

PRU Clairs-Soleils - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mars 2007 - Bilan financier arrêté au 31 décembre 2006 - Avenant n° 4 à la Convention Publique d'Aménagement

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : Une convention publique d'aménagement, par délibération du Conseil Municipal du 17 janvier 2005, a été confiée à la SEDD le 18 janvier 2005 pour 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 trois avenants approuvés par le Conseil Municipal ; ces avenants portaient sur :

- l'extension du périmètre d'intervention de la SEDD pour prendre en compte l'ensemble de l'aménagement du Parc,

- l'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,

- la contractualisation de la participation financière de la Ville en 2005.

I - Acquisitions foncières

Le 31 décembre 2006, le programme d'acquisition foncière est achevé. Il comprenait :

- l'immeuble et le terrain de la Coccinelle, 96, rue de Chalezeule à CODIFRANCE pour 210 000 € hors frais,

- la cession à titre gratuit des parcelles Ville de Besançon pour la réalisation de la Place et l'aménagement du Parc,

- l'acquisition des parcelles d'emprise des bâtiments à Grand Besançon Habitat (foyer personnes âgées, Banane et transformateur EDF),

- la parcelle CHARBONNET.

II - Etudes

Le marché d'études confié à l'équipe Lhomme et Nectoux a été transféré à la SEDD à partir de l'élément de mission PROJET, par avenant de transfert en date du 12 septembre 2005.

L'évolution du programme d'aménagement entre la phase concours de 2004 et le projet validé en novembre 2005 se traduit par un avenant au marché de maîtrise d'œuvre d'un montant de 42 000 €.

III - Travaux

Le marché de travaux a été attribué à l'entreprise Bonnefoy par la commission d'appel d'offres le 16 décembre 2005. L'ordre de service a été lancé le 22 décembre 2005 et le chantier doit se dérouler en trois phases :

1. 1^{er} trimestre 2006 : aménagement de la place Sud, voirie provisoire du chantier rue de Chalezeule, travaux sur réseaux,

2. 2^{ème} trimestre 2007 : requalification du Parc, aire de jeux, voirie définitive rue de Chalezeule, travaux sur réseaux,

3. fin 2009/2010 : aménagement des abords de quatre programmes immobiliers sur la place.

IV - Programmation immobilière et commercialisation

Les quatre programmes immobiliers prévus dans le périmètre de la Convention Publique d'Aménagement sont au 31 mars 2007 :

- en phase de consultation pour la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre (bâtiments GBH A et D respectivement place Sud et Place Nord, bâtiment C SAIEMB Place Nord),

- en phase de conception, Place Sud, Foncière Logement.

Les échéances de livraison sont les suivantes :

- Foncière Logement : fin 2009
- Grand Besançon Habitat : début 2010
- SAIEMB : printemps 2010.

Les découpages fonciers sont en cours.

V - Equipements publics

Les études de programmation ont été réalisées au cours de l'année 2006. Elles portent sur la réalisation dans le bâtiment D :

- de la crèche - halte-garderie pour une surface prévisionnelle de 500 m²,
- du Point Public et du local du CCAS pour une surface de 250 m².

Le bilan financier comprend donc l'inscription d'une dépense pour travaux d'équipements publics de 1 636 000 €.

VI - Bilan financier au 31/12/2006

A - Dépenses

DEPENSES	Bilan au 31/12/06	Bilan au 31/12/05	Ecarts
Acquisitions	551 362	551 362	0
Etudes tiers	98 500	98 500	0
Ouvrages d'infrastructure	2 383 493	2 312 464	+ 71 029
Equipements publics	1 636 000	-	+ 1 636 000
Démolition supérette	35 000	35 000	0
Honoraires techniques	297 373	312 213	- 14 840
Frais annexes	176 051	155 727	+ 20 324
Frais financiers	173 233	159 831	+ 13 403
Conduite d'opérations	372 604	361 969	+ 10 635
TOTAL	5 723 617	3 987 066	+ 1 736 551

B - Recettes

RECETTES	Bilan au 31/12/06	Bilan au 31/12/05	Ecart
Cessions	704 574	811 000	- 106 426
Produits divers	753	753	0
Produits financiers	31	0	31
Recette collectivité :			
- Ouvrage d'infrastructure	2 594 616	2 472 614	+ 122 002
- Charge foncière équipements, publics	75 000	60 000	+ 15 000
- Equipements publics	1 636 000	0	+ 1 636 000
- Participation collectivité	712 645	642 699	+ 69 946
TOTAL	5 723 617	3 987 066	+ 1 736 551

C - Evolution des principaux postes**Travaux et honoraires :**

- Augmentation des provisions et prise en compte de l'allongement de la durée des marchés	+ 90 669
- Diminution des provisions pour aléas en raison de l'avancement des chantiers	- 19 640
- Inscription des coûts de travaux des équipements publics (crèche, Point public, CCAS)	+ 1 636 000
- Evolution des honoraires de maîtrise d'œuvre et ingénierie	- 14 839

Frais annexes :	
- Réévaluation des indemnités de concours d'ingénierie, compensée par l'augmentation des recettes de cession des bâtiments A et D	+ 20 324
Frais financiers :	
- Evolution de 8% en raison du décalage d'un an des recettes de commercialisation et de cession à la collectivité.	+ 13 403
Rémunération de la société :	
- Allongement prévisionnel de 2 trimestres de la mission générale de pilotage	+ 13 826
- Augmentation liée à l'évolution des dépenses	+ 6 683
- Diminution de la rémunération sur la cession des locaux d'activités et équipements publics	- 8 750

D - Recettes

Cession aux tiers	
- Réduction de la charge foncière du bâtiment C en raison de la diminution du programme immobilier	- 78 000
- Réduction de la surface des locaux d'activité	- 10 000
- Remboursement de dépenses pour cession du rez-de-chaussée à usage d'activité	- 18 426
Cession d'ouvrages à la collectivité :	
- L'augmentation est justifiée par l'évolution des programmes et des coûts de travaux d'infrastructure et d'honoraires	+ 122 003
Cession de charge foncière pour les équipements publics	+ 15 000
Remboursement des dépenses de travaux des équipements	+ 1 636 000
Participation communale	+ 69 946

VII - Trésorerie de l'opération

Compte tenu de l'échéancier des dépenses et recettes précédemment détaillé, il a été convenu de mettre en place les modalités de financement suivantes :

a - Avances de la commune

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	TOTAL
Avances de la collectivité							
Encaissements	0	430 000	450 000	0	0	0	+ 880 000
Décaissements	0	0	0	0	0	- 880 000	- 880 000

Il est prévu que la première avance de 430 000 €, versée en 2006 et la seconde avance de 450 000 € à verser en 2007 soient remboursées en 2010.

b - Emprunts

Mobilisation par la SEDD d'un emprunt de 490 000 € en 2007, remboursable sur 3 ans (2008-2009 et 2010).

Ces différents financements permettront de limiter le découvert annuel de trésorerie au cours de cette opération d'aménagement.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	TOTAL
Emprunts							
Encaissements	0	0	490 000	0	0	0	+ 490 000
Décaissements	0	0	0	-154 670	-163 177	-172 152	- 490 000

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent CRAC révisé au 31 mars 2007, contenant le bilan financier de l'opération au 31 décembre 2006 de la concession d'aménagement du PRU des Clairs-Soleils qui fait passer le coût prévisionnel de l'opération d'aménagement intégrant la réalisation des 3 équipements publics situés au rez-de-chaussée du bâtiment D de 3 987 531 € HT à 5 723 616 € HT,

- approuver l'effort financier global de la Commune à l'opération qui passe de 3 175 313 € HT à 5 018 261 € HT soit une évolution de + 1 842 948 € HT qui s'explique essentiellement par les éléments suivants :

▫ La prise en compte du coût prévisionnel de réalisation des 3 équipements publics au rez-de-chaussée du bâtiment D pour :	1 636 000 €
▫ Une augmentation des dépenses de travaux et honoraires des travaux d'aménagement des espaces publics et autres travaux pour :	56 189 €
▫ Une augmentation des frais annexes pour :	20 324 €
▫ Une augmentation des frais financiers pour :	13 403 €
▫ Une perte de recettes de commercialisation sur le bâtiment «C» de :	78 000 €
▫ Une évolution des honoraires de la société :	10 637 €

Cette évolution se décompose de la manière suivante :

Intitulés	Bilan précédent	Nouveau bilan	Evolution (montant HT)
Cession d'ouvrages d'infrastructures	2 462 614 €	2 594 616 €	122 002 €
Charges foncières Equip. Publics bât. D	60 000 €	75 000 €	15 000 €
Remboursement dépenses Equip. Publics bât. D	0 €	1 636 000 €	1 636 000 €
Participations d'équilibre	642 699 €	712 645 €	69 946 €
TOTAL HT	3 175 313 €	5 018 261 €	1 842 948 €

Ces montants sont prévus d'être versés de la manière suivante :

	2006	2007	2008	2009	2010	Total
Cession d'ouvrages d'infrastructures				900 000 €	1 694 617 €	2 594 617 €
Charges foncières Equip. Publics bât. D					75 000 €	75 000 €
Remboursement dépenses Equip. Publics bât. D		81 800 €	654 400 €	654 400 €	245 400 €	1 636 000 €
Participations	534 114 €				178 531 €	712 645 €
TOTAL	534 114 €	81 800 €	654 400 €	1 554 400 €	2 193 548 €	5 018 261 €

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 4 à la Convention Publique d'Aménagement du PRU des Clairs-Soleils modifiant l'engagement financier de la Collectivité à cette opération.

«**M. Éric ALAUZET** : Un peu dans la suite du débat qu'on vient d'avoir sur les constructions adaptées au site, juste une remarque sur cette parcelle qui est destinée à la construction, retenue au Plan Local d'Urbanisme, et située juste au-dessus de l'école de Velotte à droite quand on monte le chemin des Echenoz. Je connais les raisons qui ont amené à classer cette parcelle à l'urbanisation notamment le fait que ça recentrait le cœur du bourg de Velotte et l'école notamment, et que cela pouvait aussi amener dans ce quartier où la population est également vieillissante, un renouvellement de population pour justement alimenter l'école. Ceci dit, on a bien conscience là qu'avec un tel projet on est quand même malgré tout en train de grignoter la colline. On sait que les continuités écologiques ont besoin justement de continuités comme le dit leurs noms, là on l'abîme un peu. Il faudra faire particulièrement attention, et ça s'adresse bien entendu à Néolia, à l'aménagement de cette zone particulièrement vulnérable, qui est très visible depuis la vallée du Doubs et là on doit vraiment avoir une construction très adaptée au site, et puis quelque part, mais je ne veux surtout pas lancer le débat, ça pourrait être un exemple intéressant, alimenter le débat sur le classement des collines bien que je n'aie pas un avis complètement définitif sur cette question mais ça pourrait illustrer le débat».

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'adopter les propositions du Rapporteur.

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

Récépissé préfectoral du 20 septembre 2007.