

Opération RHI Bacchus - Compte Rendu d'Activité à la Collectivité au 1^{er} septembre 2006

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : Par une convention signée le 30 novembre 1995, la Ville de Besançon a concédé à la SEDD la réalisation de l'opération de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI) portant sur l'îlot Bacchus situé au 83-85 rue Battant à Besançon. La durée de la convention fixée initialement à 5 ans a été prorogée par avenants. Elle arrivera à échéance le 31 décembre 2007.

Dans le cadre de cette opération, la SEDD devait acquérir les immeubles insalubres situés dans le périmètre concédé, les rendre libres de toute occupation avant de procéder à la libération des sols et au confortement des immeubles voisins, puis revendre les emprises foncières pour permettre la construction d'un nouveau programme de logements à caractère social.

Le dernier bilan prévisionnel de l'opération établi au 1^{er} février 2001 a été approuvé par le Conseil Municipal dans sa séance du 24 février 2001.

Des difficultés et retards portant sur la définition du projet de construction n'ont pu permettre l'achèvement de la mission confiée à la SEDD. Ce décalage rend nécessaire la présentation d'un Compte Rendu d'Activité au Concédant au 1^{er} septembre 2006 qui traite de l'opération concédée à la SEDD en terme d'avancement physique, de commercialisation, de présentation du bilan financier, de son actualisation, et de validation de celui-ci.

1 - Avancement physique

A - Foncier

La procédure pour acquérir par voie d'expropriation les derniers immeubles objets de l'arrêté d'insalubrité est achevée.

La SEDD est propriétaire, dans le cadre de l'opération, du foncier cadastré Section AZ n° 130 «81-83 rue Battant» d'une superficie de 4 a 83.

B - Travaux

Réalisés :

L'essentiel des travaux de démolitions ont été effectués entre 2001 et 2002 sans plus attendre, les immeubles menaçant ruine.

Le maître d'ouvrage en charge de la reconstruction des immeubles a engagé les études de maîtrise d'oeuvre dès l'achèvement des travaux de démolition (en 2002) après avoir pu définir précisément l'assiette du terrain concerné.

Compte tenu de la complexité du site et des nombreuses contraintes qui s'y rapportent (secteur sauvegardé, mitoyenneté, prescriptions archéologiques), ces études se sont révélées laborieuses et ont dû être revues à plusieurs reprises.

Le début de l'année 2005 a été marqué par des travaux de sécurisation du site :

- Travaux conservatoires de consolidation, sur un mur en partie conservé, dans l'attente de l'approbation du projet de reconstruction, côté 87 rue Battant
- Travaux de nettoyage et de protection du site au public.

Restent à réaliser :

- les travaux de réfection de l'étanchéité d'un local «Réserves» du 87 rue Battant

- l'achèvement des démolitions et les travaux de confortement des parties de murs conservés à titre provisoire, à planifier en concomitance avec les travaux de reconstruction du programme de la SAIEMB.

Il est à noter que l'opération n'intègre aucune disposition ni aucun crédit visant à l'application de la réglementation en matière d'archéologie, ces investigations et leur financement étant mis à la charge de la SAIEMB, futur constructeur.

2 - Commercialisation

La Ville de Besançon a validé en 2001 le programme à reconstruire lequel comportera des logements, du locatif social et des parkings. La SAIEMB travaille à l'adaptation du projet pour le rendre réalisable financièrement.

C'est ainsi que le programme, au fil de ces adaptations, a subi des modifications substantielles et devra à nouveau être validé par la collectivité.

La cession des emprises foncières interviendra préalablement à l'engagement des travaux.

3 - Bilan financier au 1^{er} septembre 2006

Le bilan prévisionnel de l'opération est porté de 456 434 € TTC à 498 476 € TTC, soit une augmentation de 42 044 € prenant en considération une actualisation des dépenses restant à réaliser et des travaux complémentaires réalisés pour le nettoyage et la sécurisation du site.

Les dépenses

Compte tenu des dépenses et travaux réalisés et des travaux restant à réaliser évoqués ci-avant, le nouveau bilan prévisionnel de l'opération porte le montant des investissements de l'opération à 416 097 € HT soit 498 476 € TTC, soit par rapport au bilan prévisionnel approuvé par le Conseil Municipal le 24 février 2001, une augmentation de 42 044 € consécutive :

- à une actualisation en valeur 2006 des dépenses restant à engager (+ 24 % environ - évolution de l'index BT.01 de décembre 2000 (583.5) à mai 2006 (721.6))

- à la mise en œuvre de travaux complémentaires notamment travaux de nettoyage et de mise en sécurité du site (évacuation de déblais ; débroussaillage ; clôture).

Compte tenu du temps écoulé depuis la démolition proprement dite, une deuxième intervention a été rendue nécessaire en 2005 pour supprimer une partie des vestiges laissés en place pour conforter les mitoyens.

Les recettes

Elles ressortent au nouveau bilan prévisionnel de l'opération à 416 097 € HT, soit 498 476 € TTC.

Elles proviennent essentiellement de la participation de la Ville de Besançon au déficit de l'opération. Estimée à 456 432 € TTC au bilan prévisionnel approuvé en 2001, cette participation est portée à 497 581 € TTC au bilan prévisionnel 2006 (soit + 41 149 €).

A ce jour :

- 377 878 € sont réglés.

- 38 435 € ont fait l'objet d'une demande de versement en 2006 et devaient être perçus au 31 décembre 2006.

Le solde soit 81 267 € TTC est à verser en 2007.

Les recettes complémentaires sont constituées de quelques produits financiers générés (par l'opération 130 €) et d'un remboursement par la CARPA d'une quote-part de frais d'expertise avancés dans le cadre de la procédure d'expropriation.

	Nouveau Bilan Prévisionnel Révisé au 1/09/2006						Rappel TTC Bilan 2001	Ecart
	Réalisé	Reste à réaliser	Total			HT		
			TTC	TTC	TVA			
DEPENSES CONCESSION								
Acquisitions (Acq. Toitot + frais annexes)	45 587,50		45 587,50	970,78	44 616,72	44 515	1 072	
Actions sociales	20 140,06		20 140,06	44,00	20 096,06	13 263	6 877	
Frais d'études	25 363,80		25 363,80	880,52	24 483,28	41 923	- 16 560	
Libération des sols	275 493,36	72 358,00	347 851,36	57 033,22	290 818,14	309 319	38 532	
Frais financiers	1 225,15	400,00	1 625,15	0,00	1 625,15	24 849	- 23 224	
Frais annexes de gestion (repro)	5 845,11	5 980,00	11 825,11	1 553,58	10 271,53		11 825	
Différentiel TVA	14 076,79	6 778,86	20 855,65	20 855,65	0,00			
Frais généraux SEDD	21 702,93	3 525,21	25 228,14	1 041,61	24 186,53	22 562	2 666	
S/Total Frais/Réalisation	363 847,20	89 042,07	452 889,27	81 408,58	371 480,69	411 917	40 972	
Total dépenses	409 434,70	89 042,07	498 476,77	82 379,36	416 097,41	456 432	42 044	
RECETTES CONCESSION								
Participation Ville de Besançon	377 878,44	119 702,86	497 581,30	82 379,36	415 201,94	456 432	41 149	
Produits financiers	130,23	0,00	130,23	0,00	130,23		130	
Autres produits	765,24	0,00	765,24	0,00	765,24		765	
Total Recettes	378 773,91	119 702,86	498 476,77	82 379,36	416 097,41	456 432	42 044	

Le Conseil Municipal est invité à :

- valider le présent Compte Rendu d'Activité à la Collectivité, et approuver le bilan prévisionnel de l'opération RHI Bacchus actualisé au 1^{er} septembre 2006,

- approuver la participation de la Ville de Besançon à l'opération portée à 497 581 € TTC (soit + 41 147 €),

- procéder au versement du solde de la participation à la SEDD au titre de l'opération RHI Bacchus, soit 81 267 € TTC, les crédits étant imputés au chapitre 204.823.2042.91053.30100 du budget 2007.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions qui lui sont soumises.

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

Récépissé préfectoral du 2 avril 2007.