

ZAC Marché/Beaux-Arts - Dossier de réalisation - Approbation de l'APS et concession à la SEDD

M. LE MAIRE, Rapporteur : Le lancement concret du projet Marché / Beaux-Arts a débuté réellement lors de la séance du Conseil Municipal du 20 mai 1996.

A cette séance, il avait été précisé :

- les grandes lignes du contenu du programme
- l'ordre de grandeur de l'estimation financière du projet, fixée approximativement à 100 MF HT dans l'attente d'un coût précis présenté lors du dossier de concession
- le déroulement de la phase pré-opérationnelle avec notamment l'organisation du concours et le choix de l'Architecte Urbanisme
- l'établissement du dossier d'Avant-Projet Sommaire (APS) fixant le coût précis de l'opération et préparant la continuité du traité de concession avec la SEDD.

Par ailleurs, au Conseil Municipal du 4 novembre 1996, l'Assemblée a retenu M. KIEFFER comme exploitant du complexe cinématographique.

Le choix de l'équipe de conception REICHEN - ROBERT - VARIN a été arrêté par le Conseil Municipal du 3 mars 1997.

Aujourd'hui, cette équipe a terminé la première partie de sa mission par la remise du dossier d'APS avec les estimations des dépenses.

Cela permet de présenter une description précise de l'opération et le bilan prévisionnel global de concession établi par la SEDD.

1 - Description physique de l'opération

L'opération se décompose en deux parties :

- l'une en concession avec la SEDD concernant la réalisation de l'ensemble immobilier du marché et du complexe cinéma sur l'îlot Paris,
- l'autre partie en maîtrise d'ouvrage Ville pour l'aménagement des espaces publics et la construction de la passerelle.

La SEDD assurera une mission d'animation auprès des occupants (actuels et futurs) et le suivi global de l'opération.

Concession à la SEDD

Le Conseil Municipal du 20 mai 1996 a approuvé la concession sur le lancement des études pré-opérationnelles qu'il convient maintenant d'arrêter définitivement pour la phase d'exécution de l'opération.

Physiquement, les travaux consistent :

- à la réalisation des acquisitions de l'ensemble de l'îlot Paris,
- à procéder au transfert provisoire des commerçants sur la place du Marché,
- à entreprendre les démolitions et les terrassements avec la contrainte des fouilles archéologiques,
- à la construction de l'ensemble immobilier composé notamment :
 - * d'un sous-sol sur la totalité de l'îlot pouvant accueillir :
 - . le stationnement des véhicules des commerçants (1 place par commerce)
 - . les chambres froides
 - . les locaux techniques
 - * du rez-de-chaussée avec :
 - . le marché couvert de 46 emplacements
 - . le hall d'accueil du cinéma
 - . la brasserie
 - * d'une mezzanine avec :
 - . le hall d'exposition du cinéma
 - . une salle de cinéma (124 places)
 - . la brasserie
 - * du premier étage du complexe de cinéma de 7 salles variant de 94 places à 350 places
 - * des combles aménageables d'une surface de 1 000 m² exploitables.

Maîtrise d'ouvrage Ville

Avec l'assistance de la SEDD et l'équipe REICHEN - ROBERT - VARIN, la Ville assurera la responsabilité de maîtrise d'ouvrage des aménagements des espaces publics avec les services techniques comme Maître d'Oeuvre.

Les travaux concerneront essentiellement :

- l'aménagement de la place du Marché, majoritairement transformée en espace piétons,
- le traitement des rues Paris et Courbet en rues piétonnes, des rues Goudimel, Boucheries et Petit avec une voie de circulation,
- la création d'une passerelle piétonne en traversée de la rivière reliant le quartier du Marché et le quartier Battant, en extrémité des rues Petit et Champrond.

L'échéancier prévisionnel de la réalisation de l'ensemble des travaux est envisagé comme suit :

1998 : début des travaux au 2ème semestre,

1999 :) réalisation de l'ensemble immobilier,

)
2000 :) début des travaux des espaces publics,

2001 : livraison de l'équipement au 1er semestre et les aménagements des espaces publics et de la passerelle en fin d'année

2002 : clôture de l'opération de ZAC

2 - Bilan financier de l'opération de concession

BILAN GLOBAL DE CONCESSION

Le bilan de concession intègre :

- les dépenses d'aménagement
- les études et les travaux liés aux constructions (marché, brasserie, combles, cinéma)
- les frais financiers et de ventes
- les recettes de cession
- la participation Ville

Dépenses	Bilan de concession au 01.12.1997 (KF/HT)
Dépenses d'aménagement	
- Acquisitions	20 021
- Etudes aux tiers	2 781
- Travaux :	
. aménagement des sols	3 366
. structure provisoire du marché	1 250
	4 616
- Frais :	
. frais financiers	2 484
. honoraires de maîtrise d'ouvrage SEDD	6 126
. charges de gestion et divers	700
. actions de communication	456
	37 184

Dépenses	Bilan de concession au 01.12.1997 (KF/HT)
Dépenses de construction	
ETUDES	
- Conduite d'opération SEDD :	
. équipements Ville	1 793
. cinéma	722
	2 515
- Etudes aux tiers :	
. équipements Ville	3 886
. cinéma	2 344
	6 230
TRAVAUX	
- Equipements Ville (clos couvert)	19 023
- Equipements Ville (aménagement intérieurs)	11 791
- Cinéma (clos couvert)	11 478
	42 293
FRAIS	
- Frais financiers :	
. équipements Ville	580
. cinéma	300
	880
- Commercialiation du cinéma	1 090
- Charges de gestion et divers :	
. équipements Ville	1 166
. cinéma	612
	1 778
- Dépenses pour imprévus	2 030
TOTAL DES DEPENSES	94 000

Recettes	Bilan de concession au 01.12.1997 (KF/HT)
Cessions	
- Equipements Ville :	
. droit à construire	24 903
. construction	38 240
	63 143
- Cinéma :	
. droit à construire	5 250
. construction	16 546
	21 796
Autres produits	
- Participation Ville	9 061
TOTAL DES RECETTES	94 000

Analyse des dépenses d'aménagement

Pour la ventilation des dépenses d'aménagement par rapport à la surface hors oeuvre pondérée (SHOB(1) pondéré), la répartition est la suivante :

* Ville «Marché / Brasserie / Combles»	8 202 m ² (67 %)
* Cinéma	<u>4 045 m² (33 %)</u>
	12 247 m ² (100 %)

(1) La pondération d'un coefficient 2 de la SHOB intervient uniquement sur les locaux commerciaux du rez-de-chaussée.

Les dépenses d'aménagement correspondent aux travaux préalables à l'opération de construction qui permettront de fixer le droit à construire en recettes. Cela concerne :

** Acquisitions :*

Le montant de 20 021 KF est déterminé pour 18 416 KF pour les acquisitions et 1 605 KF pour les frais afférents.

** Etudes aux tiers :*

Elles correspondent à toutes les prestations confiées aux géomètres, au cabinet d'étude de sol, l'organisation du concours d'architecte, l'APS, aux frais de notaire, etc. pour un montant de 2 781 KF.

** Travaux :*

Cela concerne essentiellement la démolition des immeubles, le démontage du «Baltard», les fouilles archéologiques, les V.R.D. temporaires et l'installation de structures provisoires du marché pour une somme de 4 616 KF.

** Frais :*

Les frais financiers et de gestion divers sont identiques au bilan de concession.

Les honoraires de maîtrise d'ouvrage de la SEDD de 6 126 KF correspondent :

- aux études pré-opérationnelles pour (délibération du 20-05-96)	1 060 KF
- aux études de réalisation pour (fin 1997 - 1998)	2 115 KF
- à la rémunération sur acquisition pour (4 % du montant)	801 KF
- à l'animation de l'opération sur 4 ans . compris la liquidation de l'opération (1999 - 2000 - 2001 - 2002)	2 150 KF

Analyse des dépenses de construction

Pour la ventilation des dépenses de construction en fonction de la surface utile (SU), la répartition serait la suivante :

* Ville «Marché / Brasserie / Combles»	5 257 m ² (62,4 %)
* Cinéma	<u>3 170 m² (37,6 %)</u>
	8 427 m ² (100 %)

** Etudes :*

La rémunération de la SEDD pour la conduite d'opération de construction de l'ensemble immobilier calculée sur la base de 5 % des dépenses HT des travaux et charges de gestion et divers, études aux tiers soit $50\,301 \times 5\% = 2\,515$ KF.

Les études aux tiers concernent les honoraires de maîtrise d'oeuvre et des différents Bureaux de Contrôle, etc. pour 6 230 KF HT.

La répartition des études entre les équipements Ville et cinéma a été faite au prorata de la surface utile.

** Travaux :*

Les montants des travaux sont issus de l'estimation du Maître d'Oeuvre au stade du dossier d'APS pour un montant global de 42 293 KF HT.

La répartition financière entre les équipements Ville et cinéma est également faite proportionnellement à la surface utile.

** Frais :*

Les frais financiers intercalaires prévisionnels sont estimés sur la durée de la concession pour 880 KF.

Les frais de gestion et divers correspondent aux impôts, assurances et provisions pour divers pour 1 778 KF.

Les frais sur vente du cinéma pour rémunération de la SEDD pour la commercialisation sont de 5 % du montant HT de la vente, soit $21\,796 \times 5\% = 1\,090$ KF.

Analyse des recettes de construction

Les droits à construire sont issus des dépenses d'aménagement au prorata de la surface hors oeuvre brute pondéré (SHOB) pour l'équipement de la Ville et pour le cinéma au montant fixé par la consultation.

Le montant du coût de construction est réparti proportionnellement à la surface utile pour le clos et le couvert, majoré du coût des installations intérieures pour l'équipement Ville.

Les recettes proviendront donc essentiellement de la cession des équipements comprenant le droit à construire et le coût de construction :

- de 63 143 KF HT pour l'équipement Ville (marché, brasserie et combles), comprenant le droit à construire de 24 903 KF HT et un coût de construction de 38 240 KF HT ;

- de 21 796 KF HT pour le cinéma (clos et couvert uniquement, hors aménagements intérieurs) comprenant 5 250 KF HT de droit à construire et 16 546 KF HT de coût de construction.

- de la participation de la Ville de 9 061 KF HT.

3 - Trésorerie

Compte tenu de l'échéancier prévisionnel d'encaissement des fonds en provenance de l'exploitant du complexe cinématographique et de la Ville, qui seront précisément définis dans le cadre des VEFA, le tableau prévisionnel de trésorerie annuel fait apparaître des besoins complémentaires de trésorerie, en particulier en début d'opération (1998), que la SEDD devra couvrir.

Le moyen le plus adapté serait l'obtention par la SEDD d'une autorisation de découvert individualisé auprès d'un organisme bancaire.

Pour 1998, le montant du plafond nécessaire serait de 13 MF. Ce montant sera revu chaque année en fonction de l'échéancier prévisionnel d'opération mis à jour.

4 - Bilan global de l'opération**CONCESSION SEDD**

* Equipement Ville	
. Marché	49 434 KF
. Brasserie	4 635 KF
. Combles	<u>9 074 KF</u>
TOTAL	63 143 KF
* Cinéma	
	21 796 KF
* Participation Ville	
	9 061 KF
TOTAL CONCESSION	94 000 KF HT

MAITRISE D'OUVRAGE VILLE

* Aménagement des espaces publics	
. Place	12 000 KF
. Rues	8 000 KF
. Passerelle	<u>3 000 KF</u>
TOTAL	23 000 KF HT
TOTAL GENERAL	117 000 KF HT

5 - Financement de l'opération pour la Ville**A - Concession SEDD**

Le financement pour la Ville sera donc l'achat de l'équipement Ville et la participation à l'équilibre du bilan de concession pour :

* le Marché / Brasserie / Comble	63 143 KF HT
* la participation	<u>9 061 KF HT</u>
soit	72 204 KF HT
	87 078 KF TTC

En fonction des subventions obtenues à ce jour, l'échéancier des sommes à verser au concessionnaire serait le suivant :

Année	Montage financier				Total
	Europe	Etat	Région	Ville	
1997				4 000	4 000
1998	2 000	1 000	1 000	15 000	19 000
1999	8 000		2 000	23 000	33 000
2000	2 000			23 000	25 000
2001				6 078	6 078
TOTAL	12 000	1 000	3 000	71 078	87 078

B - Maîtrise d'ouvrage Ville - Espaces publics

Le financement de l'aménagement de la Place du Marché, des rues avoisinantes et de la Passerelle s'élève à 23 000 KF HT arrondis à 27 738 KF TTC.

Année	Financement Ville
1999	2 000 KF TTC
2000	7 000 KF TTC
2001	17 000 KF TTC
2002	1 738 KF TTC
TOTAL	27 738 KF TTC

Le Conseil Municipal est appelé à :

- adopter le dossier d'APS,
- arrêter le bilan financier de l'opération,
- approuver la concession à la SEDD,
- autoriser M. le Maire à signer le traité de concession,
- solliciter les subventions auprès de l'Etat, de la Région, du Département ou d'autres partenaires.

La discussion concernant cette question figure dans la délibération précédente.

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions Urbanisme et Budget, le Conseil Municipal en décide ainsi à l'unanimité moins sept abstentions.

Récépissé préfectoral du 30 décembre 1997.