

**PRU Clairs-Soleils - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mars 2009 -
Bilan financier arrêté au 31 décembre 2008 -
Avenant n° 7 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 dans le peuplement. La problématique principale reste celle du logement, ce quartier étant par nature à vocation résidentielle. 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.

RAPPEL DES FONDAMENTAUX DU PROJET DE RENOVATION URBAINE

La restructuration de l'espace public, la diversification du parc immobilier et la mixité sociale constituent l'ossature du projet.

1. La restructuration de l'espace public

La création d'un centre de quartier autour d'une place publique constitue le moteur du projet de renouvellement urbain. Traduite en termes opérationnels, cette réalisation comprend :

- la démolition du foyer de personnes âgées : 88 logements
- la démolition par GBH de 80 logements publics, la Banane,
- la construction de 2 programmes de logements publics par GBH (45 et 47 logements publics) place Sud et Nord,
- la construction de 50 logements non conventionnés par Foncière Logement place Sud,
- la construction d'un programme de 32 logements en accession à la propriété par SAIEMB LOGEMENT, place Nord,
- la réalisation de locaux commerciaux au rez-de-chaussée des immeubles d'habitation de la place Sud,
- la réalisation d'équipements publics et de locaux d'activités, place Nord,
- l'aménagement d'une place centrale,
- la modification du tracé de la rue de Chalezeule,
- le réaménagement du parc.

2. L'amélioration et la diversification du parc immobilier

L'attractivité du quartier doit s'opérer également par la constitution d'une offre immobilière requalifiée, tirant parti de la qualité du site, et ouverte à des catégories de population nouvelles.

Au total, 232 logements ont été démolis pour permettre la reconstruction de 324 logements sur site :

- Foncière Logement : 30 logements rue Mirabeau (livraison en automne 2009), 50 sur la place Sud, bâtiment B (chantier en cours), 10 sur la colline au Nord de la place (études de conception engagées),
- Grand Besançon Habitat : 25 logements rue Mirabeau (programme livré), 45 place Sud - bâtiment A, 47 place Nord - bâtiment D (démarrage à l'automne 2009),
- SAIEMB : 32 logements en accession place Nord - bâtiment C,

- Habitat 25 : 38 logements publics site PSR,
- SAIEMB : 37 logements publics site PSR.

La reconstitution de l'offre locative sociale est assurée à 82 % sur site par 3 bailleurs sociaux différents, 18 % (40 logements) seront reconstruits hors site par GBH.

Le volet habitat prévoit également la réhabilitation/restructuration/résidentialisation de 145 logements publics et la mise en accession sociale de 32 logements appartenant à Grand Besançon Habitat.

LE CONTENU DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

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 BESANCON HABITAT, la réalisation des rez-de-chaussée des bâtiments A et D du projet d'aménagement de la place centrale.

Par l'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 l'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.

Par l'avenant n° 5 en date du 18 février 2008, reçu en Préfecture le 4 mars 2008, la Ville a acté les nouvelles dispositions fiscales applicables aux participations d'équilibre versées par les collectivités aux opérations d'aménagement concédées et du remboursement de TVA demandé par la sedD aux Services Fiscaux concernant les participations versées par la Ville de Besançon au titre des exercices 2004 à 2006.

Par l'avenant n° 6 en date du 9 octobre 2008, reçu en Préfecture le 22 octobre 2008, la Ville a modifié son engagement financier à cette opération et a confirmé la phase opérationnelle de la sedD pour la réalisation et la commercialisation des locaux en rez-de-chaussée des bâtiments A et D.

PRESENTATION DU COMPTE RENDU A LA COLLECTIVITE

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

- 1 - L'opération d'aménagement des espaces publics ;
- 2 - L'opération de construction du rez-de-chaussée du bâtiment «A», soit 1 129,59 m² de surfaces utiles avec la réalisation à terme d'une supérette alimentaire de 961,62 m² et d'un «bar-café» de 167,97 m² ;

3 - L'opération de construction du rez-de-chaussée du bâtiment «D» avec la réalisation de la crèche, halte garderie pour 510 m² ;

4 - L'opération de construction du rez-de-chaussée du bâtiment «D» avec la réalisation de locaux d'activités pour 760 m².

I - L'opération d'aménagement des espaces publics

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

La gestion du marché d'études confié par la Ville à l'Equipe LHOMME et NECTOUX a été transférée à la sedD, par avenant de transfert en date du 12 septembre 2005.

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 :

L'Ordre de Service de notification de ce marché a été signé en date du 22 décembre 2005.

Travaux 2006 : terrassement de la place Sud, voirie provisoire de dévoiement de la rue de Chalezeule et travaux de raccordement de la bibliothèque aux réseaux de la rue Mirabeau.

Travaux 2007 : réalisation d'une aire de jeux pour enfants sur la partie haute du parc.

Travaux 2008 : aménagement des abords de la bibliothèque et pose de l'éclairage public le long des allées piétonnes menant à cet équipement public.

Le programme de travaux sur l'année 2009 concernera les travaux d'aménagement de la rue de Chalezeule dans sa configuration définitive.

La suite des travaux concernera les abords des 4 programmes immobiliers et se déroulera en 2010 (pour le bâtiment B), fin 2011 (pour les bâtiments A et D) et en 2012 pour le bâtiment C.

Au regard de l'évolution des délais d'aménagement et de construction, il sera nécessaire d'allonger d'un an la durée de la convention. L'avenant n° 7 a pour objet de formaliser cette prolongation de durée, ainsi que le nouvel effort financier de la collectivité.

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 sont les suivants :

Dépenses

Foncier	
Ajustement de la valorisation du Foncier GBH, diminution des frais de notaire	- 9 471
Travaux et honoraires	
Travaux de sécurisation du poste électrique moyenne tension, déviation conduite de gaz	+ 25 849
Evolution des honoraires de maîtrise d'œuvre, ingénierie et coordonnateur sps en raison de l'allongement de la durée du marché	+ 9 232
Rémunération de la société :	
Augmentation contractuelle liée à l'évolution des dépenses	+ 12 277

Recettes

Cession aux tiers	
Bâtiment C : remboursement des frais de déviation de la conduite de gaz	+ 15 585
Produits financiers - placement de trésorerie positive	+ 8 186
Cession d'ouvrages à la collectivité :	
Rétrocession des ouvrages	+ 9 231
Participation de la collectivité	+ 9 884

II - Programmation immobilière et commercialisation

Avancement des quatre programmes immobiliers prévus dans le périmètre de la Convention Publique d'Aménagement au 21 juillet 2009 :

➤ Place Nord :

- bâtiment C, SAIEMB : la phase de consultation pour la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre a été relancée en 2009

- bâtiment D, GBH, crèches : stade APD, demande de Permis de Construire déposé, appel d'offres en cours. Démarrage de chantier prévu en octobre 2009, livraison au 2^{ème} semestre 2011.

➤ Place Sud :

- bâtiment B, Foncière Logement : chantier en cours, livraison envisagée en août 2010

- bâtiment A, GBH et supermarché : stade APD, demande de Permis de Construire déposé, appel d'offres en cours. Démarrage de chantier prévu en octobre 2009, livraison au 2^{ème} semestre 2011.

1 - 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'oeuvre (M. LAPPRAND) a été désignée, à l'issue d'un concours, fin 2007. Au cours des études, et pour tenir compte des réalités du marché en matière de surfaces commerciales, les superficies des ouvrages ont été modifiées. Le supermarché représente 961,62 m² et le bar 167,97 m².

Supermarché

Après le retrait du projet du groupe CODIFRANCE, les négociations se sont poursuivies avec Les Mousquetaires pour l'implantation d'une enseigne New Netto. Le montant d'acquisition envisagé est de 1 200 000 €. Il correspond à l'état du marché immobilier actuel pour des opérations de même caractéristique. Cette situation implique une participation communale de 251 548 € dans le montage financier de la cession. Toutefois, celle-ci est allégée par l'attribution par l'ANRU d'une subvention Plan de Relance de 117 000 €.

Montage financier prévisionnel de cession du Supermarché :

Coût	1 451 548 €
Financement :	
Cession	1 200 000 €
Subvention plan de relance	117 000 €
Part nette communale	134 548 €

Bar

La commercialisation du bar n'est pas engagée à cette date, le groupe CODIFRANCE ayant envisagé l'acquisition en bloc des deux locaux. L'hypothèse financière est établie sur la base d'un prix de cession à 1 000 €/m², correspondant au marché immobilier pour ce type d'activité.

Montage financier prévisionnel de cession du bar :

Coût	254 675 €
Financement	
Cession	209 626 €
Part nette communale	45 049 €

2 - 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 portaient 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.

Au cours de l'année 2008, il a été décidé de transférer les locaux du CCAS et le Point Public au Centre Martin Luther King, afin de bénéficier des effets de la mutualisation des moyens humains et techniques, et d'une meilleure synergie dans les services proposés au public. L'ANRU a validé cette proposition de la Ville.

Les locaux non affectés seront proposés à l'installation d'activité de services privés ou tertiaires.

Crèche

Les études de conception sont au stade APD approuvé et comportent une augmentation des surfaces de 20 m², ainsi que le renforcement des performances énergétiques au niveau BBC, au lieu de la RT 2005 prévue au stade APS.

Coût prévisionnel de l'investissement : 1 490 665 €
+ 238 908 € HT par rapport au bilan approuvé en 2008.

Les écarts par rapport au bilan au 31 décembre 2007 sont les suivants :

Dépenses

Travaux et honoraires	
Surcoût pour performances niveau BBC	+ 137 300
Modification des honoraires de maîtrise d'œuvre : études supplémentaires, mission EXE	+ 9 315
Charge foncière (en recette dans le budget aménagement)	+ 49 000
Frais divers :	+ 2 692
Frais financiers : court terme, portage de l'ouvrage avant cession	+ 40 000
Rémunération de la société :	+ 601

Recettes

Cession d'ouvrages à la collectivité :	+ 238 908
---	-----------

La crèche a bénéficié d'une subvention du Plan de Relance de la Rénovation Urbaine d'un montant de 264 303 €.

Point Public, locaux du CCAS

Incidences de la suppression des locaux CCAS et du Point Public sur le bilan global des locaux Bâtiment D.

Au bilan arrêté au 31 décembre 2008, la diminution des dépenses est de 522 547 €, correspondant à la livraison de locaux équipés et finis d'une surface de 210 m².

Ces locaux apparaissent désormais dans la partie de bilan consacrée aux locaux d'activité privés, au rez-de-chaussée du bâtiment D.

3 - Locaux d'activité privés - Bâtiment D

Situé sur la place Nord, ces locaux d'une surface initiale de 600 m² sont augmentés de 160 m² par rapport au bilan de 2007. Ils sont destinés à l'accueil de services ou activités privés, en priorité à l'installation d'une maison médicale.

Le projet comprend la livraison de locaux bruts (non aménagés), dont le prix de revient prévisionnel au stade APD est de 1 389 € HT/m² de surface utile. Le coût total est de 1 055 395 €.

Locaux : 1 055 395 €

Recettes

Cession (1 200 €/m²) 912 000 €

Part nette communale provisoire 143 395 €

L'objectif assigné à la sedD est une cession au prix de réalisation de l'ouvrage (1 389 €/m²).

Le bilan au 31 décembre 2009 intégrera les résultats des démarches de commercialisation et études de marché.

III - Bilan financier consolidé au 31 décembre 2008

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

A - Dépenses

DEPENSES	Bilan au 31/12/2007	Bilan au 31/12/2008	Ecart
Foncier	727 746	783 275	+ 55 529
Etudes tiers	98 500	98 500	0
Ouvrages d'infrastructure	2 511 206	2 537 054	+ 25 849
Equipements publics	1 495 013	1 191 297	- 303 716
Locaux d'activité - bât. D	571 959	631 028	+ 59 069
Supermarché - bât. A	1 116 765	1 119 710	+ 2 945
Honoraires techniques	574 502	596 111	+ 21 607
Frais annexes	308 620	308 379	- 240
Frais financiers	404 885	467 487	+ 62 602
Conduite d'opérations	675 946	650 261	- 25 687
TOTAL	8 485 142	8 383 102	- 102 040

B - Recettes

RECETTES	Bilan au 31/12/2007	Bilan au 31/12/2008	Ecart
Cessions	523 584	604 169	+ 80 585
Produits divers	3 254	3 254	0
Produits financiers	4 126	12 312	+ 8 186
Vente de locaux bât. A	1 738 032	1 409 963	- 328 069
Vente de locaux bât. D	879 875	912 000	+ 32 125
Recette collectivité :			
- Ouvrage d'infrastructure	2 693 019	2 702 250	+ 9 231
- Charge foncière équipements publics	70 000	0	- 70 000
- Equipements publics	1 774 305	1 490 665	- 283 640
Participation collectivité			
Opérations d'aménagement	798 949	808 834	+ 9 884
RDC bâtiment A	0	296 597	296 597
RDC bâtiment D	0	143 395	143 395
TOTAL	8 485 142	8 383 102	- 102 040

La valeur de rachat des ouvrages d'infrastructure reste limitée à 0,05 % et la valeur de rachat des équipements publics (la crèche) connaît une diminution, conséquence de la décision de ne pas réaliser le Point Public sur la place et de le maintenir au Centre Martin Luther King.

Il convient également de rappeler que l'ANRU a attribué une subvention Plan de Relance à deux opérations de la CPA : la crèche et le supermarché pour un total de 381 303 €. Cette participation financière ne peut pas figurer au bilan présenté, mais est inscrite en recettes dans le PPI.

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 :

	Fin d'année 2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL
CESSIONS	0	532 293	1 359 339	1 876 230	425 054	4 192 915
OUVRAGES						
Cession d'ouvrages Infrastructure et Espaces publics	0	532 293	983 612	1 000 000	186 346	2 702 250
LOCAUX						
Cession charges foncières Equipement Public bât. D	0	0	0	0	0	0
Local Crèche - Halte garderie pour 510 m ²	0	0	375 727	876 230	238 708	1 490 665
Local Point public - CCAS	0	0	0	0	0	0
PARTICIPATION COLLECTIVITE	534 114	0	0	0	714 712	1 248 826
Participation d'équilibre opération d'aménagement	534 114	0	0	0	274 720	808 834
Participation sur dépenses de construction RDC Bât A	0	0	0	0	296 597	296 597
Participation sur dépenses de construction RDC Bât D	0	0	0	0	143 395	143 395
TOTAL HT	534 114 €	532 293 €	1 359 339 €	1 876 230 €	1 139 766 €	5 441 741 €

Propositions

Le Conseil Municipal est appelé à :

1/ approuver le présent CRAC révisé au 31 mars 2009, contenant le bilan financier de l'opération au 31 décembre 2008 de la concession d'aménagement du PRU des Clairs-Soleils qui ramène le coût prévisionnel de l'opération concédée (aménagement et réalisation des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée du bâtiment A, des équipements publics situés au rez-de-chaussée du bâtiment D) de 8 485 142 € HT à 8 383 102 € HT.

2/ approuver l'engagement global de la Commune à l'opération qui passe de 5 336 272 € HT à 5 441 741 € HT soit une évolution de + 105 468 € HT qui se décompose de la manière suivante :

Intitulés	Bilan précédent	Nouveau bilan	Evolution (montant HT)
CESSIONS	4 537 324	4 192 915	- 344 409
OUVRAGES			
Cession d'ouvrages Infrastructure et Espaces publics	2 693 019	2 702 250	9 231
LOCAUX			
Cession charges foncières Equipement Public bât. D	70 000	0	- 70 000
Local Crèche - Halte garderie pour 510 m ²	1 251 757	1 490 665	238 908
Local Point public - CCAS	522 548	0	- 522 548
PARTICIPATION COLLECTIVITE	798 949	1 248 826	449 876
Participation d'équilibre opération d'aménagement	798 949	808 834	9 884
Participation sur dépenses de construction RDC Bât A	0	296 597	296 597
Participation sur dépenses de construction RDC Bât D	0	143 395	143 395
TOTAL HT	5 336 272 €	5 441 741 €	105 468 €

Des démarches auprès de l'ANRU ont permis d'obtenir un accord de subvention complémentaire de 117 000 € dans le cadre du plan de relance. Une intervention est engagée auprès du FISAC dans le but d'améliorer les financements de l'opération. Ces aides potentielles ne sont pas prises en compte dans le présent bilan. Elles viendront en déduction de l'effort complémentaire de la ville de 105 468 €.

3/ valider les modalités de financement de l'opération et notamment la souscription par la sedD d'un emprunt de 2 000 000 € sur une durée de 5 ans pour permettre le règlement des dépenses de la concession.

4/ autoriser M. le Maire à signer l'avenant n° 7 à la Convention Publique d'Aménagement du PRU des Clairs-Soleils modifiant l'engagement financier de la collectivité dans les conditions du bilan prévisionnel révisé et prolongeant d'une année la durée de la concession pour tenir compte des délais de réalisation et de commercialisation des constructions à engager.

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 les propositions du Rapporteur.

M. LE MAIRE et M. LOYAT n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 9 octobre 2009.