

38 - PRU Clairs-Soleils - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan financier arrêté au 31 décembre 2011 - Avenant n° 10 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 par la requalification urbaine de lui donner une attractivité résidentielle et fonctionnelle. La restructuration de l'espace public, la diversification du parc immobilier et la mixité sociale constituent l'ossature du projet.

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 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 et d'activité au rez-de-chaussée des immeubles d'habitation,
- la réalisation d'une crèche municipale
- la modification du tracé de la rue de Chalezeule
- l'aménagement des espaces publics de la place
- la requalification du parc.

Le contenu de la Convention Publique d'Aménagement

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.

Les avenants n° 1 en date du 2 juillet 2005, reçu en Préfecture le 20 juillet 2005 et 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 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.

Par l'avenant n° 7 en date du 28 octobre 2009, reçu en Préfecture le 13 novembre 2009, la Ville a modifié son engagement financier à cette opération et a prorogé d'un an, soit jusqu'au 8 mars 2012, la durée de la Convention Publique d'Aménagement.

Par l'avenant n° 8 en date des 9 et 19 novembre 2010 et reçus à la Préfecture le 29 novembre 2010, la Ville a modifié son engagement financier et a prorogé jusqu'au 31 décembre 2013, la durée de la Convention Publique d'Aménagement.

Par l'avenant n° 9 en date du 20 décembre 2011 et reçu en Préfecture le 22 décembre 2011, la Ville a modifié son engagement financier à l'opération.

Présentation du Compte Rendu à la Collectivité

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 autre commerce 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 maîtrise d'œuvre de l'opération est assurée par le groupement Atelier de la Pluie et du Soleil (V.Lhomme et F.Nectoux), l'Atelier du Paysage et le BE INGEDIA.

Un marché de géomètre a été signé avec le Cabinet JAMEY.

Le coordonnateur SPS est le Cabinet BLONDEAU.

Une étude portant sur l'évaluation du marché du commerce de proximité et de service a été confiée au Bureau d'études AID Observatoire. Elle vient en appui de la démarche de commercialisation des locaux prévus sur la place. Elle constitue la base du programme de commercialisation.

3 - Travaux

Le marché de travaux a été attribué à l'Entreprise BONNEFOY par la Commission d'Appel d'Offres le 16 décembre 2005. Après l'achèvement en 2009 des travaux de requalification de la rue de Chalezeule, aucune intervention structurante n'a été engagée, les espaces de la future place ayant été occupés par les installations de chantiers des immeubles en construction.

Les aménagements définitifs de la surface de la place ont ensuite été réalisés au fur et à mesure de la libération des abords des immeubles d'habitation en cours de réalisation.

A la suite de l'avenant n° 9 la concession avait été prorogée jusqu'en décembre 2013. Or certains aménagements, notamment aux abords du programme de la SAIEMB sur la place ne pourront être exécutés qu'après la livraison des ouvrages, en 2014. Il a donc été décidé de confier ces travaux de finitions à la Direction Grands Travaux de la Ville.

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

a - Opération d'aménagement

Au 31 décembre 2011, le montant actualisé des dépenses s'élève à 3 849 001 € HT, soit une diminution de 150 061 € HT par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2010.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT			
DEPENSES	2010	2011	
		4 029 062	3 879 001
FONCIER - ACQUISITIONS	540 927	540 927	0
PRINCIPAL	513 612	513 612	0
FRAIS (notaires, ...)	27 315	27 315	0
ETUDES	77 898	58 988	- 18 900
TRAVAUX ET HONORAIRES	2 668 782	2 588 369	- 80 412
Travaux Infrastructures et Espaces publics	2 460 219	2 386 248	-73 969
Honoraires M. Œuvre Nectoux	197 779	194 433	- 3 346
Honoraires Coordonnateur SPS - Blondeau	10 785	7 688	- 3 097
FRAIS ANNEXES	162 091	155 164	- 6 937
Frais de gestion	84 327	84 327	0
Autres Frais (Trésor Public, Impôts, ...)	77 764	70 837	- 6 927
FRAIS FINANCIERS	173 555	121 009	- 52 546
CONDUITE D'OPERATION	405 808	414 533	+ 8 724

Les postes qui évoluent sont présentés dans les tableaux ci-dessous :

Dépenses

Etudes : abandon de provisions pour étude de tiers	- 18 900
Travaux et honoraires : transfert à la Ville des travaux de finition prévus au-delà de 2013 : chaussée rue de Chalezeule et abords du programme d'accèsion SAIEMB (bâtiment C)	- 80 412
Rémunération de la société : application des dispositions contractuelles de la concession	+ 8 724
Frais annexes , ajustement des provisions pour taxes foncières	- 6 927
Frais financiers , prise en compte de la situation de trésorerie	- 52 546

Recettes

Au 31 décembre 2011, le montant actualisé des recettes s'élève à 3 879 001 € HT.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT			
RECETTES	2010	2011	
		4 029 062	3 879 254
FONCIER - CESSIONS	555 254	555 254	0
PRODUITS FINANCIERS	18 057	22 376	+ 4 319
VENTE D'OUVRAGE D'INFRASTRUCTURES	2 668 782	2 588 369	- 80 412
PARTICIPATION VILLE A L'EQUILIBRE	786 969	713 001	- 73 968

Les postes qui évoluent sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Produits financiers : prise en compte des intérêts de placement de trésorerie positive	+ 4 319
Collectivité :	- 149 381
Rétrocession des ouvrages : prise en compte de l'évolution des coûts de travaux	- 80 412
Participation de la collectivité : ajustement de la participation à l'équilibre	- 73 968

b - Programmation immobilière et commercialisation

Avancement des quatre programmes immobiliers prévus dans le périmètre de la Convention Publique d'Aménagement au 31 mars 2012 :

Autour de la place des Lumières, trois programmes immobiliers sont achevés et mis en location

- côté parc Sircoulon :

. La résidence Arc en Ciel de GBH - 45 logements publics, comprenant au rez-de-chaussée 1 000 m² de surfaces commerciales et un bar/brasserie

. Les îlots de la Brême de Foncière logement - 50 logements locatifs non conventionnés, avec au rez-de-chaussée 785 m² de surfaces commerciales

- côté rue Rosa Parks

. La résidence Lumière du jour de GBH - 47 logements publics, comprenant au rez-de-chaussée la crèche et 760 m² de locaux d'activité dont un pôle médical.

Côté rue Rosa Parks, un programme d'accession à la propriété reste à construire, par SAIEMB L. Le concours est engagé, le permis de construire est attendu avant la fin de l'année 2012.

II - Les équipements commerciaux - bâtiment A

La commercialisation du supermarché a bénéficié de la tendance récente de la grande distribution à s'intéresser au commerce de proximité et aux implantations dans les quartiers. Le groupe Casino a signé en décembre 2011 un bail pour une surface de 420 m² afin d'y installer l'enseigne SPAR, tenue par un exploitant salarié. La totalité des investissements ont été réalisés et portés par l'enseigne Casino. Le magasin a été inauguré en même temps que la place des Lumières le 24 février 2012.

LOCAUX BATIMENT A			
DEPENSES	2010	2011	
	1 492 962	1 489 521	- 3 440
CHARGES FONCIERES	113 000	113 000	0
TRAVAUX ET HONORAIRES	1 095 341	1 070 746	- 24 595
TRAVAUX	945 128	917 785	- 27 343
HONORAIRES DIVERS	150 214	152 962	+ 2 748
FRAIS DIVERS	75 344	124 296	48 952
ASSURANCES	19 542	19 542	0
AUTRES FRAIS	55 802	104 754	48 952
FRAIS FINANCIERS	103 612	73 948	- 29 664
REMUNERATION SOCIETE	105 664	107 532	+ 1 868
LOCAUX BATIMENT A			
RECETTES	2010	2011	
	1 492 962	1 489 521	- 3 440
VENTE DES LOCAUX	1 018 000	1 018 000	
Super marché (420 m ²)	310 000	310 000	
Autre local 1 (542 m ²)	540 000	540 000	
Autre local 2 (168 m ²)	168 000	168 000	
PRODUITS FINANCIERS	0	60	+ 60
PARTICIPATION COMMUNALE	474 961	471 461	- 3 500
Supermarché (420 m ²)	239 366	239 366	
Autre local (542 m ²)	235 595	232 095	- 3 500
Café bar			

Le bilan évolue peu par rapport au bilan approuvé en 2011. Seul le poste frais divers connaît une augmentation du fait de l'application des taxes liées au permis de construire. Le montant des taxes PC est de 60 270,50 €, avait été sous-estimé en 2011.

La sedD poursuit sa mission de commercialisation pour les deux autres locaux. Un contact est en cours d'évaluation pour l'installation d'un bar-brasserie.

La cession de ces locaux est provisionnée à 1 000 €/m² sans changement depuis le CRAC présenté en 2010.

III - La crèche - bâtiment D

L'ouvrage a été mis à la disposition de la Collectivité au cours du mois d'août 2011. La crèche est d'une surface de 510 m² et répond aux exigences BBC.

L'ouvrage sera remis à la Ville, à l'issue de l'année de garantie de parfait achèvement, en septembre 2012.

Le Décompte Général Définitif du marché de travaux est en cours de préparation. Il ne montre pas d'évolution du bilan financier, hormis la suppression des provisions pour frais financiers.

CRECHE			
DEPENSES	2010	2011	écart
	1 538 339	1 524 722	- 13 617
CHARGE FONCIERE	51 000	51 000	0
TRAVAUX ET HONORAIRES	1 335 452	1 337 957	+ 2 505
TRAVAUX	1 193 747	1 196 252	+ 2 505
HONORAIRES DIVERS	141 705	141 705	0
FRAIS DIVERS	28 679	27 491	- 1 188
FRAIS FINANCIERS	55 000	40 000	- 15 000
REMUNERATION SOCIETE	68 207	68 272	+ 65

CRECHE			
RECETTES	2010	2011	écart
	1 538 339	1 524 722	- 13 617
VENTE DES LOCAUX	1 538 339	1 523 591	-14 748
PRODUITS FINANCIERS	0	1 131	+ 1 131

IV - Locaux d'activité privés - Bâtiment D

Situés du côté de la rue Rosa Parks, ces locaux sont destinés à l'accueil de services ou activités privés, en priorité à l'installation d'un pôle médical. La prospection a été engagée par la sedD, en direction des professionnels (médecins, infirmiers, kiné...) La sedD travaille avec des kinés qui souhaitent investir dans une surface comprise entre 100 et 250 m². La négociation sur le prix a trouvé un accord à 1 170 € HT/m², impliquant une augmentation de la participation communale. Cet effort a été consenti afin de créer une dynamique sur ces locaux par l'arrivée d'un premier professionnel paramédical.

Le prix de revient de cette opération est porté à 1 129 550 €, soit une diminution de 4 580 € par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2011. Les objectifs de commercialisation assignés à la sedD prévoient la cession des locaux du pôle médical à 1 400 €/m², et des locaux autres à une valeur identique à celle pratiquée pour les locaux du bâtiment A, soit 1 000 €/m².

LOCAUX BATIMENT D			
DEPENSES	2010	2011	
		1 134 130	1 129 550
CHARGES FONCIERES	76 000	76 000	0
cellules d'activités pour le pôle médical	42 800	42 800	0
cellules pour autres activités	33 200	33 200	0
TRAVAUX ET HONORAIRES	805 073	809 578	+ 4 505
TRAVAUX	731 149	735 654	+ 4 505
HONORAIRES DIVERS	73 924	73 924	0
FRAIS DIVERS	45 837	50 977	+ 5 140
FRAIS FINANCIERS	108 801	100 000	- 8 801
REMUNERATION SOCIETE	98 417	92 994	- 5 423

LOCAUX BATIMENT D			
RECETTES	2010	2011	
		1 134 130	1 129 550
Pôle Médical (428 m²)	599 200	541 700	- 57 500
Locaux Kinés (250 m² x 1 170 € HT/m²)		292 500	- 57 500
Local autre (178 m² x 1 400 € HT /m²)		249 200	0
Autres locaux (332 m²)	332 000	332 000	0
PARTICIPATION VILLE	202 930	255 850	+ 52 920

V - Bilan financier consolidé au 31 décembre 2011

DEPENSES	Bilan au 31/12/10	Bilan au 31/12/2011	Ecart
Foncier	780 927	780 927	0
Etudes tiers	77 898	58 998	- 18 900
Ouvrages d'infrastructure	2 460 218	2 386 248	- 73 969
Crèche	1 193 747	1 196 252	+ 2 505
Locaux d'activité - bât.D	731 149	735 654	56 983
Supermarché - bât. A	945 128	917 785	- 13 543
Honoraires techniques	574 406	570 711	- 3 695
Frais annexes	311 951	357 927	+ 45 976
Frais financiers	440 968	334 956	- 106 012
Conduite d'opérations	678 096	683 331	+ 5 235
TOTAL	8 194 492	8 022 794	- 171 698

RECETTES	Bilan au 31/12/10	Bilan au 31/12/2011	Ecart
Cessions	552 000	552 000	0
Produits divers	3 254	3 254	0
Vente de locaux bât. A	1 018 000	1 018 000	0
Vente de locaux bât. D	931 200	873 700	- 57 500
Produits financiers	18 057	23 567	5 510
Recette collectivité :	4 207 121	4 111 960	- 95 160
Ouvrage d'infrastructure	2 668 782	2 588 369	- 80 412
Crèche	1 538 339	1 523 591	- 14 748
Participation collectivité	1 464 860	1 440 312	- 24 548
Opérations d'aménagement	786 969	713 001	- 73 967
RDC bâtiment A	474 961	471 461	- 3 500
RDC bâtiment D	202 930	255 850	+ 52 920
TOTAL	8 194 492	8 022 794	- 171 698

L'ensemble des opérations prévues dans la Convention Publique d'Aménagement sont désormais en cours d'achèvement.

VI - Trésorerie

	A fin 2011	A fin 2012	A fin 2013	A fin 2014
Total des dépenses	6 290 037	1 209 029	528 581	0
Total des recettes	2 807 796	2 693 270	2 521 728	0
solde annuel net =		1 484 241	1 998 000	0
solde cumulé net =	- 3 482 241	- 1 998 000	0	0
Avances de la Collectivité				
	à fin 2011	à fin 2012	à fin 2013	à fin 2014
encaissements	880 000	0	0	0
décaissements	0	0	- 880 000	0
Emprunt				
encaissements	2 000 000	0	0	0
décaissements	0	0	- 2 000 000	0
solde annuel net =	- 602 241	1 484 241	- 882 000	0
solde cumulé net =	- 602 241	882 000	0	0

La variation de l'engagement financier de la Collectivité entraîne une modification de la convention publique d'aménagement qui doit être entérinée par un avenant.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

1 - approuver le présent CRAC révisé au 31 mars 2012, contenant le bilan financier de l'opération au 31 décembre 2011 de la concession d'aménagement du PRU des Clairs-Soleils qui diminue 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 et des locaux d'activités au rez-de-chaussée du bâtiment D) de 8 194 192 € HT à 8 022 794 € HT, soit une diminution de 171 698 € (- 2 %).

2 - approuver l'engagement global de la Commune à l'opération globale qui passe de 5 666 981 € HT à 5 552 273 €, soit une diminution de 119 707 € HT qui se décompose de la manière suivante :

Intitulés	Bilan précédent	Nouveau bilan	Evolution (montant HT)
CESSIONS	4 207 121	4 111 961	- 95 160
OUVRAGES			
Cession d'ouvrages Infrastructure et Espaces publics	2 668 782	2 588 369	- 80 412
LOCAUX			
Local Crèche - Halte garderie pour 510 m ²	1 538 339	1 523 591	- 14 748
PARTICIPATION COLLECTIVITE	1 464 860	1 440 312	- 24 548
Participation d'équilibre opération d'aménagement	786 969	713 001	- 73 968
Participation sur dépenses de construction RDC Bât A	474 961	471 461	- 3 500
Participation sur dépenses de construction RDC Bât D	202 930	255 850	+ 52 920
TOTAL HT	5 671 981	5 552 273	- 119 707

L'effort de la Collectivité, (en valeur HT éventuellement majorée de la TVA dans les conditions en vigueur au moment de leur versement) sera versé selon l'échéancier suivant :

	A fin 2011	2012	2013	2014	TOTAL
CESSIONS	2 096 026	1 779 287	236 648	0	4 111 961
Cession d'ouvrages Infrastructure et Espaces publics	1 383 423	1 003 344	201 602	0	2 588 369
Local Crèche - Halte garderie pour 510 m ²	712 603	775 943	35 046	0	1 523 591
PARTICIPATION COLLECTIVITE	684 950	119 683	635 680	0	1 440 313
Participation d'équilibre opération d'aménagement	684 950	0	28 051	0	713 001
Participation sur dépenses de construction RDC Bât A	0	119 683	351 778	0	471 461
Participation sur dépenses de construction RDC Bât D	0	0	255 850	0	255 850
TOTAL HT	2 780 975	1 898 970	872 328	0	5 552 274

3 - autoriser M. le Maire à signer l'avenant n° 10 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.

«**M. LE MAIRE** : Est-ce qu'il y a des abstentions ? Des oppositions ? Je n'en vois pas. C'est adopté».

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 13 juillet 2012.