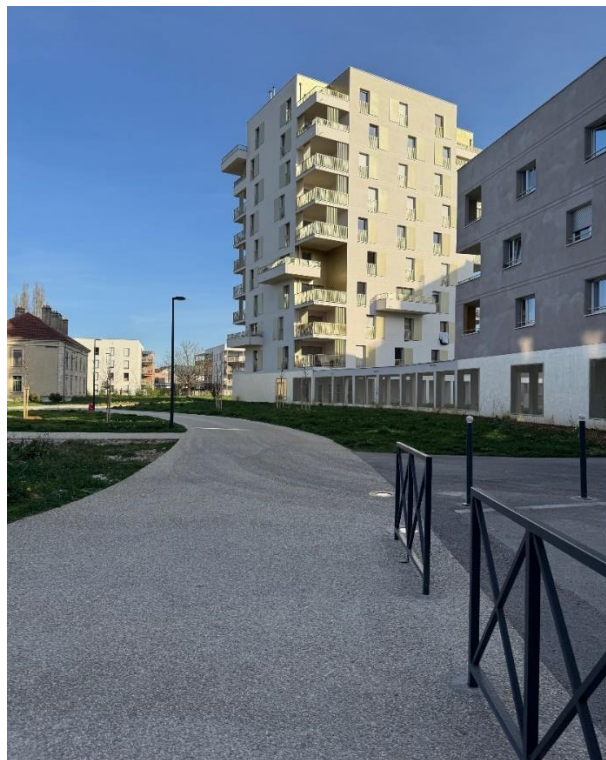


Image 2024



Image 2025

2. ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE AU 31/12/2025

POINT ADMINISTRATIF :



Phase 1

L'aménageur, la Ville de Besançon et Grand Besançon Métropole (GBM) ont lancé dès 2022 les démarches préalables à la rétrocession des équipements communs de la phase 1 et à leur transfert dans les Domaines Publics de la Ville et de GBM. Si une rétrocession en 2 temps a été préalablement envisagée, celle-ci s'est

avérée impossible d'un point de vue juridique. Aussi, la totalité des équipements communs de la phase 1 (espaces verts, voiries, réseaux...) devra être rétrocédée en une seule fois.

Cette rétrocession est désormais conditionnée par :

- La finalisation des travaux de la phase 1 notamment au niveau de la rue Ousmane Sow
- La reprise de divers travaux de voirie et de plantation
- Le dépôt et la délivrance d'un Permis d'Aménager Modificatif qui permettra de mettre en adéquation la réalité de l'opération avec l'autorisation d'urbanisme délivrée en 2015.

Ces démarches sont en cours de réalisation par Crédit Mutuel Aménagement Foncier et l'objectif est d'aboutir à une rétrocession sur la fin 2026.



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, les deux demandes de permis ont été déposées en décembre 2024.

Le permis de construire de De GIORGI a été délivré en juin 25 et le terrain cédé en décembre 25 à cette société.

Compte tenu du contexte économique, la société DE GIORGI n'a pas engagé les travaux de construction début 2026 comme initialement envisagé. Selon les dernières informations obtenues, ces travaux devraient débuter fin 2026.

Le permis de construire de l'entreprise BFC PROMOTION HABITAT a été obtenu en toute fin d'année 25. Cette société a lancé début 2026 la pré-commercialisation des lots. A ce stade, 19% des lots ont fait l'objet de promesse de vente.

POINT SUR LES ETUDES / REALISATIONS 2025

Compte tenu de l'état d'avancement des deux premières phases, aucune étude n'a été réalisée sur chacune d'entre elles.

Par contre, les premières études d'aménagement et d'urbanisme en vue du dépôt du Permis d'Aménager ont été lancées en 2025 sur la phase 3.

Désignation des promoteurs et architectes

Pas de consultation promoteur en 2025 puisque tous les lots phase 1 et 2 sont attribués et que la phase 3 n'est pas encore lancée.

Ateliers Vauban

Des ateliers se sont déroulés tout au long de l'année afin de préparer le permis d'aménager de la phase 3. Compte tenu des échéances électorales, ces études ont été mis en stand-by fin 2025. L'objectif étant de définir un projet partagé avec la nouvelle équipe municipale.

Au cours de l'année nous avons également reçu à plusieurs reprises les représentants d'HABITAT & HUMANISME qui souhaiteraient installer une résidence pour adultes handicapés présentant des troubles autistiques au sein de la phase 3.

Communication Concertation

Avec l'ouverture du magasin LIDL en septembre 24, de nombreux problèmes de stationnement sauvage sur voirie et trottoirs ont été constatés. Pour y remédier, des barrières et arceaux vélos sur les trottoirs longeant le magasin ont été posés fin 2024 – début 2025.

Toutefois, ces aménagements sont encore insuffisants et ces stationnements sauvages sur voirie perdurent. A ce stade, la mise en place d'un règlement de voirie et de contrôle semble être la meilleure solution pour mettre fin à cette situation. Cette réglementation ne pourra cependant pas être mis en œuvre avant la rétrocession des équipements communs de la phase 1.

Début 2025, Crédit Mutuel Aménagement Foncier a procédé à la fermeture partielle du terrain de la phase 3. L'objectif était de contenir le stationnement sauvage sur ce terrain. Mais malgré plusieurs tentatives, les automobilistes ont systématiquement démonté, détérioré nos systèmes de fermeture, et réinvesti la zone.



Une stèle commémorative a été installée au cœur du parc en hommage aux britanniques emprisonnés à Besançon durant la seconde guerre mondiale. Cette stèle a été inaugurée en septembre 2025.



POINT SUR LES TRAVAUX 2025

Aménagement :

Les travaux de finition de la phase 1 ont continué au cours de l'année avec principalement des aménagements de voirie rue Suzanne BELPERRON et rue Ousmane SOW à proximité du LIDL, et surtout des travaux de plantations et d'aménagement d'espaces verts. La voie pompiers longeant le lot 3 Central Parc d'ALTERIMMO a été partiellement supprimé après validation par les services du SDIS. Il a été remplacé par un espace vert car ce passage à proximité immédiate des logements de rez de chaussée générait des nuisances (squats de terrasse, jets d'ordures et de mégots, etc).



Image 2021



Image 2022



Image 2023



Image 2024

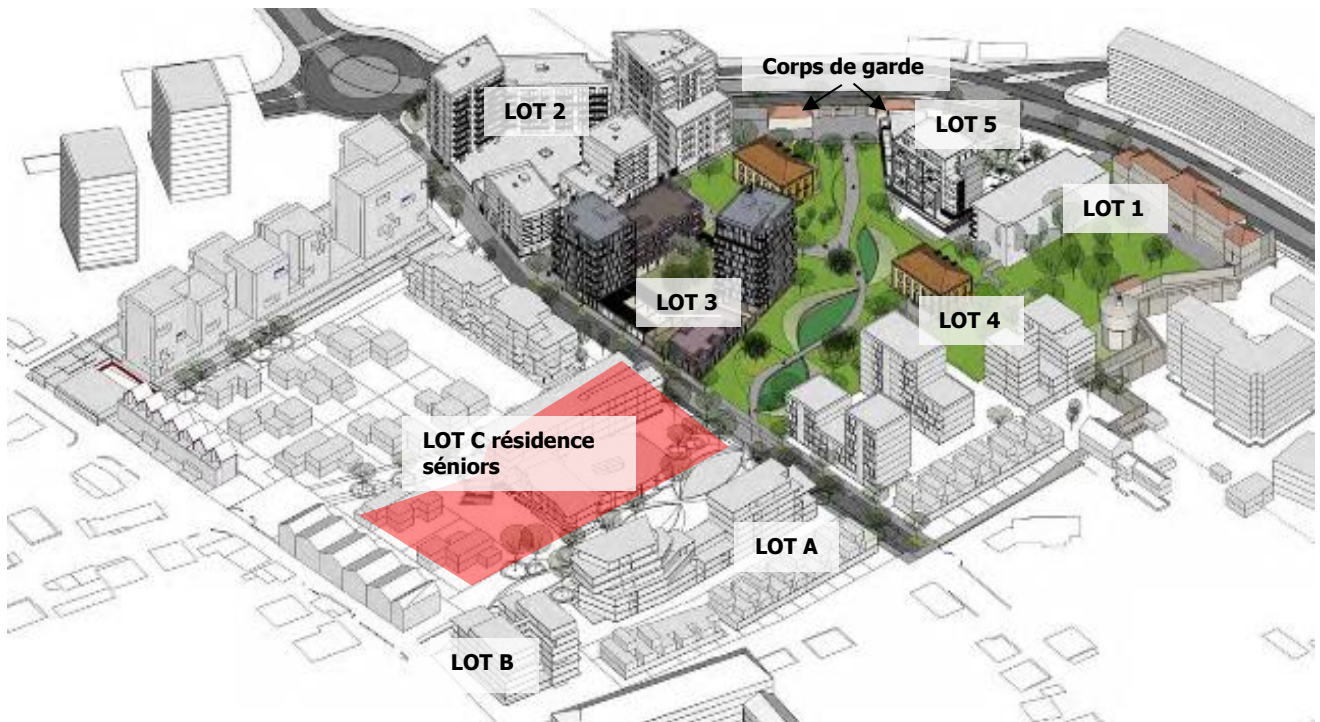


Image 2025

3. ETAT D'AVANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION au 31/12/2025

Etat des réservations signées au 31/12/25 :

Aucune réservation n'a été signée en 2025. 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 être un obstacle majeur. Les contraintes de stationnement et la taille réduite des locaux (55 m² environ) constitue des freins à leur commercialisation pour la destination souhaitée (médical ou paramédical). Des discussions avec la ville et les architectes des bâtiments de France ont permis de valider la possibilité de créer des ouvertures de type vitrines fixes sur la rue du 60^{ème} RI donnant ainsi une meilleure visibilité de l'activité. Une relance de la commercialisation se fera en 2026.



Réservations phase 2 PC obtenus en attente de lancement travaux

LOT A : De GIORGI Promotion

LOT B : BFC Promotion Habitat

Etat des ventes :

La cession du lot A de la phase 2 est intervenue en décembre 2025 au profit de l'entreprise De GIORGI. Cette transaction a pu être réalisée car elle n'était pas conditionnée à un taux de pré-commercialisation mais seulement à l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours.

Pour le lot B, la vente devrait intervenir sur l'année 2026 car le promoteur a demandé une condition suspensive de pré commercialisation de 30%, il a mis en vente les logements à partir de février 26. Au 1er juin 2026, 19% des lots sont pré-commercialisés.

4. RECAPITULATIF DE LA SITUATION BUDGETAIRE au 31/12/2025

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	Situation au 31/12/2025	Cumul
	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	
DEPENSES											
Foncier	1 669 160	0	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	1 786	52 027
Etudes et honoraires	400 446	120 562	34 872	40 139	55 111	10 922	3 547	4 020	874	0	670 493
Travaux	745 847	580 987	157 417	541 106	118 647	268 845	136 908	29 031	113 848	56 300	2 748 936
Assurances	25 426	0	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	0	357 087
Publicité	19 233	2 708	5 239	2 719	1 000	1 227	8 344	5 700	2 500	0	48 670
Frais financiers et général	51 519	50 963	92 439	42 753	29 126	15 312	0	2	2	0	282 116
Commerciali sation	6	53 984	56 194	4 412	72 975	0	93 000	0	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	58 086	6 134 486
RECETTES											
VENTES	0	1079686	1124000	88 242	1 459 500	0	1 860 000	0	0	0	5 611 428
TOTAL RECETTES	0	1079686	1 176 500	88 242	1 459 500	122 500	1 860 000	50 197	984	1 043	5 838 652

SITUATION BUDGETAIRE arrêtée au 31/12/2025

Cumul des dépenses au 31/12/2025 : 6 134 486 € HT

Rappel des dépenses cumulées au 31/12/2016 : **3 203 449 € HT**

Rappel des dépenses cumulées au 31/12/2017 : **4 012 653 € HT**

Rappel des dépenses cumulées au 31/12/2018 : **4 438 925 € HT**

Rappel des dépenses cumulées au 31/12/2019 : **5 070 036 € HT**

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

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

Rappel des dépenses cumulées au 31/12/2022 : **5 885 000 € HT**

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

Rappel des dépenses cumulées au 31/12/2024 : **6 076 400 € HT**

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	Situation au 31/12/2025	Cumul
	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	
Foncier	0	0	0	0	966511	0		0	0	966511
Participations et taxes	0	0	0	0	9719	0		0	0	9719
Etudes et honoraires				26223	76455	91931	17342	14013	17521	243485
Travaux				422574	238750	468843	237468	92021	45126	1504782
Assurances	0	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	497	66628
Commercialisation						105000	0	0		105000
TOTAL DEPENSES	36144			486882	1319163	865338	276206	125032	63144	3171909
VENTES										
TOTAL RECETTES										
RECETTES										
VENTES					2 100 000	0	0	0	1 650 000	3 750 000
TOTAL RECETTES					2 100 000	0	7 353	638	1 652 294	3 760 285

Une vente en phase 2 en 2025, le lot A De Giorgi. Les 2294 € supplémentaires correspondent à des produits financiers.

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	Situation au 31/12/2025	Cumul
	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	(€ HT)	
Foncier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations et taxes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Etudes et honoraires	0	0	0	0	0	0	0		6282	6282
Travaux				422575	0	0	0	0	0	422575
Assurances	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires de gestion	36144		0	0	0	0	0	0	0	36144
Publicité	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais financiers et généraux	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Commercialisation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DEPENSES	36144	0	0	422575	0	0	0	0	6282	465001
VENTES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL RECETTES	0	0	0	0	0	0	236	271	137	644

Les dépenses réalisées en 2025 sur cette phase 3 portent sur :

- des honoraires d'architectes et de bureau d'études techniques pour le montage du permis d'aménager à venir ainsi
- Et sur des frais de géomètre relative à la réalisation du plan topographique indispensables pour caler les altimétries des futurs réseaux à créer.

137 € de recettes autres produits (modification comptable) en phase 3

5. BUDGET PREVISIONNEL GLOBAL (tranche 1, 2 et 3) au 31/12/2025

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 2025.

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 2025, 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 tiennent pas compte de ces éventuelles augmentations car elles devront faire l'objet de négociation avant validation et que l'on peut espérer que les choses reviennent à la normale prochainement. Toutefois des actualisations ont été consenties à certaines entreprises car les prix de

marché datant de 2016, certains couts ne semblaient vraiment plus en adéquation avec le marché actuel, et leurs maintiens risquaient d'être préjudiciables à la qualité 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 2025.

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

Les recettes autre produits sont en baisse en 2025. 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)	Bilan Prévisionnel au 31/12/2025 (€ HT)	Variation 2024/2025
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	3 949 175	0
Participations et Taxes	83020	83020	101240	101240	83020	83020	73020	63020	63020	63020	0
Etudes et Honoraires	1113218	1121510	1159732	1169732	1179253	1128696	1169239	1169239	1169239	1172578	3 339
Travaux	6052496	6052496	6052496	5946448	5604759	5736604	5790228	5844201	5836617	5833031	-3586
Assurances	57540	57540	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires de Gestion	929723	929723	929723	868732	880162	880162	888725	888725	888725	888725	0
Publicité	100000	100000	100000	100000	100000	94426	93967	99637	105337	107149	1812
Frais Financiers et Généraux	620349	616366	599613	663675	702009	655572	659164	650688	654015	737114	83099
Commercialisation	712499	712944	712944	652711	672291	670891	683801	683801	684201	684201	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	13 350 329	13 434 993	84 664
changement du régime de TVA						13 917 540	14 022 507	14 065 274	13 967 095	14 007 743	40 648

Les dépenses sont quasi stables en 2025, 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	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	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	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	14 400 816	9 600
Autres produits	262 639	262 639	263 424	175 183	219 036	219 286	228 017	286 186	288 030	278 236	-9 794
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	14 679 052	-9 794

La marge prévisionnelle globale de l'opération est à ce jour de 671 309 €, 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 et PERSPECTIVES 2026

Finalisation des travaux de la phase 1 au niveau des rues Ousmane Sow et Suzanne Belperron et dans le parc.

Dépôt du Permis d'aménager modificatif de la phase 1.

Signature des actes notariés relatifs à la rétrocession des équipements de la phase 1 dans les Domaines Publics de la Ville et de GBM.

Sensibilisation des habitants et usagers du quartier (clients de LIDL notamment) sur les problématiques de stationnement au sein du quartier avant la mise en place d'un règlement de voirie dans ces rues.

Mise en place de la voie chantier pour faciliter les travaux des lots A et B phase 2 et réduire les nuisances des chantiers pour les habitants de l'écoquartier.

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

Poursuite des ateliers Vauban en vue du montage du permis d'aménager phase 3, de son dépôt puis de sa délivrance.

Prise de contact avec des promoteurs locaux et nationaux puis lancement des futurs consultations promoteurs pour les lots phase 3.