

**PRU Clairs-Soleils - Compte rendu annuel à la Collectivité au 31 mai 2006 -
Bilan financier arrêté au 31 décembre 2005 - Avenant n° 3 à la Convention
Publique d'Aménagement - Convention d'Avance**

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : Une Convention Publique d'Aménagement, autorisée par le Conseil Municipal du 17 janvier 2005, a été confiée à la SEDD le 18 janvier 2005 par la réalisation des aménagements de la Place Urbaine et du Parc qui constituent un volet majeur du PRU des Clairs- Soleils,

Cette convention a fait l'objet de deux avenants approuvés par le Conseil Municipal :

- extension du périmètre d'intervention de la SEDD pour prendre en compte l'ensemble de l'aménagement du Parc,
- extension de la mission de la SEDD aux actions optionnelles sur le bâti pour la réalisation en co-maîtrise d'ouvrage avec Grand Besançon Habitat de deux immeubles sur la place.

Acquisitions foncières

Pour la réalisation du projet, la SEDD doit s'assurer la maîtrise foncière de l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre de son champ d'intervention, dont les parcelles appartiennent à Grand Besançon Habitat et à la Ville de Besançon.

La parcelle contenant le supermarché «coccinelle» a été acquise le 19 décembre 2005. Cette acquisition a permis l'installation d'un commerce alimentaire en janvier 2006.

I - Travaux

Le marché d'étude et de conception de la Place et du Parc confié à l'équipe de l'atelier de «la Pluie et du Soleil» (V. LHOMME et F. NECTOUX) a été transféré à la SEDD (délibération du Conseil Municipal du 23 juin 2005). L'appel d'offres de travaux, après validation de la phase projet, a permis l'attribution du marché à l'entreprise BONNEFOY (Commission d'Appel d'Offres du 16/12/2005) pour un montant de 1 919 K€ HT.

II - Bilan financier

Le bilan financier prévisionnel annexé à la convention notifiée le 8 mars 2005 a connu des évolutions qui s'expliquent par la mise en cohérence avec la maquette financière, annexée à la convention pluriannuelle signé avec l'ANRU et les partenaires du PRU, et l'ajustement avec les coûts réels issus des études et des appels d'offres.

A - Dépenses

Les postes de dépenses varient donc comme suit :

1/ Travaux 844 396 € HT

Intégration au programme de travaux initial de :

- la section de la rue de Chalezeule sur la place	588 000 €
- la réalisation d'une voirie provisoire phase chantier	117 000 €
- reprise des réseaux	46 000 €
- modification du traitement superficiel de la place	53 000 €
- la déconstruction de «Coccinelle»	35 000 €
- abandon de dépenses diverses	- 6 329 €
- l'évolution des honoraires de maîtrise d'oeuvre liés aux travaux supplémentaires	11 725 €

Total	844 396 €
--------------	------------------

2/ Foncier	236 358 € HT	
- acquisition de la parcelle Chardonnet		20 000 €
- acquisition de la Coccinelle		- 90 000 €
- acquisition des parcelles de Grand Besançon Habitat, non comptabilisées dans le bilan prévisionnel (les acquisitions doivent donner lieu à une recette foncière)		288 108 €
- provision pour frais d'acquisition		18 250 €
Total		236 358 €

3/ Etudes - 83 300 € HT

Des frais d'études antérieurs ont été sortis du bilan financier et la provision pour frais de géomètre et études diverses a été réduite.

4/ Frais divers	70 727 € HT	
- l'acquisition de la coccinelle provoque des taxes foncières et immobilières non prévues dans le bilan prévisionnel		66 400 €
- actualisation des dépenses de communication		4 327 €
Total		70 727 €

5/ Frais financiers - 1 765 € HT

Après ajustement, le total des frais financiers est établi à 159 831 € HT contre 161 596 € HT.

6/ Rémunération de la Société	53 969 € HT	
- la convention initiale ne prenait pas en compte la rémunération de la SEDD lors de la cession onéreuse des charges foncières, celle-ci est évaluée à		10 360 €
- l'ajustement proportionnel de la rémunération de la SEDD prévue par la convention, compte tenu de l'ajustement du programme de travaux est de		43 609 €
Total		53 969 €

B - Recettes

1 - Cession aux tiers	491 000 €	
- les terrains destinés aux contre-parties négociées avec la Foncière Logement doivent, conformément à la règle dans les PRU, être cédés gratuitement, la recette foncière est donc diminuée de		- 70 000 €
- les terrains devant supporter les programmes de logements collectifs et les locaux commerciaux font l'objet d'une charge foncière		561 000 €
Total		491 000 €

2 - Cession d'ouvrage à la collectivité : 957 820 € HT

L'intégration de la totalité des travaux prévus et financés dans le PRU et l'ajustement des coûts constatés augmentent ce poste de 957 820 € HT.

3 - Participation communale : - 329 188 € HT

L'évolution des dépenses et des recettes de l'aménagement provoque une diminution de la participation communale d'équilibre et l'arrête à 642 699 € contre 971 887 € dans le bilan prévisionnel.

C Trésorerie de l'opération

L'échéancier des dépenses et des recettes se présente comme suit :

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Investissement	285 976 € HT	656 769 € HT	1 279 748 € HT	1 121 103 € HT	548 707 € HT	101 681 € HT
Dépenses :						
- cessions d'ouvrages				1 079 150 € HT	518 000 € HT	875 464 € HT
- participation Ville		484 950 € HT				157 749 € HT

Pour le financement, les modalités seront les suivantes :

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total
1. Avance :							
Avance de la collectivité		430 000 €	450 000 €				880 000 €
Remboursement						- 880 000 €	
2. Emprunt	Mobilisation d'un emprunt de 490 000 € en 2007, remboursable sur 3 ans selon l'échéancier suivant :						
	2008 : 154 670 €						
	2009 : 163 177 €						
	2010 : 172 152 €						

Compte tenu de l'encaissement décalé des cessions d'ouvrages et du déficit de trésorerie qu'il entraîne, il est proposé que la Ville consente à la SEDD une avance de trésorerie de 880 000 € payable en deux fois (430 000 € en 2006 et 450 000 € en 2007) et remboursable au plus tard le 31 décembre 2010.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le présent CRAC révisé au 31 mai 2006, contenant le bilan financier de l'opération au 31 décembre 2005 de la concession d'aménagement du PRU Clairs-Soleils qui fait passer le coût de l'opération de 2 866 681 € HT à 3 987 983 € HT (4 769 628 € TTC) en raison principalement :

* d'un complément de dépenses foncières liées à la valorisation de parcelles de Grand Besançon Habitat,

* du transfert dans la concession d'aménagement, d'un certain nombre de travaux prévus d'être réalisés précédemment par la Ville, en particulier les travaux de réfection de la rue de Chalezeule au niveau de la place centrale et la voirie provisoire liée à la réalisation d'un bassin de rétention sur la place Nord pour un montant prévisionnel cumulé de 705 000 € HT,

- d'autoriser la SEDD, conformément aux règles de subventions de l'ANRU, à acquérir auprès de Grand Besançon Habitat, les parcelles cadastrées suivantes :

* CO 81 pour l'Euro Symbolique,

* CO 82 pour 24 108 €,

* CH 108 et CH 109 pour 264 000 €

- d'approuver l'effort financier global de la Commune à l'opération qui passe de 2 486 681 € HT (2 974 070 € TTC) à 3 115 315 € HT (3 725 914 € TTC), soit une évolution de + 628 632 € HT (751 844 € TTC) et qui se décompose comme suit :

	Bilan prévisionnel	Nouveau bilan	Évolution HT	Évolution TTC
Cession d'ouvrages	1 514 794 €	2 472 614 €	+ 957 820 €	+ 1 145 553 €
Participations	971 887 €	642 699 €	- 329 188 €	- 393 709 €
Total	2 486 681 €	3 115 313 €	+ 628 632 €	+ 751 844 €

- d'autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 3 à la Convention Publique d'Aménagement du PRU des Clairs-Soleils modifiant l'engagement financier de la Collectivité à cette opération et intégrant le principe et les modalités de rémunération du concessionnaire en cas de cession à titre onéreux de charges foncières,

- d'approuver le versement en 2006 à l'opération d'aménagement d'une participation financière globalisée de 484 950 € HT, soit 580 000 € TTC qui se décompose en :

* 280 000 € déjà versés en janvier 2006,

* 300 000 € (250 836,12 € HT) restant à verser.

- de consentir à la SEDD une avance de trésorerie de 880 000 €, non productrice d'intérêts, payable en deux versements de 430 000 € en 2006 et 450 000 € en 2007 au chapitre 27.824.2764.3606.30100, remboursable au plus tard le 31 décembre 2010 et autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer la convention correspondante avec la SEDD, ci-annexée.

Après en avoir délibéré et sur avis favorables unanimes des Commissions n° 7 et du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'approuver les propositions du Rapporteur.

M. le Maire, M. LOYAT, M. BAUD n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 6 novembre 2006.