

Opérations Battant I et Battant II - Bilan des actions de réhabilitation en secteur sauvegardé

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE, Rapporteur : Depuis la création du secteur sauvegardé sur les quartiers Battant et Vauban, la Ville a engagé successivement plusieurs procédures de réhabilitation.

Parmi ces actions, certaines sont arrivées à leur terme, et leur bilan est proposé aujourd'hui au Conseil Municipal pour approbation.

Il s'agit de l'opération Battant I, de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat Battant II, et de la restauration-revente d'immeubles communaux.

L'ensemble des travaux engagés et réalisés à ce jour ont conduit en 13 années à la réhabilitation de 388 logements et ont généré un investissement de près de 126 000 000 F.

Le résultat s'exprime principalement en terme de logement, dont la réhabilitation au sein d'une procédure, celle des opérations groupées dans les années 1976-1978, puis celles des opérations programmées de 1978 à 1989, ou parallèlement la procédure d'insertion de logements sociaux et la maîtrise de certaines opérations d'accession a été la garantie de travaux lourds assurant une qualité durable. En accompagnement de l'intervention sur les logements, la lutte contre l'insalubrité et l'aménagement d'espaces urbains ont été mis en œuvre.

Toutes ces opérations ont été confiées, après délibération du Conseil Municipal, à la SEDD, par conventions.

Battant I groupée

La première convention de concession fut signée avec la SEDD en 1976, elle concerne deux quartiers : Battant Nord et Arènes Nord et sera dénommée ultérieurement opération groupée Battant I.

Les travaux réalisés concernent la réhabilitation de 55 logements concentrés sur la rue du Petit Battant, le haut de la rue Battant et sur les rues du Grand et Petit Charmont :

Logements réalisés par les propriétaires privés	33
Logements réalisés par la SEDD pour des propriétaires	12
Logements réalisés par les organismes d'HLM	8
Logements réalisés par la SEDD en accession	2
Total	55

L'aménagement de cour d'îlot rue du Petit Battant et rue Charmont, ainsi que des aides aux déménagements et relogement, ont complété l'intervention sur les immeubles.

Bilan financier

Dépenses

- acquisitions	709 000 F
- études :	
études société	32 000 F
études tiers de réalisation	194 000 F
total études	226 000 F
- travaux	5 411 000 F

- frais financiers	806 000 F
- frais de société	401 000 F
- frais sur ventes (frais de publicité)	17 000 F
- charges de gestion	155 000 F
- TVA réglée	75 000 F
- fonds de concours (Battant I programmée)	36 000 F
Total dépenses	7 836 000 F

Recettes

- subventions :		
État	2 685 000 F	
Affaires Culturelles	67 000 F	
ANAH	270 000 F	
Total subventions		3 022 000 F
- versements autres :		
Apport propriétaires	498 000 F	
Divers	279 000 F	
Total versements autres		777 000 F
- cessions		1 760 000 F
Total recettes tiers		5 559 000 F
Participation de la Ville de Besançon		2 277 000 F
Total recettes		7 836 000 F

Analyse de la participation de la Ville de Besançon

La participation prévue au bilan révisé au 31/12/1984 s'élevait à 2 100 000 F.

Au 31/07/1989, le bilan de l'opération s'équilibre avec une participation de la Ville de Besançon pour un montant de 2 277 000 F.

A ce jour, la Ville de Besançon a versé au titre de l'opération Battant I groupée un montant de 2 277 000 F, dont :

* 1 539 000 F de participation aux travaux de restauration et de mise en conformité des immeubles, de création d'aménagement de cour, d'aménagement de la ruelle Billard et autres actions, conformément au bilan prévisionnel de l'opération,

* 738 000 F d'avance versée par la Ville, qu'il est proposé au terme du présent bilan, de transformer en participation.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le présent pré-bilan de clôture au 31/07/1989,

- d'approuver le montant de la participation définitive et globale de la Ville de Besançon à l'opération de 2 277 000 F,

- de transformer l'avance de 738 000 F en participation ; à cet effet, il convient d'ouvrir :

* en recettes au chapitre 908.2/2548.76131.20200 un crédit de 738 100 F pour solder l'avance de 1 100 000 F versée à la SEDD en 1976 et 1978, sur laquelle un premier remboursement de 361 982,11 F est intervenu en 1981, un titre de recettes de 738 017,89 F sera établi,

* en dépenses au chapitre 908.0/232.76131.20200 un crédit de 738 100 F pour régler le solde de la participation de la Ville à l'opération Battant I groupée, un mandat de 738 017,89 F sera établi,

- de proroger la durée de la concession jusqu'au 30 juin 1990 et d'autoriser M. le Député-Maire à signer l'avenant correspondant.

Battant I programmée

La seconde convention de concession dénommée Battant I programmée fait suite à l'opération Battant I groupée et correspond à la mise en place d'une nouvelle procédure : l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

Une décision du Conseil Municipal du 22 décembre 1978 approuve le bilan prévisionnel et concède à la SEDD cette nouvelle opération.

115 logements seront réhabilités dans cette OPAH, dont le périmètre est sensiblement réduit par rapport à l'opération groupée.

Bilan financier

Dépenses

- acquisitions	754 000 F
- études	539 000 F
- travaux	3 272 000 F
- frais financiers	744 000 F
- frais de société	211 000 F
- frais sur vente (rémunération société, publicité)	40 000 F
- charges de gestion	337 000 F
- TVA réglée	226 000 F
Total dépenses	6 123 000 F

Recettes

- subventions	1 498 000 F
- versements autres	1 602 000 F
- cessions	1 787 000 F
- autres	36 000 F
Total recettes tiers	4 923 000 F
- participation Ville de Besançon	1 200 000 F
Total recettes	6 123 000 F

Le bilan révisé au 31 juillet 1989 fait apparaître une participation de la Ville de Besançon pour 1 200 000 F.

Dans ces conditions, il reste à verser par la Ville de Besançon à la SEDD :

- participation totale à l'opération 1 200 000 F

A déduire :

- participation déjà versée à la SEDD 692 000 F

Reste à verser 508 000 F

Il est proposé au Conseil Municipal de la Ville de Besançon :

- d'approuver le présent pré-bilan de clôture,

- d'approuver le montant de la participation complémentaire de la Ville de Besançon pour 508 000 F portant à 1 200 000 F la participation globale de la Ville à l'opération,

- de proroger la durée de la concession jusqu'au 30 juin 1990 et d'autoriser M. le Député-Maire à signer l'avenant à intervenir,

- d'inscrire en dépenses au Budget Primitif 1990, la somme de 508 000 F, au chapitre 908.0/232.76131.30100 pour régler le solde de la participation due par la Ville sur l'opération Battant I programmée.

Battant II

Par délibération en date du 21 janvier 1980, le Conseil Municipal a engagé une nouvelle OPAH : Battant II et le 9 mai 1980, a confié par convention de concession, la réalisation du programme à la SEDD.

L'intervention a conduit à la réhabilitation de 188 logements, dont 130 dans l'opération programmée Battant II, répartie sur trois sites principaux : rue de la Madeleine, rue Richebourg et rue du Séchal :

- 69 par des propriétaires avec la SEDD,
- 24 par des propriétaires seuls,
- 32 par des organismes HLM,
- 5 par la SEDD en opération accession.

Deux opérations de Résorption d'Habitat Insalubre sont réalisées dans le même temps, et permettent l'aménagement d'espaces urbains à caractère public : impasse Saint-Canat, rue du Séchal et la création de cour rue de la Madeleine.

Bilan financier

	Dépenses	Recettes
Propriétaires privés	13 550 000 F	13 045 000 F
8-10 rue Richebourg	3 485 000 F	3 485 000 F
Actions sociales	29 000 F	25 000 F
RHI 1 ^{ère} tranche	1 887 000 F	1 888 000 F
RHI 2 ^{ème} tranche	1 905 000 F	1 904 000 F
Autres actions	1 105 000 F	1 614 000 F
Total	21 962 000 F	21 962 000 F

Financement des recettes

- État	4 266 000 F
- ANAH	5 031 000 F
- cessions et propriétaires privés	9 732 000 F
- TVA et produits de gestion	244 000 F
- Ville de Besançon	2 509 000 F
Total	21 962 000 F

Participation de la Ville de Besançon

Le bilan de l'opération au 31 juillet 1989 fait apparaître une participation finale de la Ville de Besançon pour un montant de 2 509 000 F.

A ce jour, la Ville de Besançon a versé au titre de sa participation un montant de 1 714 000 F.

Il reste à verser par la Ville de Besançon :

* 795 000 F au titre de sa participation,

* 515 000 F au titre des subventions de l'État sur RHI que la Ville a encaissés directement de l'État, soit au total 1 310 000 F.

Il est proposé au Conseil Municipal de la Ville de Besançon :

- d'approuver le pré-bilan de clôture au 31 juillet 1989,
- d'approuver le montant de la participation finale de la Ville de Besançon à 2 509 000 F,
- de proroger la durée de la concession jusqu'au 30 juin 1990,
- de transférer la somme de 726 141 F du chapitre 908.61/232.80025.30100 au chapitre 908.0.232.80019.30100,
- d'engager la somme de 1 310 000 F au chapitre 908.0/232.80019.30100 en dépenses pour versement du solde de participation due sur l'opération Battant II.

Opérations accession

Parmi les immeubles acquis par la Ville dans le cadre de l'exercice du droit de préemption, le Conseil Municipal a opté, pour certains, leur restauration et la revente des appartements pour le compte de la Ville.

Il s'agit des immeubles 24-26-28 quai Vauban et de 5 immeubles de Battant : 14-16 place Marulaz, 4 rue du Petit Charmont, 8 rue du Grand Charmont, 9 et 13 rue du Grand Charmont.

Les bâtiments 24-26-28 quai Vauban ont été confiés à la SEDD, qui a réalisé l'opération restauration-revente. Le programme comprend :

- 5 locaux à usage de bureaux pour 360 m²,
- 8 appartements : 4 T2, 2 T5, 2 T3, pour 494 m².

Bilan financier des bâtiments 24-26-28 quai Vauban

Le pré-bilan de clôture de cette opération, établi en tenant compte des dépenses et des recettes engagées, fait apparaître un résultat de + 885 000 F, dont 616 000 F ont été versés en date du 1^{er} janvier 1987 au titre du fonds de concours sur l'opération Vauban I, dont le bilan de clôture a été approuvé par le Conseil Municipal du 20 janvier 1986 et dont 269 000 F restent à affecter.

Dépenses		Recettes	
Acquisitions	380	Subvention Urbanisme État - Affaires Culturelles	176
Travaux	4 005	Cessions appartements et commerces	5 964
Frais financiers	254	Produits de gestion	142
Frais de société	226	TVA remboursée	110
Frais de commercialisation	239	Remboursement d'assurance	84
Charges de gestion	67		
TVA	420		
Boni d'opération	885		
Total dépenses	6 476	Total recettes	6 476

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le bilan de clôture présenté,
- décider l'affectation des 269 000 F de recettes à l'opération des cinq immeubles de Battant.

L'opération restauration-revente de cinq immeubles de Battant a été confiée à la SEDD par convention le 24 juin 1985 ;

Le programme réalisé comprend :

- * 14-16 place Marulaz : 1 commerce existant concerné, 9 logements : 2 T1, 3 T2, 2 T3, 2 T4
- * 8 rue du Grand Charmont : 1 commerce en rez-de-chaussée, 3 logements : 2 T3 et 1 T5
- * 9 rue du Grand Charmont : 1 local d'activité, 1 T5
- * 13 rue du Grand Charmont : 4 logements : 2 T1, 1 T2 et 1 T4
- * 4 rue du Petit Charmont : 2 logements : 1 T3 et 1 T5

Bilan financier des cinq immeubles de Battant

Le bilan de cette opération, arrêté au 31 juillet 1989, est établi en tenant compte des dépenses et des recettes engagées.

Dépenses		Recettes	
Acquisitions	1 150	Subvention Urbanisme État - Affaires Culturelles	279
Travaux	5 447	Cessions appartements - garages - commerces	7 143
Frais financiers	467	Fonds de concours (excédent opération quai Vauban	269
Frais de société	282	Participation Ville TTC	331
Frais de commercialisation	277		
Charges de gestion	63		
TVA	331		
Total dépenses	8 022	Total recettes	8 022

Ce bilan fait apparaître la nécessité d'une participation de la Ville à hauteur de 331 000 F TTC, pour équilibrer l'opération.

Le dépassement par rapport au bilan prévisionnel, équilibré sans participation de la Ville, provient, d'une part, de difficultés rencontrées sur le chantier et de la défaillance d'une entreprise, et d'autre part, d'une commercialisation difficile ayant entraîné une modification de programme.

Le Conseil Municipal est appelé à décider :

- d'approuver le présent bilan,
- d'affecter à cette opération les 269 000 F de produit de l'opération quai Vauban ; à cet effet il convient d'ouvrir :

1. en recettes :

* au chapitre 908.0/130.89154.30100, un crédit de 885 000 F pour permettre l'encaissement de l'excédent de recettes constaté sur l'opération 24-26-28 quai Vauban, un titre de recettes de même montant sera établi,

2. en dépenses :

* au chapitre 908.0/130 service 30100, un crédit de 616 000 F pour participation à l'opération Vauban I, un mandat de même montant sera établi,

* au chapitre 908.61/232.80025.30100, un crédit de 269 000 F pour affectation du solde disponible sur l'opération 24-26-28 quai Vauban à l'opération cinq immeubles de Battant, un mandat de même montant sera établi,

- de verser à la SEDD une participation au titre de cette opération de 331 000 F TTC, qui sera engagée en dépenses au chapitre 908.61.232.80025.30100,

- de proroger la convention initiale du 24 juin 1985 jusqu'au 30 juin 1990 et d'autoriser M. le Député-Maire à signer l'avenant à intervenir.

M. PONÇOT : J'ai simplement souhaité, puisque nous finissons le bilan, accélérer la procédure et la SEDD en est d'accord ainsi que les services financiers de la Ville. Donc, vous noterez que les concessions ne seront prorogés que jusqu'au 30 juin 1990 au lieu du 31 décembre.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, l'Assemblée Communale, à l'unanimité, adopte l'ensemble des propositions du Rapporteur.