



EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 22 juin 2017

Le Conseil Municipal, convoqué le 15 juin 2017, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances.

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET, Maire.

Étaient présents :

M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Eric ALAUZET, M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER (à compter de la question 21), M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, M. Gueric CHALNOT, M. Pascal CURIE (jusqu'à la question 66 incluse), M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Danielle DARD, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Abdel GHEZALI, Mme Solange JOLY, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question 38 incluse), Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN (à compter de la question 3), Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB, Mme Karima ROCHDI, M. Dominique SCHAUSS, M. Rémi STHAL, Mme Ilva SUGNY (jusqu'à la question 38 incluse), Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPERRIN, M. Michel OMOURI, Mme Sophie PESEUX, Mme Mina SEBBAH, Mme Christine WERTHE, M. Philippe MOUGIN.

Secrétaire :

Mme Sylvie WANLIN.

Absents :

Mme Sorour BARATI-AYMONIER (jusqu'à la question 20 incluse), M. Pascal CURIE (à compter de la question 67), Mme Myriam EL-YASSA, Mme Carine MICHEL (à compter de la question 39), M. Thierry MORTON, M. Anthony POULIN (jusqu'à la question 2 incluse), Mme Ilva SUGNY (à compter de la question 39), M. Pascal BONNET, M. Ludovic FAGAUT, M. Julien ACARD.

Procurations de vote :

Mme Sorour BARATI-AYMONIER à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question 20 incluse), M. Pascal CURIE à M. Dominique SCHAUSS (à compter de la question 67), Mme Myriam EL-YASSA à M. Nicolas BODIN, Mme Carine MICHEL à Mme Sylvie WANLIN (à compter de la question 39), M. Thierry MORTON à Mme Marie ZEHAF, M. Anthony POULIN à Mme Anne VIGNOT (jusqu'à la question 2 incluse), Mme Ilva SUGNY à M. Gérard VAN HELLE (à compter de la question 39), M. Pascal BONNET à Mme Christine WERTHE, M. Ludovic FAGAUT à M. Jacques GROSPERRIN, M. Julien ACARD à M. Philippe MOUGIN.

OBJET : 40 - PRU Clairs-Soleils - Compte Rendu Annuel à la Collectivité - Bilan financier arrêté au 31 décembre 2016 - Avenant n° 13

PRU Clairs-Soleils
Compte-Rendu Annuel à la Collectivité
Bilan financier arrêté au 31 décembre 2016
Avenant n° 13

Rapporteur : Mme ROCHDI, Conseillère Municipale Déléguée

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 SAIEM B 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 (CPA)

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 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 les rues de Chalezeule et 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 prorogait 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 prorogait jusqu'au 31 décembre 2013 la durée de la CPA.

Les avenants n° 9 (20 décembre 2011) et 10 (14 août 2012) modifiaient l'engagement financier de la Ville dans l'opération d'aménagement.

L'avenant n° 11 (13 janvier 2014) modifiait l'engagement financier de la Ville (1 237 255 € en faveur des cellules commerciales non occupées) et prorogait 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 (CRAC)

L'intervention de la sedD sur la concession du PRU 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 est 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 est 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 SAIEM B sur la place, ne pourront être exécutés qu'après la livraison des ouvrages. Il a donc été décidé de confier ces travaux 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 du marché immobilier, le programme de la SAIEM B 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 sont terminées depuis le 31 mars 2014. La rétrocession des espaces publics à la Ville de Besançon 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 2016, le montant actualisé des dépenses s'élève à 3 788 017 € HT. En comparaison du dernier bilan financier au 31 décembre 2015, ce bilan actualisé affiche une baisse des dépenses de 42 616 €. Au vu de l'avancement de l'opération, cette baisse s'explique essentiellement par un abandon de certaines provisions au niveau des travaux, des frais divers et des frais financiers.

Aménagement des espaces publics			
DEPENSES	Au 31/12/2015	Au 31/12/2016	Variation
	3 830 633 €	3 788 017 €	- 42 616 €
Fonciers - Acquisitions	540 342 €	548 548 €	8 205 €
Etudes	58 998 €	58 998 €	0 €
Travaux et honoraires	2 588 369 €	2 581 265 €	- 7 105 €
Frais annexes	161 140 €	149 985 €	- 11 155 €
Frais financiers	67 249 €	27 249 €	- 40 000 €
Conduite d'opération	414 533 €	421 974 €	7 441 €

⇒ Recettes

Au 31 décembre 2016, le montant actualisé des recettes s'élève à 3 788 017 € HT. En comparaison du dernier bilan financier au 31 décembre 2015, ce bilan actualisé fait apparaître une baisse des recettes de 42 616 €. Cette baisse impacte principalement le montant de la participation d'équilibre de la collectivité à l'opération.

Aménagement des espaces publics			
RECETTES	Au 31/12/2015	Au 31/12/2016	Variation
	3 830 633 €	3 788 017 €	- 42 616 €
RECETTES TIERS	246 958 €	246 958 €	0 €
Cession à la Ville : parcelle CH n° 231	0 €	0 €	0 €
Réaffectation charges foncières	243 600 €	243 600 €	0 €
Produits gestion et divers	3 358 €	3 358 €	0 €
PRODUITS DE GESTION ET DIVERS	28 684 €	25 372 €	- 3 312 €
RECETTES COLLECTIVITE	3 554 991 €	3 515 686 €	- 39 305 €
Cessions / Espaces publics aménagés	2 588 369 €	2 581 265 €	- 7 104 €
Participation collectivité	966 622 €	934 421 €	- 32 201 €

B. Programmation immobilière et commercialisation

Logements

Au 31 mars 2017, l'état d'avancement des cinq programmes immobiliers prévus dans le périmètre de la CPA est le suivant :

- les travaux du bâtiment B (La Foncière) sont achevés et 50 logements proposés à la location ;
- les travaux des bâtiments «A» (Arc-en-ciel) et «D» (Lumières du Jour) sont achevés. Il en est de même pour la crèche municipale située en rez-de-chaussée du bâtiment «D» qui a été cédée à la Ville de Besançon après réception des travaux ;
- la SAIEM B Logement a déposé en 2013 une demande de Permis de Construire (PC) pour le bâtiment «C». L'arrêté de PC a été délivré le 22 novembre 2013, mais cet organisme a décidé, en accord avec la Ville, de ne pas donner suite à son intention de construire ;
- 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 livrés depuis fin 2012.

Pour accompagner ces cessions de terrains, la sedD a engagé les découpages fonciers des différentes emprises de ces projets. Elle s'est notamment rapprochée, au cours du second semestre 2017, de la Ville et de GBH pour délimiter :

- l'emprise foncière de la démarche de «résidentialisation» de la Tour 73 ;
- l'emprise du terrain pour le bâtiment «C» (parcelle CH n° 231 pour une surface de 1 691 m²).

Du fait de l'abandon par la SAIEM B Logement, il a été convenu de rechercher un autre opérateur pour un projet immobilier de 2 000 m² de surface de plancher (SDP) au lieu des 3 000 m² initialement prévus. Les démarches entreprises par la sedD sur ce point sont restées infructueuses. Il a donc été décidé que la Ville de Besançon achète, courant 2017, ce tènement foncier au concessionnaire sedD pour l'euro symbolique.

Locaux d'activités

Suite à la redéfinition et au recalage de la programmation commerciale potentielle du quartier, 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. Bâtiment «A»

A la suite du recalage de la programmation commerciale potentielle du quartier précitée, la SEM AKTYA s'est portée acquéreur des 361 m² de locaux restant à commercialiser (une façade commerciale de 71 m² ainsi qu'un local «réserve» sur l'arrière de 290 m²). Le Conseil d'Administration d'AKTYA, lors de sa séance du 19 février 2016, a décidé de se rendre propriétaire de ces deux lots pour un montant de 177 400 € HT. L'acte relatif à cette transaction sera signé prochainement.

Courant 2016 a été entreprise la fermeture de l'auvent situé à côté du local boucherie (Bâtiment «A») décidée afin de prémunir le bâtiment et ses occupants contre certains actes d'incivilité constatés.

LOCAUX BÂTIMENT «A»			
DEPENSES	Au 31/12/2015	Au 31/12/2016	Variation
	1 704 748 €	1 658 748 €	- 46 000 €
CHARGES FONCIERES	113 200 €	113 200 €	0 €
Surface alimentaire (local «A») de 473 m ²	47 300 €	47 300 €	0 €
Surface du local «B» de 130 m ²	13 000 €	13 000 €	0 €
Surface du local «C» de 361 m ²	36 100 €	36 100 €	0 €
Surface du local «D» de 168 m ²	16 800 €	16 800 €	0 €
TRAVAUX ET HONORAIRES	1 256 899 €	1 235 899 €	- 21 000 €
Travaux initiaux de structure	1 010 946 €	992 946 €	- 18 000 €
Aménagement des cellules	245 953 €	242 953 €	- 3 000 €
FRAIS DIVERS	125 065 €	110 065 €	- 15 000 €
FRAIS FINANCIERS	119 252 €	109 252 €	- 10 000 €
REMUNERATION SOCIETE	90 332 €	90 332 €	0 €
LOCAUX BÂTIMENT «A»			
RECETTES	Au 31/12/2015	Au 31/12/2016	Variation
	1 704 748 €	1 658 748 €	- 46 000 €
VENTES DES LOCAUX	725 400 €	775 400 €	50 000 €
Local «A» - Supérette SPAR et AKTYA	300 000 €	300 000 €	0 €
Local «B» - Boulangerie à AKTYA	130 000 €	130 000 €	0 €
Local «C» - Auto-école + Réserve à AKTYA	127 400 €	177 400 €	50 000 €
Local «D» - Boucherie à AKTYA	168 000 €	168 000 €	0 €
PRODUITS DE LOCATION	63 402 €	63 891 €	489 €
AUTRES RECETTES	2 820 €	6 994 €	4 174 €
PARTICIPATION COMMUNALE	913 126 €	812 462 €	- 100 664 €

Commentaires sur les dépenses :

Au 31 décembre 2016, le montant actualisé des dépenses relatives au bâtiment «A» s'élève à 1 658 748 € HT.

En comparaison du dernier bilan financier, ce bilan actualisé fait apparaître une diminution de 46 000 €.

Au vu de l'avancement de l'opération, cette baisse s'explique essentiellement par un abandon de certaines provisions au niveau des travaux et honoraires, des frais divers et des frais financiers.

Commentaires sur les recettes :

Au 31 décembre 2016, le montant actualisé des recettes relatives au bâtiment «A» s'élève à 1 658 748 € HT.

En comparaison du dernier bilan financier, ce bilan actualisé fait apparaître une diminution des recettes de 46 000 €.

La principale évolution est liée à l'augmentation du prix de cession à AKTYA des deux lots encore disponibles à hauteur de 50 000 €, le prix de vente global passant de 127 400 € (inscrit au CRAC 2016) à 177 400 € HT.

A cette augmentation s'ajoutent :

- un ajustement comptable des recettes locatives perçues par la sedD sur le local de l'auto-école avant que celui-ci ne soit cédé à la SEM AKTYA ;
- un complément de produit financier lié à la trésorerie positive de l'opération.

Ces différentes évolutions financières en dépenses et en recettes ont pour conséquence de diminuer la participation communale de 100 664 €.

2. Bâtiment «D»

La crèche a été mise à la disposition de la collectivité en août 2011, et cédée à celle-ci en février 2015.

Grand Besançon Habitat a réalisé 47 logements publics au-dessus de ce volume.

Les 794 m² de locaux d'activités ont été commercialisés par l'intermédiaire de la SEM AKTYA et sont aujourd'hui tous occupés.

LOCAUX BÂTIMENT «D»			
	Au 31/12/2015	Au 31/12/2016	Variation
DEPENSES	3 008 172 €	2 958 025 €	- 50 147 €
CHARGES FONCIERES	130 400 €	130 400 €	0 €
TRAVAUX ET HONORAIRES	2 521 715 €	2 518 546 €	- 3 168 €
FRAIS DIVERS	107 442 €	76 002 €	- 31 400 €
FRAIS FINANCIERS	103 287 €	87 749 €	- 15 538 €
REMUNERATION SOCIETE	145 327 €	145 327 €	0 €
LOCAUX BÂTIMENT «D»			
	Au 31/12/2015	Au 31/12/2016	Variation
RECETTES	3 008 172 €	2 958 025 €	- 50 147 €
VENTES DES LOCAUX	2 310 281 €	2 310 281 €	0 €
PRODUITS DE LOCATION	15 938 €	15 938 €	0 €
AUTRES RECETTES	6 921 €	5 264 €	- 1 657 €
PARTICIPATION COMMUNALE	675 032 €	626 542 €	- 48 490 €

Commentaires sur les dépenses et recettes :

Au 31 décembre 2016, le montant actualisé des dépenses et des recettes liées au bâtiment «D» s'élève à 2 958 025 € HT.

En comparaison du dernier bilan financier, ce bilan actualisé fait apparaître une diminution du bilan de 50 147 €.

Au vu de l'avancement de l'opération, cette baisse s'explique essentiellement par un abandon de certaines provisions au niveau des frais divers et frais financiers. Ceci a pour conséquence de diminuer la participation communale de 48 490 €.

III - Bilan financier consolidé au 31 décembre 2016

Concession PRU Clairs-Soleils - Bilan financier global			
DEPENSES	Au 31/12/2015	Au 31/12/2016	Variation
		8 543 550 €	8 404 790 €
FONCIER - ACQUISITIONS	783 942 €	792 147 €	8 205 €
ETUDES	58 998 €	58 998 €	0 €
TRAVAUX ET HONORAIRES	6 366 984 €	6 335 710 €	- 31 274 €
FRAIS DIVERS	393 647 €	336 052 €	- 57 595 €
FRAIS FINANCIERS	289 788 €	224 250 €	- 65 538 €
CONDUITE D'OPERATION	650 191 €	657 633 €	7 441 €

Concession PRU Clairs-Soleils - Bilan financier global			
RECETTES	Au 31/12/2015	Au 31/12/2016	Variation
		8 543 550 €	8 404 790 €
RECETTES TIERS	1 765 358 €	1 765 358 €	50 000 €
AUTRES RECETTES	117 765 €	117 460 €	- 306 €
PARTICIPATION COLLECTIVITE (*)	6 660 430 €	6 521 971 €	- 188 459 €
CESSIONS	4 105 650 €	4 098 546 €	- 7 104 €
Cession d'ouvrages d'espace public	2 588 369 €	2 581 265 €	- 7 104 €
Cession local crèche/halte-garderie	1 517 281 €	1 517 281 €	0 €
PARTICIPATION COLLECTIVITE	2 554 779 €	2 423 425 €	- 181 354 €
Participation sur opération d'aménagement	966 622 €	934 421 €	- 32 201 €
Participation sur RDC Bâtiment «A»	913 126 €	862 462 €	- 100 664 €
Participation sur RDC Bâtiment «D»	675 032 €	626 542 €	- 48 490 €

(*Dont subvention ANRU à la Ville)

Le bilan consolidé au 31 décembre 2016 se caractérise par une baisse de 138 760 € par rapport à celui de 2015 compte tenu des gains sur la réalisation des travaux par la sedD, et du relativement bon niveau de loyer négocié qui majore les coûts d'acquisition par AKTYA.

Compte tenu notamment du complément de recette de 50 000 € (cession de deux lots du bâtiment «A» à AKTYA), la participation communale prévisionnelle est en diminution de 181 354 € HT.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- prendre acte de l'avancement de l'opération d'aménagement PRU Clairs-Soleils au 31 mars 2017 ;

- approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité présentant le bilan financier consolidé au 31 décembre 2016 de la concession d'aménagement PRU Clairs-Soleils pour un montant de 8 404 790 € HT ;

- approuver l'engagement global de la commune à l'opération à hauteur de 6 471 971 € HT (en baisse de 188 459 € par rapport au précédent bilan) ;

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 13 à la convention publique d'aménagement actant de la réduction de l'effort financier de la collectivité à l'opération ;

- prendre acte de l'acquisition, à l'euro symbolique, de la parcelle cadastrée section CH n° 231 et autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'acte à intervenir ;

- prendre acte que le bilan de clôture de l'opération, dont la convention publique d'aménagement prendra fin au 31 décembre 2017, interviendra en juin 2018.

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 (2 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

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

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,
La Première Adjointe,



Danielle DARD.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 47

Contre : 0

Abstentions : 2

Préfecture du Doubs

Reçu le 03 JUL. 2017

Contrôle de légalité