

72 - PRU Clairs-Soleils - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan financier arrêté au 31 décembre 2015

Mme ROCHDI, Conseillère Municipale Déléguée, Rapporteur : L'enjeu principal du PRU des Clairs-Soleils est de donner au quartier 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 Grand Besançon Habitat (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 - Contenu de la Convention Publique d'Aménagement

Aux termes d'une convention signée le 28 février 2005, la Ville de Besançon confiait à la sedD une mission d'aménagement de la place et du parc.

Cette mission a été élargie par avenants successifs, prévus dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement (CPA), aux opérations de construction 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 (2 juillet 2005) et 2 (19 juin 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 opérationnelles sur le bâti en lui demandant d'étudier, en co-maîtrise d'ouvrage avec GBH, la réalisation des rez-de-chaussée des bâtiments A et D du projet d'aménagement de la place centrale.

L'avenant n° 3 (27 octobre 2006) contractualisait l'effort financier de la Ville à l'opération d'aménagement.

L'avenant n° 4 (21 septembre 2007) contractualisait l'évolution de son effort financier à l'opération d'aménagement.

Par l'avenant n° 5 (18 février 2008), la Ville actait les nouvelles dispositions fiscales applicables aux participations d'équilibre versées par les collectivités aux opérations d'aménagement concédées, et le remboursement de la TVA demandé par la sedD pour la réalisation et la commercialisation des locaux en rez-de-chaussée des bâtiments A et D.

L'avenant n° 6 (9 octobre 2008) modifiait l'engagement financier de la Ville dans cette opération, et confirmait la phase opérationnelle de la sedD pour la réalisation et la commercialisation des locaux en rez-de-chaussée des bâtiments A et D.

L'avenant n° 7 (28 octobre 2009) modifiait l'engagement financier de la Ville à cette opération, et prorogeait d'un an la durée de la CPA, soit jusqu'au 8 mars 2012.

L'avenant n° 8 (9 et 19 novembre 2010) modifiait l'engagement financier de la Ville et prorogeait jusqu'au 31 décembre 2013 la durée de la CPA.

L'avenant n° 9 (20 décembre 2011) modifiait l'engagement financier de la Ville dans l'opération d'aménagement.

L'avenant n° 10 (14 août 2012) modifiait l'engagement financier de la Ville.

L'avenant n° 11 (13 janvier 2014) modifiait l'engagement financier de la Ville et prorogeait la durée de la CPA au 31 décembre 2017.

L'avenant n° 12 (12 janvier 2016) réduisait l'engagement financier de la Ville dans l'opération d'aménagement.

II - Présentation du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité

L'intervention de la sedD sur la concession du PRU des Clairs-Soleils est décomposée en 4 sous-opérations faisant chacune 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 1 132 m² de locaux d'activités, dont une supérette de 473 m².

C. L'opération de construction du rez-de-chaussée du bâtiment «D» avec la réalisation de la crèche/halte-garderie pour 510 m².

D. L'opération de construction du rez-de-chaussée du bâtiment «D» avec la réalisation de locaux d'activités pour 794 m².

A. L'opération d'aménagement des espaces publics

1. Acquisitions foncières

Le programme d'acquisitions foncières était achevé au 31 décembre 2007.

2. Etudes

La maîtrise d'œuvre de l'opération a été assurée par le groupement «Atelier de la Pluie et du Soleil» (V. Lhomme et F. Nectoux), «L'Atelier du Paysage» et le bureau d'études «INGEDIA».

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

Le coordonnateur SPS était le Cabinet BLONDEAU.

3. Travaux

Le marché de travaux a été attribué à l'entreprise BONNEFOY par la Commission d'Appel d'Offres du 16 décembre 2005.

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

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 de Besançon qui les a réalisés en 2013 compte-tenu du fait que, en lien avec les difficultés présentes du marché immobilier, le programme de la SAIEMB est différé. Des études sont en cours afin d'étudier un nouveau projet avec un nombre réduit de logements.

Les opérations d'aménagement du ressort de la concession étaient donc terminées au 31 mars 2014. La rétrocession des espaces publics à la Ville a été effectuée en date du 19 février 2015.

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

Dépenses

Au 31 décembre 2015, le montant actualisé des dépenses s'élève à 3 830 633 € HT. En comparaison du dernier bilan financier au 31 décembre 2014, ce bilan actualisé est identique.

Aménagement des espaces publics			
	Au 31/12/2014	Au 31/12/2015	Variation
Dépenses	3 830 633 €	3 830 633 €	0 €
Foncier - Acquisitions	540 342 €	540 342 €	0 €
<i>Principal</i>	513 612 €	513 612 €	0 €
<i>Frais (notaires...)</i>	26 730 €	26 730 €	0 €
Etudes	58 998 €	58 998 €	0 €
Travaux et honoraires	2 588 369 €	2 588 369 €	0 €
<i>Travaux Infrastructures et Espaces Publics</i>	2 398 941 €	2 398 941 €	0 €
<i>Honoraires techniques</i>	189 428 €	189 428 €	0 €
<i>Frais annexes</i>	161 140 €	161 140 €	0 €
Frais financiers	67 249 €	67 249 €	0 €
Conduite d'opérations	414 533 €	414 533 €	0 €

Recettes

Au 31 décembre 2015, le montant actualisé des recettes s'élève à 3 830 633 € HT. En comparaison du dernier bilan financier au 31 décembre 2014, ce bilan actualisé est identique.

Il fait toutefois apparaître au chapitre «Cession de charge foncière» un abandon partiel de la recette prévisionnelle (- 100 000 €). Cette décision, conséquence de l'incertitude temporelle quant à la concrétisation de la cession du terrain «C» à un opérateur immobilier, se décline à 2 niveaux :

- une réduction de 50 000 € de la charge foncière prévisionnelle ;
- une provision pour perte de recettes de 100 000 €.

En compensation, la participation d'équilibre de la Collectivité est augmentée de 150 000 € sans toutefois remettre en cause le niveau global d'effort financier de la Ville dans le projet de renouvellement urbain confié à la sedD.

Aménagement des espaces publics			
	Au 31/12/2014	Au 31/12/2015	Variation
Recettes	3 830 633 €	3 830 633 €	0 €
RECETTES TIERS	396 958 €	246 958 €	- 150 000 €
Cessions de charges foncières	150 000 €	0 €	- 150 000 €
<i>Cession charges foncières bâtiment C</i>	150 000 €	100 000 €	- 50 000 €
<i>Provision pour perte de recettes</i>	0 €	- 100 000 €	- 100 000 €
Réaffectation charges foncières	243 600 €	243 600 €	0 €
<i>Cession charges foncières bâtiment A</i>	113 200 €	113 200 €	0 €
<i>Cession charges foncières bâtiment D (crèche)</i>	51 000 €	51 000 €	0 €
<i>Cession charges foncières bâtiment D (loc. d'act.)</i>	79 400 €	79 400 €	0 €
Produits gestion et divers	3 358 €	3 358 €	0 €
AUTRES RECETTES	28 684 €	28 684 €	0 €
Produits financiers	28 684 €	28 684 €	0 €
RECETTES COLLECTIVITE	3 404 991 €	3 554 991 €	150 000 €
Cessions	2 588 369 €	2 588 369 €	0 €
Participation collectivité	816 622 €	966 622 €	150 000 €

B. Programmation immobilière et commercialisation

Logements

Au 31 mars 2016, l'état d'avancement des programmes immobiliers prévus dans le périmètre de la CPA est le suivant :

- Les travaux du bâtiment B (La Foncière) sont achevés et les 50 logements proposés à la location ;
- Les travaux des bâtiments A (Arc-en-ciel) et D (Lumières du jour) sont achevés ;
- La Foncière a engagé en 2011 la construction de 12 logements locatifs privés (pavillons) adossés au talus de la colline. La réalisation de ce programme a été confiée à la société Moyse, et les logements sont aujourd'hui livrés depuis septembre 2012 ;
- La SAIEMB Logement a déposé en 2013 une demande de permis de construire pour le bâtiment C. L'arrêté de PC a été délivré le 22 novembre 2013 mais l'organisme ne donne plus suite à son intention de construire. Afin de soutenir une démarche de commercialisation de l'îlot C, une étude de redimensionnement de la capacité de l'îlot C a été confiée en 2015 à l'architecte NECTOUX. Celle-ci a permis d'envisager une faisabilité différente du programme immobilier à réaliser avec la construction potentielle de 2 plots permettant la livraison d'une trentaine de logements pour une surface développée d'environ 2 400 m² de surface de plancher (terrain d'une superficie d'environ 1 700 m²).

Locaux d'activités

Une étude ayant pour objet l'évaluation du marché potentiel en matière de commerces et de services sur le quartier a permis de préciser la limite de programmation commerciale potentielle du quartier, et de fixer le plafond du niveau locatif «prix de marché» pour la pérennisation des activités commerciales au vu de la zone de chalandise identifiée.

Avec ce recalage, la démarche de commercialisation a abouti à une cession totale des locaux des rez-de-chaussée des bâtiments A et D, et à une occupation presque totale de ceux-ci.

1. Locaux d'activité - Bâtiment A

La sedD a étudié cette partie de bâtiment dans le cadre d'une co-maîtrise d'ouvrage avec Grand Besançon Habitat qui a, par ailleurs, réalisé au-dessus de ce volume 45 logements publics. Ce rez-de-chaussée comprend 1 132m² de locaux affectés à un usage commercial.

Le groupe Casino a signé en décembre 2011 un bail pour une surface de 473 m² afin d'y installer une supérette («SPAR») tenue par un couple salarié d'exploitants. Les travaux d'aménagement intérieur ont été réalisés et portés par le groupe Casino. Le magasin a été inauguré le 24 février 2012. Le groupe Casino l'a ensuite transformé en «Leader Price Express» fermé depuis avril 2015.

La sedD a développé sa mission de commercialisation sur les 659 m² restant à louer.

Cette démarche s'est traduite par une offre de locaux aménagés à un loyer d'environ 50 € HT/m², et un portage de ces locaux par la SEM patrimoniale AKTYA qui les acquiert au fur et à mesure de leur mise en location.

Les actions de commercialisation menées ont permis la signature de deux baux fin 2014, pour une durée ferme de 6 ans avec progressivité de loyer pour :

- une boucherie de 168 m² ;
- une boulangerie de 130 m².

Sur les 361 m² restant à commercialiser, une auto-école s'est installée au 1^{er} mars 2016 en façade commerciale sur 71 m², déterminant ainsi un local «réserve» sur l'arrière d'une surface de 290 m².

La SEM AKTYA se rendra acquéreur de l'ensemble des 361 m² au 1^{er} semestre 2016.

Au cours de l'année 2016, des travaux de fermeture de l'auvent situé à côté du local boucherie (bâtiment A) seront entrepris, ce afin de prémunir le bâtiment et ses occupants contre certains actes d'incivilité.

LOCAUX BATIMENT A			
	Au 31/12/2015	Au 31/12/2015	Variation
DEPENSES	1 792 748 €	1 704 748 €	- 88 000 €
CHARGES FONCIERES	113 200 €	113 200 €	0 €
TRAVAUX ET HONORAIRES	1 342 457 €	1 256 899 €	- 85 558 €
FRAIS DIVERS	125 065 €	125 065 €	0 €
FRAIS FINANCIERS	119 252 €	119 252 €	0 €
REMUNERATION SOCIETE	92 774 €	90 332 €	2 442 €
LOCAUX BATIMENT A			
	Au 31/12/2014	Au 31/12/2015	Variation
RECETTES	1 792 748 €	1 704 748 €	-88 000 €
VENTE DES LOCAUX	653 000 €	725 400 €	72 400 €
LOCATIONS	76 317 €	63 402 €	- 12 915 €
AUTRES RECETTES	2 820 €	2 820 €	0 €
PARTICIPATION COMMUNALE	1 060 611 €	913 126 €	- 147 485 €

2. La crèche - Bâtiment D

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

Il a été cédé à la Ville en février 2015.

3. Locaux d'activités - Bâtiment D

Les locaux d'activité ont été commercialisés par la SEM AKTYA et sont tous occupés depuis fin 2014.

La seule évolution vis-à-vis du bilan financier précédemment approuvé est une diminution de 2 515 € des provisions pour frais financiers, qui se traduit par une diminution identique de la participation communale.

Rez-de-chaussée du bâtiment D			
	Au 31/12/2014	Au 31/12/2015	Variation
Dépenses	3 010 687 €	3 008 172 €	- 2 515€
Charges foncières	130 400 €	130 400 €	0 €
Travaux et honoraires	2 521 715 €	2 521 715 €	0 €
Frais divers	107 442 €	107 442 €	0 €
Frais financiers	105 802 €	103 287 €	- 2 515 €
Rémunération société	145 327 €	145 327 €	0 €

Rez-de-chaussée du bâtiment D			
	Au 31/12/2014	Au 31/12/2015	Variation
Recettes	3 010 687 €	3 008 172 €	- 2 515 €
Vente des locaux	2 310 281 €	2 310 281 €	0 €
Produits de location	15 938 €	15 938 €	0 €
Autres recettes	6 921 €	6 921 €	0 €
Participation communale	677 547 €	675 032 €	- 2 515 €

III - Bilan financier consolidé au 31 décembre 2015

Concession PRU Clairs-Soleils - Bilan financier global			
	Au 31/12/2014	Au 31/12/2015	Variation
Dépenses	8 634 065 €	8 543 550 €	- 90 515 €
Foncier - Acquisitions	783 942 €	783 942 €	0 €
Etudes	58 998 €	58 998 €	0 €
Travaux et honoraires	6 452 542 €	6 366 983 €	- 85 559 €
<i>Travaux</i>	5 750 970 €	5 722 599 €	- 28 371 €
<i>Honoraires techniques</i>	701 571 €	644 384 €	- 57 187 €
Frais divers	393 647 €	393 647 €	0 €
Frais financiers	292 303 €	289 789 €	- 2 515 €
Conduite d'opération	652 633 €	650 192 €	- 2 442 €
<i>Aménagement des espaces publics (1234)</i>	414 533 €	414 533 €	0 €
<i>Rez-de-chaussée bâtiment A (1235)</i>	92 774 €	90 332 €	- 2 442 €
<i>Rez-de-chaussée bâtiment D (1238)</i>	145 327 €	145 327 €	0 €

Concession PRU Clairs-Soleils - Bilan financier global			
	Au 31/12/2014	Au 31/12/2015	Variation
Recettes	8 634 065 €	8 543 550 €	- 90 515 €
Recettes tiers	1 842 958 €	1 765 358 €	- 77 600 €
Autres recettes	130 680 €	117 766 €	- 12 915 €
Recettes collectivité	6 660 430 €	6 660 430 €	0 €
<i>Cessions</i>	4 105 650 €	4 105 650 €	0 €
<i>Participation Collectivité</i>	2 554 779 €	2 554 780 €	0 €
Participation d'équilibre op. d'aménagement	816 622 €	966 622 €	150 000 €
Participation sur dépenses RDC Bât. A	1 060 611 €	913 126 €	- 147 485 €
Participation sur dépenses RDC Bât. D	677 547 €	675 032 €	- 2 515 €

Le bilan consolidé au 31 décembre 2015 se caractérise par une baisse de 90 515 € par rapport à celui de 2014.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- prendre acte de l'avancement de l'opération d'aménagement PRU Clairs-Soleils au 31 mars 2016 ;

- approuver le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité présentant le bilan financier consolidé au 31 décembre 2015 de la concession d'aménagement du PRU des Clairs-Soleils pour un montant de 8 543 550 € HT ;

- approuver l'engagement global de la commune à l'opération à hauteur de 6 660 430 € (sans changement par rapport au précédent bilan).

«**M. LE MAIRE** : Y a-t-il des oppositions ou des abstentions ? 2 abstentions. Ce rapport est adopté».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3 (1 abstention), le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (2 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

M. BODIN (2) et M. SCHAUSS n'ont pas pris part au vote.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 49

Contre : 0

Abstentions : 2

Récépissé préfectoral du 1^{er} juillet 2016.