

ZAC Marché / Beaux-Arts - Bilan révisé de la concession au 30 avril 1999

M. LE MAIRE, Rapporteur : Le Conseil Municipal du 15 décembre 1997 adoptait l'avant-projet sommaire de l'opération Marché / Beaux-Arts avec le bilan financier et confiait la concession à la SEDD. Le dossier de réalisation de la ZAC était approuvé par le Conseil Municipal le 22 juin 1998 après enquête publique dans les mêmes conditions financières.

Il est rappelé que la concession à la SEDD concerne uniquement les acquisitions, démolitions et la construction sur l'îlot Paris de l'ensemble immobilier marché, brasserie, combles et cinéma. L'aménagement des espaces publics et l'extension parking marché sont assurés en maîtrise d'ouvrage directe par la Ville.

Depuis l'adoption de l'APS fin 1997 jusqu'à ce jour, le projet a évolué en fonction des avis et observations survenus aux différentes étapes aboutissant au dossier d'exécution de l'opération comme :

- la prise en compte des avis de la commission d'enquête suite à l'enquête publique sur le PAZ,
- les observations de l'architecte des bâtiments de France et de l'architecte en charge de l'étude du secteur sauvegardé,
- les contraintes et les détails de conception survenant au niveau de l'avant-projet détaillé.
- le résultat de la consultation des entreprises.

Avancement physique

La totalité des acquisitions est actuellement terminée et l'immeuble est libre de tout occupant. Les travaux de construction du marché provisoire et le démontage du pavillon «Baltard» ont commencé au 2^{ème} semestre 1998 et se sont terminés en mars 1999.

En ce moment se déroulent les travaux de déviation des réseaux nécessaires avant démarrage de l'opération. L'attribution des travaux pour la réalisation du complexe immobilier a été faite en avril 1999, pour un début de travaux prévu courant juillet 1999 après mise au point du marché et de l'organisation du chantier.

La durée prévisionnelle des travaux est de l'ordre de 20 à 24 mois.

Bilan financier

Le bilan financier au 30 avril 1999 en comparaison du bilan d'origine de la concession du 1.12.1997 est établi au vu des acquisitions, des travaux réalisés et du résultat de la consultation d'entreprises, cela correspondant à 90 % des dépenses de l'opération.

Dépenses	Bilan de concession au 1/12/97 (KF/HT)	Bilan révisé au 30/04/99 (KF/HT)
Dépenses d'aménagement		
- Acquisitions	20 021	18 800
- Etudes aux tiers	2 781	2 031
- Travaux :		
. aménagement des sols	3 366	1 400
. structure provisoire du marché	1 250	2 046
- Frais :		
. frais financiers	2 484	378
. honoraires de maîtrise d'ouvrage SEDD	6 126	6 212
. charges de gestion et divers	700	821
. actions de communication	456	1 245
	37 184	32 932
Dépenses de construction		
<i>ETUDES</i>		
- Conduite d'opération SEDD :		
. équipements Ville	1 793	2 177
. cinéma	722	1 198
- Etudes aux tiers :		
. équipements Ville	3 886	5 881
. cinéma	2 344	3 657
	8 745	12 913
<i>TRAVAUX</i>		
- Equipements Ville (clos couvert)	19 023	31 136
- Equipements Ville (aménagement intérieur)	11 791	4 500
- Cinéma (clos couvert)	11 478	19 364
	42 292	55 000
<i>FRAIS</i>		
- Frais financiers :		
. équipements Ville	580	650
. cinéma	300	300
- Commercialisation du cinéma	1 090	1 212
- Charges de gestion et divers :		
. équipements Ville	1 166	2 018
. cinéma	612	944
	3 748	5 124
- Dépenses pour imprévus	2 030	2 031
	5 778	7 155
TOTAL DES DEPENSES	94 000	108 000

Recettes	Bilan de concession au 1/12/97 (KF/HT)	Bilan révisé au 30/04/99 (KF/HT)
Cessions		
- Equipements Ville :		
. droit à construire	24 903	21 662
. construction	<u>38 240</u>	<u>46 362</u>
	63 143	68 024
- Cinéma		
. droit à construire	5 250	6 011
. construction	<u>16 546</u>	<u>18 239</u>
	21 796	24 250
Autres produits		
- Participation Ville	9 061	15 726
TOTAL DES RECETTES	94 000	108 000

Analyse de l'évolution des dépenses

Sur les dépenses d'aménagement

L'évolution à la baisse de ce secteur de dépenses qui passe de 37 184 KF à 32 932 KF provient essentiellement :

* *de l'ajustement du coût réel des acquisitions* - 1 220 KF

- le montant des acquisitions a été revu à la baisse pour prendre en compte la diminution des indemnités à verser à M. BOUDET (arrêt de la Cour d'Appel) et celles des frais annexes.

* *de la réduction des frais financiers due à la régularité des avances versées par la Ville* - 2 100 KF

* *du transfert d'une partie des travaux dans les dépenses de construction* - 1 970 KF

- cette évolution s'explique de la manière suivante :

. transfert de la démolition de l'Ilot Paris dans les dépenses de construction (- 1 000 KF)

. transfert des fouilles archéologiques dans les études aux tiers (étude du bâti de l'Ilot Paris) et dans les dépenses de construction (- 622 KF)

. surcoût lié au démontage et au désamiantage du pavillon Baltard (+ 219 KF)

. diminution de la provision pour aménagements provisoires (- 563 KF)

* *des études aux tiers* - 750 KF

- Cette baisse s'explique par le transfert de certaines dépenses sur d'autres postes, à savoir :

. honoraires de maîtrise d'oeuvre (esquisse bâtiment) transférés dans les dépenses de construction,

- . frais de publicité et de tirages transférés dans le poste «Charges de gestion et divers»,
- . dépenses de communication (maquettes,...) transférées dans le poste «action de communication».

* *des honoraires de la SEDD* + 80 KF

- Le montant de ce poste est en hausse, principalement du fait de la prise en compte des révisions de prix sur les honoraires forfaitaires facturés à compter du 1^{er} janvier 1998.

* *des frais divers et de communication* + 900 KF

- Le montant correspond à des actions de communication (maquettes,...) figurant précédemment dans les études aux tiers qui a été transféré dans ce poste ainsi qu'une provision complémentaire.

* *des travaux de la structure provisoire* + 800 KF

- Ce poste augmente malgré le lancement d'un nouvel appel d'offres simplifié, le premier s'étant avéré infructueux. Les travaux ont été menés dans un environnement complexe avec un impératif de livraison dans un délai très court (Marché de Noël). En outre, la solution retenue a dû prendre en compte une meilleure intégration architecturale de la structure provisoire.

Les travaux correspondants sont achevés et le solde des aides aux commerçants est en cours de versement.

TOTAL - 4 260 KF

Sur les dépenses de construction

Les principales augmentations par grandes masses s'expliquent ainsi :

Sur les travaux :

* *transfert de la démolition prévue en dépenses d'aménagement en dépenses de construction* 1 000 KF

* *amélioration de l'architecture du projet* 3 300 KF

- division de la toiture en 2 volumes - réhaussement de la charpente et de la toiture sur la grande salle de cinéma (1 600 KF)

- surcoût lié au démontage et au remontage de la façade située place Paris (1 000 KF)

- pose de fenêtres traditionnelles devant les châssis pare-flammes «fausses fenêtres» (300 KF)

- création de lucarnes/modification brisis / pente brisis (400 KF)

* *évolution du mode de fondation* 1 300 KF

- plus-value pour mise en place de parois berlinoises (soutènement des rues) (850 KF)

- plus-value pour fondations spéciales permettant de limiter l'empiètement des ouvrages d'étalement sur les rues Courbet et Petit (150 KF).

- surcoût terrassements soignés consécutif à l'augmentation des moyens d'investigations archéologiques (300 KF).

* *amélioration du programme*

2 100 KF

Combles

- accès et pré-aménagement aux combles rendu indépendant (1 300 KF)

Marché

- isolation thermique des façades du marché (500 KF)

- rafraîchissement du marché (300 KF)

- portes de grandes dimensions 3,40 m x 7 m rue Paris (liaison marché couvert - marché de déballage) (200 KF)

Brasserie

- moins-value aménagement (- 1 150 KF)

- ascenseur (150 KF)

Sous-sol

- implantation des compacteurs à déchets en sous-sol : augmentation de la hauteur sous-plafond (passage libre porté à 3,50 m) et création d'un local spécifique (500 KF)

Rampe

- traitement architectural et paysager de la rampe d'accès au sous-sol (300 KF)

* *sous-estimation de la part de la maîtrise d'oeuvre du dossier APS et APD par rapport à la consultation des entreprises*

3 000 KF

* *évolution de la conjoncture économique*

2 000 KF

- augmentation du coût des travaux constatée sur l'ensemble des appels d'offres lancés au cours du dernier semestre sur les opérations importantes attribuées localement pendant la même période.

Sur les études et les prestations archéologiques :

* *conduite d'opération SEDD*

860 KF

- cette hausse provient notamment de l'augmentation du montant des travaux et du transfert des fouilles archéologiques dans les dépenses de construction.

* *études aux tiers*

3 300 KF

- l'évolution de ce poste se décompose de la manière suivante :

. transfert de la part des fouilles archéologiques initialement comprise dans les dépenses d'aménagement (492 KF)

. surcoût des fouilles archéologiques (2 506 KF)

. provisions pour honoraires supplémentaires (558 KF)

. suppression de la mission d'OPC incluse dans le montant des travaux (- 248 KF)

Sur les frais :

* *charges de gestion et divers* 1 200 KF

- ce poste est dû principalement au fait de l'évolution du montant des assurances et de l'intégration de provisions pour le suivi des commerçants et l'assistance juridique (frais d'avocats).

L'opération a en effet été l'objet de nombreux recours vis-à-vis des procédures administratives (DUP, PAZ, permis de démolir,...).

* *commercialisation et frais financiers* 200 KF

TOTAL **+ 18 260 KF**

Analyse de l'évolution des recettes*Versements pour achat des ouvrages*

Le prix de vente du cinéma est celui figurant au compromis de vente, soit 24 250 KF au lieu de 21 796 KF figurant au dernier bilan.

Pour la Ville, le prix d'achat est réajusté au prorata des surfaces en tenant compte des évolutions des dépenses d'aménagement et de construction, soit 68 024 KF au lieu de 63 143 KF.

Participation de la Ville

La participation de la Ville est en hausse principalement pour compenser l'augmentation des dépenses de construction ; elle passe de 9 061 KF à 15 726 KF.

Bilan global de la concession

	Bilan de concession au 1.12.97 (KF HT)	Bilan révisé au 30.4.99 (KF HT)
- Clos couvert CINEMA	21 796	24 250
- Equipement		
Ville :		
. marché	49 434	48 929
. brasserie	4 635	5 790
. combles	9 074	13 305
	63 143	68 024
- Participation Ville	9 061	15 726
TOTAL	94 000	108 000

Plan de financement

Le financement (subventions comprises) à la charge de la Ville comprenant l'achat de l'équipement (Marché, Brasserie, combles) pour 68 024 KF HT et la participation à l'équilibre de 15 726 KF HT s'élève donc à 83 750 KF HT, soit environ 101 000 F TTC.

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

Année	Montage financier				TOTAL TTC
	Europe	Etat	Région	Ville	
1996				850 KF	850 KF
1997				4 000 KF	4 000 KF
1998	2 000 KF	1 000 KF	1 000 KF	15 000 KF	19 000 KF
1999	6 000 KF			16 000 KF	22 000 KF
2000	4 000 KF		2 000 KF	22 000 KF	28 000 KF
2001				25 000 KF	25 000 KF
2002				2 150 KF	2 150 KF
TOTAL	12 000 KF	1 000 KF	3 000 KF	85 000 KF	101 000 KF

Le Conseil Municipal est appelé à approuver le bilan révisé de l'opération au 30 avril 1999.

«**M. BONNET** : Simplement pour vous dire que notre groupe va s'abstenir sur ce point pour la même cohérence.

M. LE MAIRE : Comment vous l'appellez votre groupe ? Une volonté, une force pour Besançon ? Pas d'ambition mais une volonté, une force. Ah c'était avant ? Je confonds tout. Vous avez toujours de la volonté, vous avez aussi de l'ambition mais ça ne réussit pas toujours (rires).

Mme WEINMAN : J'ai quand même une remarque à faire sur ce dossier même si je ne participe pas au vote. Quand on voit le coût participation de la Ville et par exemple le cinéma, on s'aperçoit que le projet initial concerne pour 40 % le cinéma et que finalement la participation du cinéma à l'ensemble du projet n'est que de 22 %, ça fait un décalage qui s'est un petit peu amplifié avec le temps je crois et j'aimerais savoir s'il y a une explication logique.

M. LE MAIRE : Il y en a sûrement une.

M. ANTONY : L'explication tient tout simplement au fait qu'on a déjà signé un compromis de vente avec le cinéma, du moins le partenaire qui va être l'exploitant de la salle de cinéma ; ce compromis a été signé en 1998 et nous sommes tenus par ces dispositions. On a quand même fait augmenter la part du cinéma de 21 à 24 MF mais on ne peut pas répercuter la totalité de l'augmentation d'un bilan à l'autre sur le cinéma, d'abord parce que les fouilles archéologiques ne sont pas de son fait et qu'elles doivent être supportées par le bilan d'aménagement et également la décision par exemple de conserver les façades et de rendre les combles aménageables ne sont pas du choix de l'exploitant. On ne peut donc pas augmenter sa part proportionnellement à l'augmentation totale du bilan parce qu'on est tenu, je le répète, par ce qu'on a contractualisé avec lui et parce que ces choix sont les nôtres».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable des Commissions d'Urbanisme et du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité moins cinq abstentions, adopte ce bilan.

Récépissé préfectoral du 9 juillet 1999.