

**PRU Clairs-Soleils - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 21 juillet 2008 -
Bilan financier arrêté au 31 décembre 2007 - Avenant n° 6 à la Convention
Publique d'Aménagement**

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : L'enjeu principal du PRU des Clairs-Soleils est de mettre fin à la stigmatisation dont souffre le quartier et d'y réintroduire de l'activité et une certaine mixité sociale. La problématique principale reste celle du logement, ce quartier étant par nature à vocation résidentielle. Malgré des actions fortes sur le bâti et sur le tissu économique et social, conduites par la Ville et GBH, ce quartier n'a en effet pu se sortir d'un processus de dévalorisation. La mise en place de l'ORU en 2002, puis du PRU en 2004 permet pour la première fois de voir naître un véritable projet global d'aménagement et de développement du quartier.

➤ Le volet prioritaire consiste dans la création d'une place urbaine située sur les emplacements libérés par la déconstruction du foyer personnes âgées et de l'immeuble la Banane. L'objectif est de donner au quartier un lieu de centralité animé et convivial offrant à ses habitants des commerces et regroupant les principaux équipements publics : Point Public, crèches, supermarché et commerces de proximité. Cet ensemble urbain doit également être suffisamment attractif et ouvert pour devenir le centre d'un quartier élargi. Au projet de la place est attaché l'aménagement du parc qui doit être considéré comme le prolongement naturel de l'espace minéral «place», en direction de la rue Mirabeau.

➤ Le second volet essentiel de l'opération est le volet habitat comprenant la déconstruction de 288 logements publics, aujourd'hui achevée. Il est prévu sur le site la reconstruction de logements diversifiés :

- 117 logements locatifs non conventionnés seront reconstruits par la Foncière Logement, chantier en cours rue Mirabeau et sur le point de démarrer place Sud,

- 44 logements en accession à la propriété seront construits par la SAIEMB, sur la place,

- 117 logements sociaux seront reconstruits par GBH, dont les 25 premiers, rue Mirabeau, seront livrés au mois de novembre 2008,

- 75 logements sociaux seront réalisés par H25 et SAIEMB.

Grand Besançon Habitat conduira dans le même temps des opérations importantes de réhabilitation et de résidentialisation sur les immeubles de la rue de Chalezeule (73 et 102 à 108) : 145 logements.

➤ Enfin, une opération de vente de logements publics aux locataires est prévue dans l'immeuble 110 rue de Chalezeule.

Aux termes d'une convention signée le 18 février 2005 et reçue en Préfecture du Doubs le 4 mars, la Ville de Besançon a confié à la SEDD une mission d'aménagement de la place et du parc. Cette mission sera ensuite élargie par avenants successifs, prévus dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement, aux opérations de constructions des immeubles de logements sociaux autour de la place, pour le compte de GBH, et d'équipements publics pour le compte de la Ville de Besançon.

L'avenant n° 1 en date du 2 juillet 2005, reçu en Préfecture le 20 juillet 2005 et l'avenant n° 2 en date du 19 juin 2006 et reçu en Préfecture en date du 6 juillet 2006, ont :

- étendu le périmètre d'intervention de la SEDD pour prendre en compte l'ensemble du projet d'aménagement du Parc situé entre la rue de Chalezeule et la rue Mirabeau

- étendu la mission de la SEDD aux actions optionnelles sur le bâti en lui demandant d'étudier, en co-maîtrise d'ouvrage, avec Grand Besançon Habitat, la réalisation des rez-de-chaussée des bâtiments A et D du projet d'aménagement de la place centrale.

Par un avenant n° 3 en date du 27 octobre 2006, reçu en Préfecture le 30 novembre 2006, la Ville a contractualisé son effort financier à l'opération d'aménagement. Cet avenant a été notifié à la SEDD le 11 décembre 2006.

Par un avenant n° 4 en date du 21 septembre 2007, reçu en Préfecture le 17 octobre 2007, la Ville a contractualisé l'évolution de son effort financier à l'opération d'aménagement. Cet avenant a été notifié à la SEDD le 17 octobre 2007.

L'intervention de la SEDD sur la concession du PRU des Clairs-Soleils est donc maintenant décomposée en 4 sous-opérations, chacune faisant l'objet d'un bilan financier distinct puis globalisées dans un bilan consolidé :

I - L'opération d'aménagement des espaces publics ;

II - L'opération de construction du rez-de-chaussée du bâtiment «A», soit 1 164 m² de surfaces utiles avec la réalisation à terme d'une supérette alimentaire de 988 m² et d'un «bar-café» de 176 m² ;

III - L'opération de construction du rez-de-chaussée du bâtiment «D» avec la réalisation d'équipements publics municipaux (crèche, halte garderie, local CCAS et local Point public) pour 700 m² ;

IV - L'opération de construction du rez-de-chaussée du bâtiment «D» avec la réalisation de locaux d'activités pour 600 m².

Le bilan consolidé présenté dans la présente délibération est la synthèse des quatre sous-opérations. Elle comprend donc des différences significatives en terme de présentation, puisque y sont notamment ajoutées dans l'activité 2007 les opérations de construction de locaux commerciaux et d'activité qui ne figuraient pas dans les bilans précédents et sur lesquelles il n'est pas prévu de participation financière de la Ville.

I - L'opération d'aménagement

1 - Acquisitions foncières

Le 31 décembre 2007, 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 démolition a été achevée au cours de l'année 2007.

- 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.

2 - 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 €.

3 - 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. Le chantier a fait l'objet d'une notification d'arrêt en mars 2006 dans l'attente de la fin des travaux de démolition de la Banane par Grand Besançon Habitat.
2. 2^{ème} trimestre 2007 : requalification du Parc, aire de jeux, voirie définitive rue de Chalezeule, travaux sur réseaux. Le chantier a été de nouveau arrêté, dans l'attente de la fin des travaux de réalisation du bassin de rétention de la Ville.
3. Les travaux d'aménagement des abords de la bibliothèque seront réalisés dès l'achèvement du chantier de ce bâtiment.
4. Fin 2009/2011 : travaux sur la rue de Chalezeule et aménagement des abords de quatre programmes immobiliers sur la place.

4 - Evolution des principaux postes du bilan de l'opération d'aménagement

Les écarts entre le bilan approuvé en 2007 et le bilan présenté à ce jour s'expliquent comme suit :

Dépenses

Travaux et honoraires	
Augmentation des provisions et prise en compte de l'allongement de la durée des marchés, provision pour mise en place d'un jeu d'enfant place Nord	+ 92 713
Evolution des honoraires de maîtrise d'œuvre, ingénierie et coordonnateur sps en raison de l'allongement de la durée du marché	+ 5 961
Frais annexes	
Provision pour modification de la fiscalité : taxe Organic sur le chiffre d'affaires des concessions, et taxe sur les salaires consécutive à la détaxation des participations du concédant. En contrepartie, la Ville récupère la TVA sur les participations antérieures.	+ 18 000
Frais financiers	
Evolution de 3 % en raison du décalage d'un an des recettes de commercialisation et de cession à la collectivité.	+ 5 611
Rémunération de la société	
Allongement prévisionnel de 3 trimestres de la mission générale de pilotage	+ 19 879
Augmentation liée à l'évolution des dépenses	+ 4 993

Recettes

Cession aux tiers	
Réduction de la charge foncière du bâtiment A en raison de la réduction des surfaces commerciales	- 39 416
Produits de location de panneaux publicitaires, site Coccinelle	+ 2 501
Produits financiers	+ 4 095
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	+ 93 403
Cession de charge foncière pour les équipements publics en raison de la diminution des surfaces	- 5 000
Participation de la collectivité	+ 86 303

5 - Programmation immobilière et commercialisation

Avancement des quatre programmes immobiliers prévus dans le périmètre de la Convention Publique d'Aménagement au 21 juillet 2008 :

➤ Place Nord :

- bâtiment C, SAIEMB : en phase de consultation pour la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre
- bâtiment D, GBH, crèches et équipements publics : stade APS,

➤ Place Sud,

- bâtiment B, Foncière Logement : permis de construire déposé, démarrage du chantier à l'automne 2008
- bâtiment A, GBH et supermarché : stade APS

Les échéances de livraison sont les suivantes :

- Foncière Logement : 1^{er} semestre 2010,
- Grand Besançon Habitat place Sud : 1^{er} semestre 2011
- Grand Besançon Habitat, place Nord : 2^{ème} semestre 2011
- SAIEMB : 2^{ème} semestre 2011

Les découpages fonciers sont en cours.

II - Les équipements commerciaux - Bâtiment A

Cette action optionnelle a été introduite par voie d'avenant et confiée à la SEDD la construction du bâtiment A de la place Sud qui comprend 45 logements publics pour le maître d'ouvrage GBH, et des locaux commerciaux au rez-de-chaussée.

L'équipe de maîtrise d'œuvre (M. LAPPRAND) a été désignée, à l'issue d'un concours, fin 2007. Les études d'APS sont en cours. Elles portent sur la réalisation dans le bâtiment A d'un supermarché de 1 000 m² environ et d'un bar de 176 m².

La SEDD poursuit la commercialisation de ces établissements, auprès du groupe CODIFRANCE, mais également auprès d'autres enseignes généralistes du commerce alimentaire.

Le projet comprend la livraison de locaux bruts (non aménagés), dont le prix de revient prévisionnel au stade APS est de 1 500 € HT/m² de surface utile. Le coût total de l'opération est de 1 738 032 €.

Il n'est pas prévu de participation communale sur cette opération.

III - Les équipements publics - Bâtiment D

L'équipe de maîtrise d'oeuvre (MM. LAMBOLEY) a été désignée, à l'issue d'un concours, en juillet 2007. Les études d'APS ont été réalisées au cours de l'année 2007. Elles portent sur la réalisation dans le bâtiment D :

- de la crèche - halte-garderie pour une surface arrêtée à 490 m²
- du Point Public et du local de CCAS pour une surface de 210 m².

Le bilan financier comprend donc l'inscription d'une dépense pour travaux d'équipements publics de 1 774 305 €.

L'évolution des coûts s'explique comme suit :

- le passage d'une estimation au ratio (esquisse) à une estimation basée sur un avant métré,
- la prise en compte d'une révision de prix complémentaire liée à l'allongement de la durée des études,
- l'intégration des frais financiers.

Evolution des principaux postes du bilan de l'opération de construction des équipements publics, par rapport au bilan présenté en 2007 :

Dépenses

Travaux et honoraires	+ 114 496
Frais annexes	- 3 269
Frais financiers	+ 21 500
Rémunération de la société	+ 5 578
TOTAL	+ 138 305

Recettes

Cession d'ouvrages à la collectivité :	+ 138 305
---	-----------

Les arguments présentés par la SEDD sur ces dépenses supplémentaires sont justifiés par un ajustement des estimations au stade APS, et l'impact de l'allongement de la durée de l'opération sur la révision des prix et la provision pour frais financiers.

Or par rapport au bilan présenté en 2007, à la demande de la Ville, les surfaces ont été réduites de 77 m².

Ces locaux seront achetés par la Collectivité.

IV - Les locaux d'activités privées - Bâtiment D

Situé sur la place Nord, ces locaux sont d'une surface de 600 m² et sont destinés à l'accueil de services ou activités. La commercialisation proposera ces locaux à l'acquisition ou à la location. Les éléments financiers sont introduits dans le bilan en 2007, ils n'y figuraient pas dans le bilan 2006.

Le projet comprend la livraison de locaux bruts (non aménagés), dont le prix de revient prévisionnel au stade APS est de 1 470 € HT/m² de surface utile. Le coût total est de 879 875 €.

Il n'est pas prévu de participation communale sur cette opération.

V - Bilan financier consolidé au 31/12/2007

Ce bilan reprend l'ensemble des données des 4 sous-opérations.

A - Dépenses

DEPENSES	Bilan au 31/12/06	Bilan au 31/12/07	Ecarts
Acquisitions	551 362	727 746	+ 176 384
Etudes tiers	98 500	98 500	0
Ouvrages d'infrastructure	2 418 493	2 511 206	+ 92 713
Equipements publics	1 339 829	1 495 013	+ 155 184
Locaux d'activité - bat. D	0	571 959	+ 571 959
Supermarché - bat. A	0	1 116 765	+ 1 116 765
Honoraires techniques	486 627	574 502	+ 87 875
Frais annexes	205 079	308 620	+ 103 541
Frais financiers	173 233	404 885	+ 231 652
Conduite d'opérations	450 495	675 946	+ 225 451
TOTAL	5 723 617	8 485 142	+ 2 761 524

B - Recettes

RECETTES	Bilan au 31/12/06	Bilan au 31/12/07	Ecarts
Cessions	563 000	523 584	- 39 416
Produits divers	753	3 254	+ 2 501
Produits financiers	31	4 126	+ 4 095
Vente de locaux bat. A	97 578	1 738 032	+ 1 640 454
Vente de locaux bat. D	43 996	879 875	+ 835 879
Recette collectivité :			
- Ouvrage d'infrastructure	2 594 616	2 693 019	+ 98 403
- Charge foncière, équipements publics	75 000	70 000	- 5 000
- Equipements publics	1 636 000	1 774 305	+ 138 305
- Participation collectivité	712 645	798 949	+ 86 304
TOTAL	5 723 617	8 485 142	+ 2 761 524

¹ charges foncières des locaux d'activité des bâtiments A et D : prises en charge par la commercialisation (location ou vente)

² augmentation des provisions et prise en compte de l'allongement de la durée du marché et provision pour la mise en place d'un jeu d'enfant place Nord.

³ Les arguments présentés par la SEDD sur ces dépenses supplémentaires sont justifiés par un ajustement des estimations au stade APS, et l'impact de l'allongement de la durée de l'opération sur la révision des prix et la provision pour frais financiers.

⁴ Opérations nouvelles dans le bilan : commerces au rez-de-chaussée du bâtiment A et locaux d'activités au rez-de-chaussée du bâtiment D. Les dépenses seront couvertes par la commercialisation.

⁵ Les évolutions du volume de l'activité de la SEDD, notamment dans les opérations de maîtrise d'ouvrage déléguée, impactent ces quatre postes de dépenses qui y sont directement liés.

⁶ Le total de l'écart des recettes peut se décomposer de la façon suivante :

- + 231 000 € sur le poste acquisition des ouvrages, soit une augmentation de 5,2 %
- + 86 304 € sur le poste participation de la collectivité, soit une augmentation de 12 %
- + 2 444 220 € sur le poste maîtrise d'ouvrage déléguée, introduit dans le bilan 2007.

VI - 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 :

Avances de la commune

	Déjà réglé	2008	2009	2010	2011	TOTAL
Cession d'ouvrages d'infrastructures				900 000 €	1 793 019 €	2 693 019 €
Charges foncières Equip. publics bât. D				70 000 €		70 000 €
Remboursement dépenses équip. publics bât. D		0 €	532 292 €	1 242 014 €	0 €	1 774 306 €
Participations	484 950 €				313 999 €	798 949 €
TOTAL	484 950 €	0 €	532 292 €	2 212 014 €	2 107 018 €	5 336 273 €

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent CRAC révisé au 21 juillet 2008, contenant le bilan financier de l'opération au 31 décembre 2007 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 locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée du bâtiment A, des équipements publics situés au rez-de-chaussée du bâtiment D et des locaux d'activités au rez-de-chaussée du bâtiment D de 5 723 617 € HT à 8 485 142 € HT,

- approuver l'effort financier global de la Commune à l'opération qui passe de 5 018 261 € HT à 5 336 273 € HT soit une évolution de + 318 012 € HT.

Cette évolution se décompose de la manière suivante :

Intitulés	Bilan précédent	Nouveau bilan	Evolution (montant HT)
Cession d'ouvrages d'infrastructures	2 594 616 €	2 693 019 €	98 403 €
Charges foncières Equipements Publics bât. D	75 000 €	70 000 €	- 5 000 €
Remboursement dépenses Equip. Publics bât. d	1 636 000 €	1 774 305 €	138 305 €
Participation d'équilibre	712 645 €	798 949 €	86 304 €
TOTAL HT	5 018 261 €	5 336 273 €	318 012 €

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 6 à la Convention Publique d'Aménagement du PRU des Clairs-Soleils modifiant l'engagement financier de la Collectivité à cette opération et confirmant la phase opérationnelle de la SEDD pour la réalisation et la commercialisation des locaux en rez-de-chaussée des bâtiments A et D.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter ces propositions.

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

Récépissé préfectoral du 8 octobre 2008.