

## **47 - PRU Clairs-Soleils - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan financier arrêté au 31 décembre 2012 - Avenant n° 11 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.

### **I - 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.

Par l'avenant n° 10 en date du 14 août 2012 et reçu en Préfecture le 7 septembre 2012, la Ville a modifié son engagement financier.

## **II - 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 :

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

B - L'opération de construction du rez-de-chaussée du bâtiment «A», soit 1 129,59 m<sup>2</sup> de surfaces utiles avec la réalisation à terme d'une supérette alimentaire de 961,62 m<sup>2</sup> et d'un autre commerce de 167,97 m<sup>2</sup> ;

C - L'opération de construction du rez-de-chaussée du bâtiment «D» avec la réalisation de la crèche, halte garderie pour 510 m<sup>2</sup> ;

D - L'opération de construction du rez-de-chaussée du bâtiment «D» avec la réalisation de locaux d'activités pour 760 m<sup>2</sup>.

### **A - 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. Il a donc été décidé de confier ces travaux de finition à la Direction Grands Travaux de la Ville qui les a réalisés en 2013 compte tenu du fait que le programme de la SAIEMB est différé, en lien avec les difficultés présentes du marché immobilier.

A la fin de l'année 2012, la place est en passe d'être remise à la Ville (mi-2013).

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

**a - Opération d'aménagement**

Au 31 décembre 2012, le montant actualisé des dépenses s'élève à 3 861 527 € HT, soit une diminution de 17 474 € HT par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2011.

<b>Opérations d'aménagement</b>			
<b>Dépenses</b>	<b>Au 31/12/2011</b>	<b>Au 31/12/2012</b>	<b>Variation</b>
	<b>3 879 001</b>	<b>3 861 527</b>	<b>- 17 474</b>
<b>Foncier - Acquisitions</b>	<b>540 927</b>	<b>540 342</b>	<b>- 585</b>
Principal	513 612	513 612	0
Frais (notaires, ...)	27 315	26 730	- 585
<b>Etudes</b>	<b>58 998</b>	<b>58 998</b>	<b>0</b>
<b>Travaux et honoraires</b>	<b>2 588 369</b>	<b>2 588 369</b>	<b>0</b>
Travaux Infrastructures et Espaces publics	2 386 248	2 398 941	+ 12 693
Honoraires M. Œuvre Nectoux	194 433	183 288	- 11 145
Honoraires Coordonnateur SPS - Blondeau	7 688	6 140	- 1 548
<b>Frais annexes</b>	<b>155 164</b>	<b>170 485</b>	<b>+ 15 321</b>
Frais de gestion	84 327	76 149	- 8 178
Autres Frais (Trésor Public, Impôts...)	70 837	94 336	+ 23 499
<b>Frais financiers</b>	<b>121 009</b>	<b>88 799</b>	<b>- 32 210</b>
<b>Conduite d'opération</b>	<b>414 533</b>	<b>414 533</b>	<b>0</b>

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

**Dépenses**

<b>Frais annexes</b> , ajustements des provisions pour taxes foncières, taxes de participation du fait de l'allongement de la CPA	<b>+ 15 321 €</b>
<b>Frais financiers</b> , prise en compte de la situation de trésorerie	<b>- 32 210 €</b>

**Recettes**

Au 31 décembre 2012, le montant actualisé des recettes s'élève à 3 861 527 € HT.

<b>Opérations d'aménagement</b>			
<b>Recettes</b>	<b>Au 31/12/2011</b>	<b>Au 31/12/2012</b>	<b>Variation</b>
	<b>3 879 001</b>	<b>3 861 527</b>	<b>- 17 474</b>
Foncier - Cessions	555 254	558 854	+ 3 600
Produits financiers	22 377	25 689	+ 3 312
Vente d'ouvrages d'infrastructures	2 588 369	2 588 369	0
Participation communale	713 001	688 615	- 24 386

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

<b>Foncier/cessions</b> : actualisation des prix de cession à la surface précise des locaux commerciaux	<b>+ 3 600 €</b>
<b>Produits financiers</b> : prise en compte des intérêts de placement de trésorerie positive	<b>+ 3 312 €</b>
<b>Collectivité</b> :	
Participation de la collectivité : ajustement de la participation à l'équilibre	<b>- 24 386 €</b>

## **b - Programmation immobilière et commercialisation**

### ✓ **Logements**

Avancement des quatre programmes immobiliers prévus dans le périmètre de la Convention Publique d'Aménagement au 31 mars 2013:

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 a été délivré début 2013.

### ✓ **Locaux d'activités**

A l'instar des retours d'expérience des PRU, la difficulté de commercialisation de ces locaux a conduit l'aménageur à engager une démarche active pour attirer les entrepreneurs. Il a cependant été constaté que la demande est davantage orientée sur la location plutôt que sur l'acquisition et qu'il convenait de développer une offre à la location de locaux aménagés en plus de l'offre d'acquisition.

La sedD, en charge de la commercialisation, a proposé de développer une offre locative de locaux aménagés. Cette nouvelle stratégie a conduit la Ville à solliciter AKTYA, SEM patrimoniale, pour assurer une gestion cohérente et maîtrisée des locaux mis en location.

Aktya a accepté d'acheter les locaux au fur et à mesure de leur prise à bail et les locaux non loués au terme de la concession (décembre 2017).

Le prix de vente est fixé à 725 € /m<sup>2</sup> (initialement prévue à 1 000 € le m<sup>2</sup>) pour permettre un rendement locatif de 5 %, un travail commun sur l'offre, notamment appuyé sur une étude de la Caisse des Dépôts, ayant permis de définir que l'offre de locaux aménagés pouvait être établie à un minimum de 40 € HT/m<sup>2</sup>.

En contrepartie de l'effort consenti sur le prix de cession des locaux, une clause de retour à bonne fortune, au bénéfice de la Ville, sera intégrée au compromis de vente à intervenir entre la sedD et Aktya.

Les tableaux présentés ci-après (pour les bâtiments A et D) tiennent compte de la modification du prix de cession et du coût de l'aménagement des locaux (estimés à 460 € HT/m<sup>2</sup>).

### **B - Les équipements commerciaux - Bâtiment A**

Le groupe Casino a signé en décembre 2011 un bail pour une surface de 420 m<sup>2</sup> afin d'y installer l'enseigne SPAR, tenue par un exploitant salarié. La totalité des investissements a été réalisée et portée par l'enseigne Casino. Le magasin a été inauguré en même temps que la place des Lumières le 24 février 2012.

Le bilan évolue par rapport au bilan de 2011, mais il faut noter un effort de la société sur sa rémunération.

La sedD poursuit sa mission de commercialisation qui sera désormais complétée par la commercialisation locative.

La participation communale est augmentée de 546 420 € compte tenu de la baisse des recettes de cession pour les locaux commerciaux (725 €/m<sup>2</sup> et non plus 1 000 € HT/m<sup>2</sup>) et de la hausse des dépenses liée aux travaux à réaliser dans les cellules commerciales pour accompagner les porteurs de projet. Le différentiel de coût de travaux correspond à une provision pour aménagement à hauteur de 460 €/m<sup>2</sup>.

<b>LOCAUX BATIMENT A</b>			
<b>DEPENSES</b>	<b>Au 31/12/2011</b>	<b>Au 31/12/2012</b>	<b>Variation</b>
	<b>1 489 521</b>	<b>1 823 927</b>	<b>+ 334 406</b>
<b>CHARGES FONCIERES</b>	<b>113 000</b>	<b>113 200</b>	<b>+ 200</b>
<b>TRAVAUX ET HONORAIRES</b>	<b>1 070 746</b>	<b>1 373 886</b>	<b>+ 303 140</b>
TRAVAUX	917 784	1 220 924	+ 303 140
HONORAIRES DIVERS	152 962	152 962	0
<b>FRAIS DIVERS</b>	<b>124 296</b>	<b>130 693</b>	<b>+ 6 397</b>
ASSURANCES	19 542	25 356	+ 5 814
AUTRES FRAIS	104 754	105 337	- 583
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>73 947</b>	<b>119 252</b>	<b>+ 45 305</b>
<b>REMUNERATION SOCIETE</b>	<b>107 532</b>	<b>86 896</b>	<b>- 20 636</b>

<b>LOCAUX BATIMENT A</b>			
<b>RECETTES</b>	<b>Au 31/12/2011</b>	<b>Au 31/12/2012</b>	<b>Variation</b>
	<b>1 489 521</b>	<b>1 823 927</b>	<b>+ 334 406</b>
<b>VENTE DES LOCAUX</b>	<b>1 018 000</b>	<b>777 775</b>	<b>- 240 225</b>
Supermarché (420 m <sup>2</sup> )	310 000	300 000	
Autre local 1 (542 m <sup>2</sup> )	540 000	355 975	
Autre local 2 (168 m <sup>2</sup> )	168 000	121 800	
<b>LOCATIONS</b>		<b>27 925</b>	<b>27 925</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>60</b>	<b>346</b>	<b>+ 286</b>
<b>PARTICIPATION COMMUNALE</b>	<b>471 461</b>	<b>1 017 881</b>	<b>+ 546 420</b>
Supermarché (420 m <sup>2</sup> )	239 366	239 366	
Autres locaux	232 095	778 515	+ 546 420

### **C - 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 m<sup>2</sup> et répond aux exigences BBC.

L'ouvrage sera remis à la Ville, à l'issue de l'année de garantie de parfait achèvement. Cette remise est suspendue au règlement des dernières réserves constatées.

Le Décompte Général Définitif du marché de travaux est en cours de préparation. Il ne montre pas d'évolution notable du bilan financier. Travaux et honoraires sont ajustés à la baisse.

<b>CRECHE</b>			
<b>DEPENSES</b>	<b>Au 31/12/2011</b>	<b>Au 31/12/2012</b>	<b>Variation</b>
	<b>1 524 722</b>	<b>1 520 132</b>	<b>- 4 590</b>
<b>CHARGES FONCIERES</b>	<b>51 000</b>	<b>51 000</b>	<b>0</b>
<b>TRAVAUX ET HONORAIRES</b>	<b>1 337 958</b>	<b>1 331 088</b>	<b>- 6 870</b>
TRAVAUX	1 196 252	1 193 632	- 2 620
HONORAIRES DIVERS	141 706	137 456	- 4 250
<b>FRAIS DIVERS</b>	<b>27 492</b>	<b>35 955</b>	<b>+ 8 463</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>40 000</b>	<b>33 737</b>	<b>- 6 263</b>
<b>REMUNERATION SOCIETE</b>	<b>68 272</b>	<b>68 352</b>	<b>+ 80</b>

<b>CRECHE</b>			
<b>RECETTES</b>	<b>Au 31/12/2011</b>	<b>Au 31/12/2012</b>	<b>Variation</b>
		<b>1 524 722</b>	<b>1 520 132</b>
<b>VENTE DES LOCAUX A LA COMMUNE</b>	<b>1 523 591</b>	<b>1 518 271</b>	<b>- 5 320</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>1 131</b>	<b>1 861</b>	<b>+ 730</b>

L'augmentation des frais divers est due au retard pris dans la remise de l'ouvrage : frais de copropriété, taxe foncière...

#### **D - Locaux d'activité - Bâtiment D**

Situés du côté de la rue Rosa Parks, ces locaux sont destinés à l'accueil de services ou activités. La prospection a été engagée par la sedD, en direction des professionnels de santé (médecins, infirmiers, kinésithérapeute...).

Le prix de revient de cette opération à fin 2012 est porté à 1 552 041 €, soit une augmentation de 422 491 € par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2011.

La participation communale est augmentée de 720 541 € compte tenu de la baisse des recettes de cession pour les locaux commerciaux (725 €/m<sup>2</sup> et non plus 1 000 € HT/m<sup>2</sup>) et de la hausse des dépenses est liée aux travaux à réaliser dans les cellules commerciales pour accompagner les porteurs de projet.

<b>LOCAUX BATIMENT D</b>			
<b>DEPENSES</b>	<b>Au 31/12/2011</b>	<b>Au 31/12/2012</b>	<b>Variation</b>
		<b>1 129 550</b>	<b>1 552 041</b>
<b>CHARGES FONCIERES</b>	<b>76 000</b>	<b>79 400</b>	<b>+ 3 400</b>
Cellules d'activités (pôle médical)	42 800	44 600	+ 1 800
Cellules pour autres activités	33 200	34 800	+ 1 600
<b>TRAVAUX ET HONORAIRES</b>	<b>809 578</b>	<b>1 172 442</b>	<b>+ 362 864</b>
TRAVAUX	735 654	1 100 894	+ 365 240
HONORAIRES DIVERS	73 924	71 548	- 2 376
<b>FRAIS DIVERS</b>	<b>50 978</b>	<b>70 344</b>	<b>+ 19 366</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>100 000</b>	<b>159 431</b>	<b>+ 59 431</b>
<b>REMUNERATION SOCIETE</b>	<b>92 994</b>	<b>70 424</b>	<b>- 22 570</b>

<b>LOCAUX BATIMENT D</b>			
<b>RECETTES</b>	<b>Au 31/12/2011</b>	<b>Au 31/12/2012</b>	<b>Variation</b>
		<b>1 129 550</b>	<b>1 552 041</b>
<b>VENTE DES LOCAUX</b>	<b>873 700</b>	<b>575 650</b>	<b>- 298 050</b>
<b>PARTICIPATION COMMUNALE</b>	<b>255 850</b>	<b>976 391</b>	<b>+ 720 541</b>

**E - Bilan financier consolidé au 31 décembre 2012**

DEPENSES	Bilan au 31/12/2011	Bilan au 31/12/2012	Variation
Foncier	780 927	783 941	+ 3 014
Etudes tiers	58 998	58 998	0
Ouvrages d'infrastructure	2 386 248	2 398 941	+ 12 693
Crèche	1 196 252	1 193 632	- 2 620
Locaux d'activité - bât.D	735 654	1 100 894	+ 365 240
Locaux d'activité- bât. A	917 784	1 220 924	+ 303 140
Honoraires techniques	570 713	551 394	- 19 319
Frais annexes	357 930	407 477	+ 49 547
Frais financiers	334 956	401 219	+ 66 263
Conduite d'opérations	683 331	640 205	- 43 126
<b>TOTAL</b>	<b>8 022 794</b>	<b>8 757 626</b>	<b>+ 734 832</b>

RECETTES	Bilan au 31/12/2011	Bilan au 31/12/2012	Variation
Cessions	552 000	555 600	+ 3 600
Produits divers	3 254	3 254	0
Vente de locaux bât. A	1 018 000	777 775	- 240 225
Vente de locaux bât. D	873 700	575 650	- 298 050
Location		27 925	27 925
Produits financiers	23 567	27 895	+ 4 328
<b>Recette collectivité :</b>	<b>4 111 960</b>	<b>4 106 640</b>	<b>- 5 320</b>
Ouvrage d'infrastructure	2 588 369	2 588 369	
Crèche	1 523 591	1 518 271	- 5 320
<b>Participation collectivité</b>	<b>1 440 312</b>	<b>2 682 887</b>	<b>+ 1 242 575</b>
Opérations d'aménagement	713 001	688 615	- 24 386
RDC bâtiment A	471 461	1 017 881	+ 546 420
RDC bâtiment D	255 850	976 391	+ 720 541
<b>TOTAL</b>	<b>8 022 794</b>	<b>8 757 626</b>	<b>+ 734 832</b>

L'ensemble des opérations prévues dans la Convention Publique d'Aménagement sont désormais en cours d'achèvement. Le bilan consolidé se caractérise, au 31 décembre 2012, par une évolution importante de la participation globale de la collectivité pour équilibrer l'opération. Pour sa part, la sedD participe à cet effort en abandonnant, pour la suite, sa rémunération hors rémunération forfaitaire.

**F - Trésorerie**

	<b>A fin 2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015-2017</b>
Total des dépenses	6 953 014	571 825	488 242	744 545
Total des recettes	4 734 829	1 163 484	633 778	2 225 535
solde annuel net =		591 659	145 536	1 480 990
solde cumulé net =	- 2 218 185	- 1 626 526	- 1 480 990	0
<b>Avances de la Collectivité</b>				
	<b>A fin 2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015-2017</b>
encaissements	880 000	0	0	0
décaissements	0	- 880 000	0	0
<b>Emprunt</b>				
encaissements	2 000 000	0	0	- 2 000 000
décaissements	0	0		0
solde annuel net =	+ 661 815	- 283 341	145 536	519 010
solde cumulé net =	+ 661 815	+ 373 474	+ 519 010	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.

L'avance réalisée par la Ville de 880 000 € sera remboursée par la sedD en 2013, comme prévu initialement.

**Propositions**

Le Conseil Municipal est invité à :

1 - approuver le présent CRAC révisé au 31 mars 2013, contenant le bilan financier de l'opération au 31 décembre 2012 de la concession d'aménagement du PRU des Clairs-Soleils qui augmente le coût de l'opération concédée (aménagement et réalisation des locaux situés au rez-de-chaussée des bâtiments A et D...) de 8 022 794 € à 8 757 626 € HT, soit une augmentation de 734 832 € (9 %).

2 - approuver l'engagement global de la Commune à l'opération globale qui passe de 5 552 272 € à 6 789 527 €, soit une augmentation de 1 237 255 € qui se décompose de la manière suivante :

Intitulés	Bilan précédent	Nouveau bilan	Evolution (montant HT)
<b>CESSIONS</b>	<b>4 111 960</b>	<b>4 106 640</b>	<b>- 5 320</b>
<b>OUVRAGES</b>			
Cession d'ouvrages Infrastructure et Espaces publics	2 588 369	2 588 369	0
<b>LOCAUX</b>			
Local Crèche - Halte garderie pour 510 m <sup>2</sup>	1 523 591	1 518 271	- 5 320
<b>PARTICIPATION COLLECTIVITE</b>	<b>1 440 312</b>	<b>2 682 887</b>	<b>1 242 575</b>
Participation d'équilibre opération d'aménagement	713 001	688 615	- 24 386
Participation sur dépenses de construction RDC Bât A	471 461	1 017 881	+ 546 420
Participation sur dépenses de construction RDC Bât D	255 850	976 391	+ 720 541
<b>TOTAL HT</b>	<b>5 552 272</b>	<b>6 789 527</b>	<b>+ 1 237 255</b>

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 2012	2013	2014	2015-2017	TOTAL
<b>CESSIONS</b>	<b>3 820 122</b>	<b>286 519</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 106 640</b>
Cession d'ouvrages Infrastructure et Espaces publics	2 331 576	256 793	0	0	2 588 369
Local Crèche - Halte garderie pour 510 m <sup>2</sup>	1 488 546	29 726	0	0	1 518 271
<b>PARTICIPATION COLLECTIVITE</b>	<b>804 633</b>	<b>529 665</b>	<b>345 029</b>	<b>1 003 559</b>	<b>2 682 886</b>
Participation d'équilibre opération d'aménagement	684 950	0	0	3 665	688 615
Participation sur dépenses locaux commerciaux RDC Bât A	119 683	234 794	83 356	580 046	1 017 881
Participation sur dépenses de construction RDC Bât D	0	294 870	261 673	419 848	976 391
<b>TOTAL HT</b>	<b>4 624 754</b>	<b>816 184</b>	<b>345 029</b>	<b>1 003 559</b>	<b>6 789 527</b>

3 - autoriser M. le Maire à signer l'avenant n° 11 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, soit une prolongation de la CPA jusqu'au 31 décembre 2017,

4 - autoriser M. le Maire à encaisser en recettes la somme de 880 000 € (remboursement avance) sur la ligne 27.824.2764.003606.30100.

**«Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN :** Si l'ensemble de la zone Place urbaine et Parc est réussie et a modifié l'image du quartier des Clairs-Soleils, je trouve que les bâtiments, en avant de la zone, construits avant le centre social, juste après l'église Saint-Paul, déparent l'ensemble. Ces immeubles qui sont les derniers construits et occupés depuis le printemps de cette année dépendent je crois d'Habitat 25. La conception architecturale me paraît parfois un peu aberrante, en particulier les balcons qui sont placés les uns sur les autres, celui du haut plus petit donnant sur celui du bas et très vite certains occupants se sont barricadés derrière des panneaux pare-vues de toutes sortes ou ont installé du linge sur les barrières. J'en ai déjà parlé à l'Adjoint de quartier, il me semble qu'il doit y avoir des règlements comme dans tous les immeubles. Je regrette que ce soit les premiers bâtiments qu'une personne arrivant à Clairs-Soleils voie par la rue de Chalezeule, je pense que cela doit nuire à l'attractivité du quartier qui est rénové et à la place qui est belle.

**M. LE MAIRE :** Vous avez raison, ce n'est pas acceptable que dans des bâtiments neufs on modifie l'aspect esthétique. Il faudra que les services vérifient effectivement ce qui est possible ou non. Ces bâtiments ce n'est pas Grand Besançon Habitat, je crois que c'est Habitat 25 me semble-t-il, ce n'est pas acceptable que dans ces bâtiments-là on mette des choses qui ne soient pas autorisées, pas plus qu'on remette des paraboles, ce qui est formellement interdit puisqu'il y a des systèmes de distribution à l'intérieur. Michel veux-tu dire un mot ?

**M. Michel LOYAT :** Oui, je crois que vous attirez l'attention sur un problème ou en tout cas un aspect qui est à prendre en compte. On choisit des projets. Chaque fois cela a fait l'objet d'un concours, on a une image et ensuite il y a la réalité des personnes qui y vivent et on constate, et pas uniquement d'ailleurs dans les logements sociaux...

**M. LE MAIRE :** Partout !

**M. Michel LOYAT :** ...vous avez aussi cela dans d'autres résidences, lorsque l'on a des terrasses, lorsqu'on a des balcons très transparents, il se développe une pratique qui fait que l'on masque un peu et il faudra qu'à l'avenir on prenne dès le départ davantage en compte cet aspect pour après faire respecter les règlements. Mais cela est quand même très difficile lorsque les personnes le font, non pas pour dénaturer bien sûr mais pour se protéger un peu. Vous attirez l'attention sur un aspect qui n'est pas majeur mais qui doit être mieux pris en compte.

**M. LE MAIRE :** Mais quand même je pense qu'il faut être vigilant vis-à-vis de cela, je pense que tu as raison, on n'est peut-être pas assez attentif à cela. Il faudrait des balcons qui ne soient effectivement pas transparents, en tout cas je demande aux services qu'ils informent bien tous nos logeurs et qu'une attention particulière puisse être apportée car c'est un problème d'esthétique générale qui doit toucher tous les logeurs d'ailleurs, pas uniquement celui-là. Je ne veux pas en désigner un du doigt, je pense qu'il faudrait que la direction de l'urbanisme rappelle cela et que tout simplement dans les offices d'HLM on fasse respecter les lois, comme partout.

Y a-t-il des oppositions sur ce rapport ? Non. Pas d'abstentions ? C'est adopté».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime (1 abstention) 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 5 décembre 2013.*