



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 OCTOBRE 2018

N° DEL 2018.10.02/137

Thème : URBANISME 2

Objet : ZAC « Cœur de ville » : Approbation du compte rendu annuel à la collectivité (Crac) présenté par le concessionnaire, la SPL AREA PACA – année 2017.

Convocation :

Date : 27/09/2018

Affichage : 27/09/2018

Nombre de membres
du conseil municipal

En exercice : 33

Présents : 27

Nombre de
suffrages
exprimés : 32

Le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique dans la salle du 1^{er} étage de la CCB, Le mercredi 26 septembre 2018 à 17h00, sous la présidence de Monsieur Gérard FROMM, Maire.

Le quorum n'ayant pas été atteint et conformément à l'article L.2121-17 du Code général des collectivités territoriales, le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à nouveau, en séance publique, le **mardi 2 octobre 2018** à 17h30 dans la salle du 1^{er} étage de la CCB, sous la présidence de **Monsieur Gérard FROMM, Maire**.

Étaient Présents :

GUÉRIN Nicole, POYAU Aurélie, GUIGLI Catherine, BOVETTO Fanny, DUFOUR Maurice, AIGUIER Yvon, JALADE Jacques, MARTINEZ Gilles, MARCHELLO Marie, PETELET Renée, DJEFFAL Mohamed, PROREL Alain, KHALIFA Daphné, BRUNET Pascale, FERRAINA Marie-Hélène, FABRE Mireille, RASTELLO Anne, HOLLARD Rémi, PEYTHIEU Éric, GRYZKA Romain, VALDENNAIRE Catherine, MONIER Bruno, PICAT RE Alessandro, BREUIL Marc, ARMAND Émilie, DAZIN Florian.

Étaient représentés :

DAERDEN Francine donne pouvoir à FERRAINA Marie-Hélène ;
JIMENEZ Claude donne pouvoir à GUÉRIN Nicole ;
CIUPPA Marcel donne pouvoir à POYAU Aurélie ;
ROMAIN Manuel donne pouvoir à DJEFFAL Mohamed ;
MUHLACH Catherine donne pouvoir à MONIER Bruno ;

Absents excusés :

DAERDEN Francine, JIMENEZ Claude, MILLET Thibault,
CIUPPA Marcel, ROMAIN Manuel, MUHLACH Catherine.

Secrétaire de séance : Mohamed DJEFFAL

Rapporteur : Aurélie POYAU

Par délibération n° 2016.03.02/027B, le conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC « Cœur de ville » et les programmes d'équipements.

Par délibération n° 2014.12.18/234, le conseil municipal a autorisé la signature d'un traité de concession avec un aménageur. La conduite de cette opération a été confiée à la SPL AREA PACA.

Conformément à l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme, l'AREA PACA soumet à l'approbation du conseil municipal le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de l'opération, arrêté au 31/12/2017.

1. Situation de l'opération au 31 décembre 2017

Les principales activités réalisées au cours de l'exercice 2017 ont été les suivantes :

- Le suivi et la coordination générale de l'opération,
- La préparation et coordination de comités techniques et de réunions techniques connexes,
- Le suivi et la coordination des études et des procédures,
- La communication,
- Le suivi et la coordination des travaux de VRD et d'aménagement de surface phase 1,
- Les acquisitions foncières,
- La commercialisation des lots.

Procédure de ZAC :

Le transfert du foncier du concédant au concessionnaire a été signé le 01/02/2017, à l'issue de la mise au point de la délimitation de chaque lot de la ZAC et l'établissement des plans de bornage.

Le Programme global des constructions :

L'affectation programmatique des lots, en termes de nature d'occupation et de surface devra être actualisée, à l'issue d'une réflexion générale tenant compte des manifestations d'intérêt enregistrées pour les lots restant à commercialiser.

L'adaptation de l'opération - programme, phasage, bilan prévisionnel - devra être formalisée à l'issue de ces réflexions, dans le cadre d'un avenant au traité de concession, à prévoir en fin d'année 2018 ou début 2019.

Etudes :

La phase Projet (PRO) des aménagements publics a été finalisée le 22/03/2017, comprenant un certain nombre d'options, notamment les équipements du parc, afin d'être en adéquation avec l'enveloppe prévisionnelle globale du coût des travaux, soit 10 840 K€.

Ces options ont été demandées à la maîtrise d'œuvre car non prévues dans le cadre du programme initial : Éclairage public des cheminements piétons, arrosage automatique de certains espaces verts, local technique, sanitaires publics.

L'estimation prévisionnelle de maîtrise d'œuvre pour les options d'équipement du parc représente 570 K€ et les options qualitatives en matière de revêtements et de mobilier urbain, représente 430 K€.

Sur la base d'un DCE finalisé le 12/06/2017, un appel d'offre ouvert a été lancé pour réaliser une première phase de travaux et les marchés de travaux en trois lots répartis en 3 tranches ont été attribués, et représentant un montant de 5 900 K€.

L'ordre de service de démarrage de ces travaux a été émis le 26/10/2017, le délai global d'exécution étant de 20 mois.

Les travaux ont été interrompus par les intempéries à partir du 08/12/2017.

Travaux :

Les travaux de démolition et de mise en état des sols débutés en mai 2016 se sont achevés le 30/10/2017.

Des travaux préparatoires, de dévoiement de réseaux existants (canaux, EP, EU, AEP, courants Forts et faibles) accompagnant la démolition ont été réalisés au courant de l'été 2017 dans le cadre d'un marché à bons de commandes.

Travaux de réseaux de distribution électrique

Une convention de raccordement électrique HTA/BT de la ZAC a été signée avec Énergie Développement Services du Briançonnais – opérateur de distribution de l'électricité à Briançon le 07/03/2017. Le montant global des frais de raccordement est estimé à 616 k€, pris en charge à 40% par EDSB ce qui correspond à un coût de 370 k€ pour l'AREA.

Travaux d'adduction d'eau

Une convention de participation au raccordement de la ZAC au réseau de distribution d'eau potable a été signée avec E.S.H.D – concessionnaire réseaux et distribution d'eau potable du briançonnais le 30/11/2017. Le montant de la participation de l'AREAPACA aux renforcements de l'infrastructure communale de distribution d'eau potable est de 250 K€. Les travaux de renforcement de la conduite principale alimentant la ZAC ont été réalisés au cours de l'été 2017.

Travaux de distribution courants faibles

Les démarches ont été engagées en vue d'établir les conventions de raccordements téléphonique et fibre optique, de la ZAC respectivement avec ORANGE et le Syndicat Mixte Ouvert Provence Alpes Côte d'Azur Très Haut Débit (SMO PACA THD).

Réseau de chaleur (Travaux hors ZAC)

BBE, concessionnaire du réseau de chaleur à Briançon a réalisé entre mars et décembre environ 70% du réseau principal de distribution de la ZAC, qui assure la fourniture de chaleur aux lots privés et publics au fur et à mesure de leurs livraisons.

Réseau THT (Travaux hors ZAC)

RTE a réalisé au cours de l'été le renforcement de la ligne Très Haute Tension traversant la ZAC sous les avenues du 159e RIA et Barbot.

Organisation du chantier

Le bureau d'études GNI PLUS a poursuivi sa mission de coordination générale de ZAC visant à encadrer et à maîtriser le déroulement de l'ensemble des opérations d'aménagement et de constructions ainsi que les usages public à l'intérieur et à la périphérie du périmètre de la concession.

Une mission de coordinateur SPS de niveau 1 et une mission d'études et de suivi géotechnique d'exécution ont été affermées.

Phasage opérationnel:

Un phasage opérationnel des travaux d'aménagement des espaces public a été établi pour être engagés au fur et à mesure de l'avancement de la commercialisation des lots et de la réalisation des constructions.

Les phases prévisionnelles de travaux d'aménagement sont les suivantes :

Phase 1 – en cours

2017-2018 : Rue René Froger / Voie accès C5 / Bassin de rétention-Parking du lot A5 Aegide / Parking du lot A5 Aegide / Avenue du Général Barbot / Place du marché (frange devant Lot A5 Aegide) / Zone de la médiathèque / Voie pompiers du parc / Venelle entre les lots B4-1 et B4-2 / Bassins de rétention du parc

2018-2019 : Rue du stand de tir / Parking du stand de tir

2019 : Place des casernes, pourtour de la médiathèque / Accès au lot C1

2019-2020 : Voie d'accès aux lots C3-C4 (provisoire)

Phase 2

2019/2021 : Place des casernes / Avenue du Général Barbot Nord / Partie 1 du parc / Place du marché

Phase 3

2022 : Avenue du Général Barbot Sud / Parking du lot A2 / Parc Escalier/ Partie 2 du parc côté gymnase / Voie d'accès aux lots C3-C4 (définitive) / Rue Général Colaud partielle au droit des lots B4-4 et B4-5

2023 : Place du gymnase / Fin de la rue Général Colaud (Est)

2024 : Place de l'Europe / Fin de l'avenue du Général Barbot (Est) / Avenue du 159ème RIA

Commercialisation :

Pour mémo, la ZAC Cœur de ville comprend 26 lots cessibles représentant une surface totale de plancher de 75 200 m2.

La commercialisation a été poursuivie, se concrétisant par la signature d'un compromis de vente et de trois actes de vente définitifs.

- Un compromis de vente pour le lot C1 a été signé le 20/02/2017,
- Le compromis de vente du lot B1 (cinéma) a été prolongé par avenant le 03/05/2017 en vue d'une signature de l'acte authentique en 2018,
- La société PROMOFAR a souhaité modifier et rationaliser l'organisation des projets des lots B4 (les lots B4-1, B4-2 et B4-3 ont été rassemblés, libérant ainsi les lots B4-4 et B4-5), Un avenant correspondant à ces modifications a été signé le 20/02/2017.
- Un accord est en cours sur la cession du lot A3 en vue de la réalisation d'un programme comprenant commerces, école hôtelière (partenariat CCI 05) et logements avec l'objectif d'une signature d'un compromis de vente courant 2018.

Il faut enfin mentionner des manifestations d'intérêt pour les lots B2, B3, A4 et D3, qui ne permettent néanmoins pas de considérer ces lots comme affectés à la fin 2017.

Au 31/12/2017, 9 lots restent à commercialiser, soit les lots A4 (hôtellerie), B2 (commerces, bureaux, hôtellerie), B3 (commerces et logements), B4-4 et B4-5 (logements), B5 (bureaux), C4-1 et C4-2 (logements) et le Lot D3 (activités commerces).

Selon les concrétisations des manifestations d'intérêt pour les lots B2, B3, A4 et D3, il pourrait être envisagé un appel à projets de promoteurs.

Actions de communication :

L'AREA a confié à un tiers une mission de conception et de réalisation de la communication du projet.

Cette mission s'est traduite notamment par l'élaboration d'un plan général de communication et par la publication du deuxième journal de la ZAC, l'installation de calicots, réalisation de flyer, bâches, et signalétique de chantier renforcée.

2. Bilan financier au 31 décembre 2017

Pour mémoire, Le bilan prévisionnel s'équilibre tant en dépenses qu'en recettes à hauteur de **23 305 K€ HT**.

Les **dépenses constatées** au 31 décembre 2017 s'élèvent à **4 430 K€ HT**, soit un taux de réalisation de 19% par rapport au bilan. Elles se répartissent de la façon suivante :

DEPENSES PREVISIONNELLES	Bilan voté K€ HT	Réalisation K€ HT
1. Études opérationnelles	1 521	840
2. Charge foncière	5	54
3. Mise en état des sols	3 300	1 496
4. Travaux d'aménagement	11 037	173
5. Honoraires sur travaux	2 111	1 389
6. Gestion provisoire et autres frais	690	77
7. Imprévus	1 624	0
8. Impôts et taxes	323	0
9. Frais financiers	1 101	51
10. Rémunération concessionnaire	1 592	350
TOTAL DEPENSES K€ HT	23 305	4 430

Ces dépenses ont été préfinancées sur fonds propres du concessionnaire AREA puis financées sur emprunt, et complétées par les participations pour équipement public versées par la commune autorité concédante.

Les recettes constatées au 31/12/2017, se décomposent comme suit :

RECETTES PREVISIONNELLES	Bilan voté K€ HT	Réalisation K€ HT
1. Cessions lots	15 636	1 856
2. Participation sur équipements publics	7 669	0*
3. Autres recettes	0	1
TOTAL RECETTES K€ HT	23 305	1 856

* Le concédant a versé 3 069 K€ d'acomptes sur participation d'équipement public. Ces acomptes seront comptabilisés en participation lors de la remise des équipements publics.

Un emprunt de 1 500 000 €, d'une durée de 120 mois, a été contracté par le concessionnaire AREA-PACA auprès de l'établissement bancaire Arkéa en juin 2015 et pour lequel la Ville de Briançon a apporté sa garantie partielle à hauteur de 40%, soit 600 K€ (délibération n°DEL 2015.05.27/91 du 27/05/2015).

Au 31 décembre 2017, le capital restant dû s'élève à 1 148 K€.

3. Perspective pour l'année 2018

Travaux

L'année 2018 permettra d'effectuer les arbitrages sur le PRO des infrastructures et des aménagements extérieurs, et de poursuivre la réalisation des travaux.

Une consultation d'entreprises sera réalisée au cours du quatrième trimestre pour la désignation du titulaire d'une deuxième phase de travaux d'aménagement qui débutera au printemps 2019.

Les travaux de construction des lots seront poursuivis. Les lots A5 et C5 seront livrés en décembre, les lots B4.1, et B4.2 et B4.3 au premier trimestre 2019. Les lots B1 et C1 engagés au premier trimestre 2017 visent une livraison en 2018-2019. La livraison du lot D1- médiathèque - est prévue en juin 2019 pour une ouverture en septembre.

Il sera étudié la faisabilité d'un parking public et privé en ouvrage sous la place du marché.

Commercialisation

Les actes de cession du lot B1 (cinéma), du lot B4.2c (logements et commerces) et du lot C1 seront signés.

Parmi les lots en cours de négociation, la signature des compromis concernant les lots A2a (logement social) et A2b (Hôpital de jour) et du lot A3 (Commerces, école hôtelière et logements) constituent le socle des objectifs de l'année.

Des discussions seront engagées en réponse aux manifestations d'intérêt spontanées sur certains lots.

Une réflexion sera menée pour la mise en place d'une stratégie de commercialisation des lots restant à commercialiser, leur évolution programmatique le cas échéant et le lancement d'un appel à projet de promoteur/investisseurs.

Evolution de l'opération

L'adaptation de l'opération - programme, phasage, bilan prévisionnel - devra évoluer à l'issue de ces réflexions, et pourra être formalisé dans le cadre d'un avenant au traité de concession à prévoir en fin d'année 2018 ou début 2019.

Vu la délibération n° 2014.12.18/234 en date du 18/12/2014, autorisant la signature d'un traité de concession avec l'aménageur SPL AREA PACA.

Vu le Traité de concession entre la Commune et la SPL AREA Paca, notifié au concessionnaire le 11/02/2015, et notamment l'article 17,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L 300-5,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 1523-2,

AR PREFECTURE

005-210500237-20181002-20181002137-DE
Reçu le 08/10/2018

Vu le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de l'exercice 2017 ci-après annexé,
Ceci exposé, après en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- D'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de l'opération de la ZAC « Cœur de ville », conformément à l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme,
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou, en cas d'empêchement, un adjoint, un conseiller municipal délégué ou le directeur général des services à signer, au nom et pour le compte de la commune, toute pièce de nature administrative, technique ou financière nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

POUR : 23

CONTRE : 1 (PEYTHIEU Éric)

ABSTENTION : 8 (GRYZKA Romain, VALDENNAIRE Catherine, MONIER Bruno [pouvoir de Madame MUHLACH Catherine], PICAT RE Alessandro, BREUIL Marc, ARMAND Émilie, DAZIN Florian.)

Et les membres présents ont signé au registre après lecture.

PUBLIÉ LE

08 OCT. 2018

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME.

Le Maire,
Gérard FROMM

AR PREFECTURE

005-210500237-20181002-20181002137-DE
Regu le 08/10/2018

Blank lined area for text entry.

AR PREFECTURE

005-210500237-20181002-20181002137-DE
Regu le 08/10/2018



CONSEIL MUNICIPAL DU 02/10/2018
PIÈCE ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION
URBANISME 2 DEL 2018.10.02/137

**ZAC « CŒUR DE VILLE » : APPROBATION
DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA
COLLECTIVITÉ (CRAC) PRÉSENTÉ PAR LE
CONCESSIONNAIRE, LA SPL AREA PACA.**

**ZAC CŒUR DE VILLE
CONCESSION D'AMENAGEMENT**

Concédant : Commune de Briançon
Concessionnaire : Société publique locale AREA-
PACA

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA
COLLECTIVITE
DE L'EXERCICE 2017**



**RAPPORT D'ACTIVITE
ET DE CONJONCTURE**

Sommaire :

1- Objet de la concession Cœur de ville	3
1°) une opération de renouvellement urbain	3
2°) Les procédures juridiques et administratives	3
3°) le traité de concession d'aménagement	4
1- Mission générale de suivi et de coordination	4
2- Financement	4
3- Gestion foncière	4
4- Programmation et études de réalisation	4
5- Communication et animation	4
6- Réalisation des travaux d'équipement et des aménagements	4
7- Commercialisation des lots équipés	4
8- Information du concédant.	4
4°) organisation générale	4
5°) programmation	4
6°) phasage de l'opération	5
2- évolution de l'opération	5
3- avancement opérationnel	6
4- activités de l'exercice 2017	6
1°) Le suivi et la coordination générale de l'opération	6
2°) La préparation et coordination de comités techniques et de réunions techniques connexes	6
3°) Le suivi et la coordination des études et des procédures	6
4°) La communication	6
5°) Le suivi et la coordination des travaux de VRD et d'aménagement de surface phase 1	6
6°) Les acquisitions foncières	6
7°) La commercialisation des lots	6
1°) Suivi et coordination générale de l'opération	7
2°) réunions	7
3°) études et procédures	7
4°) communication	8
5°) Travaux	9
6°) acquisition des terrains communaux	10
7°) commercialisation	10
5- bilan d'opération	13
6- Dépenses et recettes d'opération cumulées au 31/12/2017	14
7- Conjoncture	15
1°) perspectives de l'année 2018	15
2°) commercialisation et cession de lots	15
3°) Évolution de l'opération	15

Documents annexes :

- annexe 1 : plan d'aménagement de la ZAC 17
- annexe 2 : plan de trésorerie prévisionnel 18
- annexe 3 : tableaux des acquisitions foncières, des cessions de lots et des expropriations 19
- annexe 4 : synthèse générale 20

1- Objet de la concession Cœur de ville

1°) une opération de renouvellement urbain

La municipalité de Briançon a engagé une opération d'aménagement urbain par la restructuration du site des anciennes emprises militaires Colaud et Berwick, et a mis en place les conditions du développement économique et social d'une opération de renouvellement urbain par la création de fonctions urbaines diversifiées, constituant le nouveau quartier central de Briançon, son cœur de ville.

L'opération de la **ZAC Cœur de ville** développe une véritable mixité entre l'habitat, les activités, les commerces, les services et les équipements, complétée par l'ouverture du site des casernes à la population, la requalification de l'avenue du Général Barbot qui traverse le site et la création d'un grand parc urbain.

Elle représente une capacité de construction de 76 000 m² de surface de plancher et correspondant à un investissement global public et privé de 138 millions d'euros sur plus de 10 ans. C'est certainement l'un des plus importants projets du département des Hautes Alpes, pourvoyeur d'emplois et d'activité économique.

2°) Les procédures juridiques et administratives

Un concours d'aménagement, organisé par la ville en 2011 et 2012, a permis d'engager une réflexion sur les grandes orientations urbaines à développer sur la partie basse de la ville, de développer le projet d'une zone d'aménagement concerté sur l'emprise des anciennes casernes et de sélectionner une équipe de maîtrise d'œuvre.

Les études préalables réalisées en 2013 ont défini un parti d'aménagement d'ensemble, un programme d'aménagement, un bilan prévisionnel et un planning d'intervention.

Le dossier de création de ZAC a été approuvé par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2013 et les études de programmation ont été finalisées durant l'année 2014. La concession d'aménagement a été attribuée à la société publique locale AREA-PACA par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2014.

Les diagnostics archéologiques réalisés durant l'année 2015 ont permis de constater l'absence de vestiges archéologiques dans l'enceinte des casernes Colaud et Berwick ; en conséquence, M. le Préfet de Région n'a pas édicté de prescriptions de fouilles complémentaires. Le dossier loi sur l'eau a fait l'objet d'une procédure déclarative et M. le Préfet des Hautes-Alpes a donné son agrément administratif début 2016.

Enfin, les études opérationnelles (programme des équipements publics, programme global des constructions et complément à l'étude d'impact) réalisées durant l'année 2015 ont constitué le dossier de réalisation de la ZAC Cœur de ville qui a été approuvé par délibération du conseil municipal du 2 mars 2016.

3°) le traité de concession d'aménagement

Le traité de concession d'aménagement de la ZAC Cœur de ville a été signé entre le concédant, la Ville de Briançon, et le concessionnaire, la société AREA-PACA, en vertu de la délibération du conseil municipal du 18 décembre 2014 pour une durée de 12 ans (2015 à 2026).

Le traité précise les modalités générales d'exécution de la concession, les modalités opérationnelles et financières, et les principales missions permettant la mise en œuvre de l'opération :

- 1- Mission générale de suivi et de coordination
- 2- Financement
- 3- Gestion foncière
- 4- Programmation et études de réalisation
- 5- Communication et animation
- 6- Réalisation des travaux d'équipement et des aménagements
- 7- Commercialisation des lots équipés
- 8- Information du concédant.

4°) organisation générale

La gouvernance de l'opération d'aménagement de la ZAC Cœur de ville est assurée par un **comité de pilotage**, émanation politique d'orientation du projet, et son avancement opérationnel est suivi par un **comité technique** constitué des services de la Ville de Briançon, de la CCB, de services extérieurs, des concessionnaires de réseaux, de l'équipe de maîtrise d'œuvre de la ZAC, de l'équipe opérationnelle de la ZAC et de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Une **équipe opérationnelle de ZAC** est mise en place par le concessionnaire qui s'appuie sur les compétences internes de l'Area, l'expérience des personnes affectées à l'opération, et sur l'appui d'experts dans les domaines juridiques, financiers et opérationnels. Les services de la ville participent également aux interventions de l'équipe. Une **équipe pluridisciplinaire de maîtrise d'œuvre**, dont l'architecte en chef Pierre-Louis Faloci est mandataire, assure la conception et la réalisation des travaux d'aménagement. Elle comprend le cabinet Faloci, le bureau d'études techniques Igrec ingénierie, le bureau d'études HQE Oasiis et la programmiste Da&Du programmation.

5°) programmation

Le projet Cœur de ville s'articule autour d'un axe central constitué de l'avenue du Général Barbot et de l'avenue du 15/9 constituant un mail piétonnier qui distribue les composantes urbaines du projet. Un grand parc urbain de 19 500 m² structure les différents programmes résidentiels dans la partie nord de la ZAC.

Un grand espace central constitué de la place des casernes (3 100 m²) et de la place du marché (4 460 m²) marque un nouvelle zone d'attraction culturelle et économique entre la médiathèque et le cinéma dans la partie nord coté Berwick, et la résidence séniors et

les commerces de la partie sud coté Colaud.

Le programme global des constructions de **76 140 m²** de surface de planchers se répartit ainsi : * 756 logements familiaux et 110 logements séniors

Affectation	SDP
Résidentiel*	53 476 m ²
Hôtellerie	4 940 m ²
Commercial	5 016 m ²
Bureaux et services	2 425 m ²
Activités	5 718 m ²
Équipements publics	4 565 m ²
Total surface de planchers	76 140 m²

Le plan d'aménagement de la ZAC présente la répartition des fonctions urbaines selon leurs destinations (résidentiel et hôtellerie, commercial, bureaux et services, activités, équipements publics, aménagements de surface) et leurs répartition en 26 lots (voir plan en annexe 1).

6°) phasage de l'opération

L'opération Cœur de ville se déroule de 2016 à 2024. Les travaux de démolition ont été achevés en 2017. Les travaux d'aménagement sont engagés au fur et à mesure de l'avancement de la commercialisation des lots et de la réalisation des constructions.

Les phases prévisionnelles de travaux d'aménagement sont les suivantes :

Phase 1 – en cours

2017-2018 : Rue René Froger / Voie accès C5 / Bassin de rétention-Parking du lot A5 Aegide / Parking du lot A5 Aegide / Avenue du Général Barbot / Place du marché (frange devant Lot A5 Aegide) / Zone de la médiathèque / Voie pompiers du parc / Venelle entre les lots B4-1 et B4-2 / Bassins de rétention du parc

2018-2019 : Rue du stand de tir / Parking du stand de tir

2019 : Place des casernes, pourtour de la médiathèque / Accès au lot C1

2019-2020 : Voie d'accès aux lots C3-C4 (provisoire)

Phase 2

2019/2021 : Place des casernes / Avenue du Général Barbot Nord / Partie 1 du parc / Place du marché.

Phase 3

2022 : Avenue du Général Barbot Sud / Parking du lot A2 / Parc Escalier / Partie 2 du parc côté gymnase / Voie d'accès aux lots C3-C4 (définitive) / Rue Général Colaud partielle au droit des lots B4-4 et B4-5

2023 : Place du gymnase / Fin de la rue Général Colaud (Est)

2024 : Place de l'Europe / Fin de l'avenue du Général Barbot (Est) / Avenue du 159^{ème} RIA

2- évolution de l'opération

L'opération évolue selon le calendrier prévu : le transfert du foncier du concédant au concessionnaire a été finalisé, la commercialisation se poursuit, à l'issue des travaux de

démolition, la première phase du chantier d'aménagement a été lancée.

L'affectation programmatique des lots, en termes de nature d'occupation et de surface devra être actualisée, à l'issue d'une réflexion générale tenant compte des manifestations d'intérêt enregistrées pour les lots restant à commercialiser.

En parallèle, l'optimisation du programme des équipements publics, plus particulièrement de l'augmentation substantielle de l'offre de stationnement dans le périmètre de ZAC sera recherchée par la proposition de réaliser un parking en ouvrage sous la future place du marché.

L'adaptation de l'opération – programme, phasage, bilan prévisionnel – pourrait être formalisée à l'issue de ces réflexions, dans le cadre d'un avenant au traité de concession, envisageable en fin d'année 2018.

3- avancement opérationnel

L'**acte d'apport du foncier** par la ville à l'AREAPACA a été signé le 1 février 2017.

Les **travaux de démolition** et de mise en état des sols ont été réceptionnés le 30 octobre 2017.

Le projet des aménagements publics a été formalisé. Sur ses bases, les marchés pour une **première phase de travaux** ont été attribués à l'issue d'un appel d'offre ouvert. Les travaux ont démarré à l'automne.

Une responsabilité importante du concessionnaire, consiste en la mise en œuvre des actions de communication visant à faire connaître et valoriser la ZAC. L'AREA a confié à un tiers – le groupement Havana Studio/Sport Confort – une mission de conception et de réalisation de la communication du projet. Cette mission s'est traduite notamment par l'élaboration d'un plan général de communication et la publication du deuxième journal de la ZAC.

La commercialisation a été poursuivie, se concrétisant par la signature d'un compromis de vente et de deux actes de vente définitifs.

4- activités de l'exercice 2017

Les principales activités réalisées au cours de l'exercice 2017 ont été les suivantes :

- 1°) *Le suivi et la coordination générale de l'opération*
- 2°) *La préparation et coordination de comités techniques et de réunions techniques connexes*
- 3°) *Le suivi et la coordination des études et des procédures*
- 4°) *La communication*
- 5°) *Le suivi et la coordination des travaux de VRD et d'aménagement de surface phase 1*
- 6°) *Les acquisitions foncières*
- 7°) *La commercialisation des lots*

1°) Suivi et coordination générale de l'opération

Il s'est agi de mettre en place les conditions d'exécution de l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :

- 1- la coordination des différents opérateurs intervenant pour les études et la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération (Ville, concessionnaires réseaux, prestataires techniques, entreprises, maîtres d'ouvrage, etc.)
- 2- la gestion provisoire du site
- 3- les actions d'information auprès des élus, des services et de la population

Mission de coordination générale

Le bureau d'études GNI PLUS a poursuivi sa **mission de coordination générale** de ZAC visant à encadrer et à maîtriser le déroulement de l'ensemble des opérations d'aménagement et de constructions ainsi que les usages public à l'intérieur et à la périphérie du périmètre de la concession.

À la fin 2017, le montant total engagé pour cette mission est de 98 741 € HT.

2°) réunions

Durant l'année 2017 ont été organisées plusieurs réunions techniques spécifiques. Il ne s'est pas tenu de comité de pilotage puisque les décisions ayant abouti à la mise au point du projet relatif aux travaux d'infrastructure, à l'appel d'offres pour une première phase de travaux et au dépôt du permis d'aménager avaient été prises lors des derniers comités de pilotage organisés en 2016.

Des réunions de cadrage et de présentation technique du projet d'aménagement ont été organisées tout au long de l'année avec les élus et les services de la collectivité, les maîtres d'œuvre, les promoteurs, les concessionnaires réseaux...

Les **réunions de suivi du chantier** sont organisées à une fréquence **hebdomadaire**.

Les **réunions de suivi et de coordination générale** sont organisées à une fréquence bi-hebdomadaire.

3°) études et procédures

Maîtrise d'œuvre :

Après la validation de l'avant-projet des travaux d'aménagement, en mars 2016, sous réserve de ramener le coût prévisionnel définitif des travaux à 10 000 000 € HT, le groupement FALOCI/IGREC INGENIERIE/DADU/OASIS s'est attachée aux études de projet.

Le Projet d'aménagement a été présenté aux élus et services de la collectivité le 2 février 2017.

À l'issue de cette présentation, le concédant a demandé que la maîtrise d'œuvre intègre des équipements supplémentaires aux aménagements du parc : Éclairage public des cheminements piétons, arrosage automatique de certains espaces verts, local technique, sanitaires publics. Ces équipements n'étant pas prévus dans le cadre du programme initial de l'opération il est proposé de les prendre en considération dans le cadre d'options aux futures dossiers de consultation, ainsi que d'introduire dans le projet des options qualitatives en matière de revêtements et de mobilier urbain.

Le dossier PRO des aménagements VRD et des espaces publics, comprenant ces options a été remis le 22 mars 2017. Il se décomposait en une solution de base et 5 options

estimées comme suit :

- Aménagements de « Base » : 11 676 K€
- Éclairage du parc : 234 K€
- Éclairage d'agrément avenue Barbot : 27 K€
- Équipement du parc : 337 K€
- Revêtements et mobiliers qualitatifs : 429 K€
- Escalier à proximité de la copropriété des Escartons : 212 K€

Il a été décidé de réintégrer à proximité de la copropriété des Escartons à la solution de base, estimée dès lors à 11 888 K€ et demandé à la maîtrise d'œuvre de poursuivre les études en vue de ramener le coût de cette solution de base de 11 888 K€ à 10 840 K€.

Les décisions relatives à la validation définitive de la solution de base et au choix des options devront être prises en 2018.

Néanmoins, une première phase de travaux – VRD, génie civil et espaces verts - devait être lancée par anticipation pour assurer à temps la desserte des lots qui seront livrés par les promoteurs à partir de fin 2018. Le dossier DCE de cette première phase des aménagements VRD et des espaces publics a été complété le 12 juin 2017 permettant l'envoi à la publication de l'avis d'appel public à concurrence pour les travaux, décomposé en trois lots : VRD, génie civil, espaces verts.

Le maître d'œuvre a complété le dossier de permis d'aménager le 22 juin 2017, celui-ci a été instruit par la commune. L'arrêté de permis d'aménager a été pris le 18 octobre 2017.

Les tranches optionnelles VISA/DET/AOR et OPC de la mission de maîtrise d'œuvre ont été affermie par ordre de service le 12 octobre 2017.

Parallèlement, la maîtrise d'œuvre a poursuivi l'adaptation des fiches de lots en fonction de la commercialisation.

Missions sur travaux

Une mission de coordinateur SPS de niveau 1 qui encadrera les travaux d'aménagement a été confiée au bureau DEKRA le 16 mars 2017.

À la fin 2017, le montant total engagé pour cette mission est de 14 520 € HT.

La mission d'études et de suivi géotechnique d'exécution a été confiée au bureau d'études GEOLITHE le 27 novembre 2017. Ce bureau d'étude réalisera de surcroît le diagnostic du mur d'enceinte. Le montant total de cette mission est de 68 365,00 €

Géomètre

- Le bornage périphérique de la ZAC a été confié au cabinet Benoît Duchatel.
- Un complément de relevé topographique préalable aux travaux d'aménagement a été confié au bureau d'études Saunier Infra.

4°) communication

Pour assurer la maîtrise de la communication du projet, les services de la ville et l'AREAPACA ont souhaité confier un marché de conception et de réalisation de la stratégie et des actions de communication de la ZAC Cœur de Ville couvrant tous les besoins de l'opération à un prestataire. À l'issue d'un appel d'offres, le groupement Studio Havana/Sport-Confort a été retenu le 6 février 2017.

À la fin 2017, le montant total engagé pour cette mission est de 45 422 € HT.

Les actions de communication de l'année 2017 ont été les suivantes :

Semestre 1 :

Janvier : Flyer sur les nuisances de la démolition. Distribution aux riverains à 500 ex.

Février : Bâche sur le thème « chantier vert »

Semestre 2 :

Juillet: Installation d'un calicot grand format (46 m2) sur le pignon du bâtiment B2.

Décembre :

- Lancement de la page Facebook cœur de ville •
- Publication du 2ème numéro de Briançon Cœur Battant
- Lancement de la réalisation de la maison du projet (achat et aménagement d'un container 40")
- Réalisation de la signalisation de chantier d'entrée de ville*
- Elaboration (en cours) du plan de communication général

5°) Travaux

Démolition

Les travaux de démolition ont été **réceptionnés le 30 octobre 2017.**

Travaux préparatoires

Des travaux de dévoilement de réseaux existants (canaux, EP, EU, AEP, courants Forts et faibles) accompagnant la démolition ont été réalisés au courant de l'été 2017 dans le cadre du marché à bons de commandes passé avec le groupement Routière/Allamanno/Olive en 2016. À la fin 2017, le montant total engagé pour ces travaux est de 177 722 € HT.

Les travaux d'aménagement

Les travaux de la première phase des espaces publics ont été engagés. Un appel d'offres ouvert, visant à créer l'armature principale des réseaux et voiries desservant la ZAC et à accompagner la livraison des lots A5, C5, B4.1, B4.2 ainsi que de la médiathèque a été lancé. Ces travaux ont été attribués, en trois lots (VRD – Routière/Allamanno/Queyras -, génie Civil – Olive/Queyras-, espaces verts-Jardivert-) répartis en trois tranches et représentant un montant total de 5 900 K€. Le délai global d'exécution pour les trois tranches est de 20 mois. L'ordre de service de démarrage de la tranche ferme ces travaux a été émis le 26 octobre 2017,

Les travaux ont été interrompus par les intempéries à partir du 8 décembre. Compte tenu de la durée de cette interruption, le planning prévisionnel sera ajusté en restant à l'intérieur du délai global d'exécution.

Travaux de réseaux de distribution électrique

Une convention de raccordement électrique HTA/BT de la ZAC a été signée avec Énergie Développement Services du Briançonnais – opérateur de distribution de l'électricité à Briançon le 7 mars 2017. Le montant global des frais de raccordement est estimé à 616 k€, pris en charge à 40% par EDSB ce qui correspond à un coût de 370 k€ pour l'AREA.

Dans le cadre de cette convention, le premier transformateur face à Altipolis, permettant d'alimenter provisoirement l'ensemble du site Berwick – mondial de l'escalade, chantiers des lots B1, B4, C1 – a été posé au mois de juin 2017.

Par ailleurs, la consignation du transformateur des casernes a été réalisée en mars 2017 pour un montant de 5 247 € HT.

Travaux d'adduction d'eau

Une convention de participation au raccordement de la ZAC au réseau de distribution d'eau potable a été signée avec Eau Services Haute Durance – concessionnaire réseaux et distribution d'eau potable du Briançonnais le 30 novembre 2017. Le montant de la participation de l'AREAPACA aux renforcements de l'infrastructure communale de distribution d'eau potable est de 250 K€. Les travaux de renforcement de la conduite principale alimentant la ZAC ont été réalisés au cours de l'été.

Par ailleurs, le dévoiement et le bouclage du réseau alimentant Altipolis a été réalisé par ESHD à l'automne 2017, pour un montant de 56 849 € HT.

Travaux de distribution courants faibles

Les démarches ont été engagées en vue d'établir les conventions de raccordements téléphonique et fibre optique, de la ZAC respectivement avec ORANGE et le Syndicat Mixte Ouvert Provence Alpes Côte d'Azur Très Haut Débit (SMOPACA THD).

Par ailleurs, le câblage du dévoiement de la fibre et du téléphone desservant Altipolis ont été réalisés par le groupe CIRCET, à la demande de la CCB, pour un montant de 8 369 € HT.

Réseau de chaleur ((Travaux hors ZAC)

BBE, concessionnaire du réseau de chaleur à Briançon a réalisé entre mars et décembre environ 70% du réseau principal de distribution de la ZAC, qui assure la fourniture de chaleur aux lots privés et publics au fur et à mesure de leurs livraisons.

Réseau THT (Travaux hors ZAC)

RTE a réalisé au cours de l'été le renforcement de la ligne Très Haute Tension traversant la ZAC sous les avenues du 159^e RIA et Barbot.

6°) acquisition des terrains communaux

Conformément aux dispositions du traité de concession, la commune cède à la ZAC l'emprise des anciennes casernes Berwick et Colaud. À l'issue de la mise au point de la délimitation de chaque lot de la ZAC et l'établissement des plans de bornage, le transfert du tènement communal nécessaire au fonctionnement de la ZAC au profit du concessionnaire AREA a été signé le 1 février 2017.

7°) commercialisation

La ZAC Cœur de ville comprend **26 lots cessibles** représentant une surface totale de plancher de 75 200 m².

ZAC COEUR DE VILLE

COMMERCIALISATION DES LOTS AU 31 décembre 2017

I. 1 LOT VENDU						
lots		emprise lot m2	destination	SDP m2	acquéreurs	date acte cession
A5		4 617	résidence séniors	7 606	AEGIDE	14/11/16
B4-1	a	3 100	commerce en RDC + logements en étages	1 080	PROMOFAR	11/05/17
	b		logements	1 260	PROMOFAR	11/05/17
	c		logements	1 680	PROMOFAR	11/05/17
B4-3	a	2 286	commerce en RDC + logements en étages	1 865	PROMOFAR	11/05/17
	b		logements	1 710	PROMOFAR	11/05/17
C5		665	logements	1 125	PROMOFAR	11/05/17
II. 10 LOTS SOUS PROMESSE						
lots		emprise lot m2	destination	SDP m2	acquéreurs	date compromis
B1		1 251	cinéma 4 salles 430 fauteuils	1 349	AUROUZE	03/05/17
B4-2	a	2 637	commerce en RDC + logements en étages	1 040	PROMOFAR	20/02/17
	b		logements	1 265	PROMOFAR	20/02/17
	c		logements	1 090	PROMOFAR	20/02/17
C1		890	logements	970	SEVERAL-BENOIT	20/02/17
C2	a	2 508	logements	1 004	PROMOFAR	20/02/17
	b		logements	1 504	PROMOFAR	20/02/17
C3-1	a	3 790	logements	2 727	PROMOFAR	20/02/17
	b		logements	2 448	PROMOFAR	20/02/17
C3-2	a	2 227	logements	1 050	PROMOFAR	20/02/17
	b		logements	3 375	PROMOFAR	20/02/17
C3-3	a	1 923	logements	1 480	PROMOFAR	20/02/17
	b		logements	1 070	PROMOFAR	20/02/17
III. 7 LOTS AFFECTES OU EN NEGOCIATION						
A2a		1 378	commerce en RDC + logements en étages	1 985	bailleur social	
A2b		492	hôpital de jour centre hospitalier Briançon	1 245	Hôpital	
A3		1 402	commerce, école hôtelière, logements	4 050	PROMOFAR	
D1		2 190	médiathèque	1 816	Ville	
D2		1 647	gymnase	2 200	Ville	
D4		962	skate park	900	skate park	
D3		752	bât. B27 - salle poly + activ +commerces	2 265		
IV. 9 LOTS A CEDER						
A4		1 900	commerces en RDC + hôtel 4* 60 ch	3 730		
B2		1 510	Commerces en RDC, logements étages	2 140		
			hôtellerie 2* + appartotel en étages 60 ch	2 000		
B3		1 994	Pôle culturel intercommunal	4 140		
B4-4	a	1 520	commerce en RDC + logements en étages	1 165		
	b		logements	1 490		
B4-5	a	2 056	commerce en RDC + logements en étages	2 225		
	b		logements	1 430		
B5		376	immeuble services	1 000		
C4-1	a	1 747	logements	880		
	b		logements	830		
	c		logements	970		
C4-2	a	1 864	logements	1 440		
	b		logements	1 250		
27 lots		47 769		75 199		

*737 logements familiaux + 110 logements séniors

Actions de commercialisation réalisées en 2017 :

Un compromis de vente pour le lot C1 a été signé le 20 février 2017 avec MM. Several, Benoît et Pagliarella, la signature de l'acte authentique devant intervenir au printemps 2018.

Le compromis de vente du lot B1 (cinéma) avec M. Aurouze a été prolongé par avenant le 3 mai 2017 en vue d'une signature de l'acte authentique au mois de septembre 2018.

La société **Promofar**, titulaire d'un compromis de vente signé en novembre 2015, a souhaité modifier et rationaliser l'organisation des projets des lots B4. Les lots B4-1, B4-2

et B4-3 ont été rassemblés, libérant ainsi les lots B4-4 et B4-5 pour un réaménagement du secteur du gymnase. **L'avenant correspondant** a été signé le 20 février 2017. Cet avenant substitue aux **lots B4.4 et B4.5, les lots B4.2 et B4.3** et modifie le calendrier de réitération par actes authentiques.

Au total, Promofar dispose de 8 lots résidentiels d'une capacité globale d'environ 434 logements dont la réalisation sera étalée jusqu'en 2020.

Les actes authentiques de vente des lots C5, B4.1, B4.2 partiel et B4.3 ont été signés le 11 mai 2017. La signature de l'acte authentique pour le complément du lot B4.2 est prévue au printemps 2018.

Une négociation concernant le lot A2 a été engagée avec PROMOFAR en vue de la réalisation de deux opérations en VEFA, pour le centre hospitalier de Briançon (construction d'un hôpital de jour et Immobilière 3F (construction de logements sociaux). Un accord est en cours avec PROMOFAR sur la cession du lot A3 en vue de la réalisation d'un programme comprenant commerces, école hôtelière (partenariat CCI 05) et logements il débouchera sur la signature d'un compromis de vente au printemps 2018.

Il faut enfin mentionner des manifestations d'intérêt pour les lots B2, B3, A4 et D3, qui ne permettent néanmoins pas de considérer ces lots comme affectés à la fin 2017.

Tableau de synthèse de commercialisation		
4 lots cédés	Lot A5 Société Aégide Lots C5, B4.1, B4.3 société PROMOFAR	Acte authentique signé le 14/11/16 Acte authentique signé le 14/05/17
7 lots sous compromis	Lot B1 Aurouze Lots B4-2, C2, C3-1, C3-2, C3-3, Promofar Lot C1 Several-Benoit - Pagliara	Avenant au compromis le 3/05/17 Avenant au compromis le 20/02/17 Compromis du 20/02/2017
7 lots affectés et/ou en négociation	Lot A2a bailleur ou VEFA Lot A2b hôpital de jour Lots A3 Commerces, école hôtelière, logements Promofar Lot D1 médiathèque Lot D2 gymnase Lot D4 skate parc	
9 lots à céder	Lot A4 hôtellerie Lot B2 commerces, bureaux, hôtellerie Lot B3 commerces et logements Lots B4-4 et B4-5 logements Lot B5 bureaux Lots C4-1 et C4-2 logements Lot D3 activités commerces	

Les lots affectés sont **la médiathèque (lot D1)**, le gymnase (lot D2) et le skate parc (lot D4).

Il reste 9 lots à céder.

Fin 2017, sur un total de 26 lots le bilan de la commercialisation s'établit à :

- Lots affectés : 17
- Lots sous compromis : 11
- Lots vendus : 4
- Lots à affecter : 9

Ces lots pourront faire l'objet d'une réflexion pour la mise en place d'une stratégie de commercialisation globale.

Selon les concrétisations des manifestations d'intérêt pour les lots B2, B3, A4 et D3, il pourrait être envisagé un appel à projets de promoteurs

5- bilan d'opération

Les éléments de programme de la ZAC Cœur de ville ont permis d'établir pour chaque poste, d'une part les dépenses engendrées, et d'autre part les recettes constituées par les cessions de charges foncières et la participation de la collectivité locale aux équipements publics.

Le bilan prévisionnel permet de vérifier la compatibilité du coût de la réalisation du programme d'aménagement avec les recettes attendues. Conformément au bilan de ZAC établi lors du traité de concession et de son avenant, il s'équilibre tant en dépenses qu'en recettes à hauteur de **23 305 K€ HT**.

ZAC Cœur de ville Bilan d'opération (traité du 18 décembre 2014 et son avenant n°1)

DEPENSES PREVISIONNELLES	Bilan voté
1. Études opérationnelles :	1 521
2. Charge foncière	5
3. Mise en état des sols :	3 300
4. Travaux d'aménagement :	11 037
5. Honoraires sur travaux	2 111
6. Gestion provisoire et autres frais	690
7. Imprévus	1 624
8. Impôts et taxes	323
9. Frais financiers	1 101
10. Rémunération concessionnaire	1 592
TOTAL DEPENSES € HT	23 305
RECETTES PREVISIONNELLES	Bilan voté
1. Cessions lots	15 636
2. Participation sur équipements publics	7 669

3. Apport en nature	0
TOTAL RECETTES € HT	23 305

6- Dépenses et recettes d'opération cumulées au 31/12/2017

Les **dépenses constatées** au 31 décembre 2017 s'élèvent à **4 430 K€ HT**, soit un taux de réalisation de 19% par rapport au bilan. Elles se répartissent de la façon suivante :

DEPENSES PREVISIONNELLES	Bilan voté K€ HT	Réalisation K€ HT
1. Études opérationnelles	1 521	840
2. Charge foncière	5	54
3. Mise en état des sols	3 300	1 496
4. Travaux d'aménagement	11 037	173
5. Honoraires sur travaux	2 111	1 389
6. Gestion provisoire et autres frais	690	77
7. Imprévus	1 624	0
8. Impôts et taxes	323	0
9. Frais financiers	1 101	51
10. Rémunération concessionnaire	1 592	350
TOTAL DEPENSES K€ HT	23 305	4 430

Ces dépenses ont été préfinancées sur fonds propres du concessionnaire AREA puis financées sur emprunt, et complétées par les participations pour équipement public versées par le concédant.

Les recettes constatées au 31 décembre 2017 se décomposent comme suit :

RECETTES PREVISIONNELLES	Bilan voté K€ HT	Réalisation K€ HT
1. Cessions lots	15 636	1 856
2. Participation sur équipements publics	7 669	0*
3. Autres recettes	0	1
TOTAL RECETTES K€ HT	23 305	1 856

* Le concédant a versé 3 069 K€ d'acomptes sur participation d'équipement public. Ces acomptes seront comptabilisés en participation lors de la remise des équipements publics.

Un emprunt de 1 500 K€, d'une durée de 120 mois, a été contracté par le concessionnaire AREA-PACA auprès de l'établissement bancaire Arkéa en juin 2015 et pour lequel la Ville

de Briançon a apporté sa garantie partielle à hauteur de 40%, soit 600 K€.

Au 31 décembre 2017, le capital restant dû s'élève à 1 148 K€.

7- Conjoncture

1°) perspectives de l'année 2018

L'année 2018 permettra d'effectuer les arbitrages sur le PRO des infrastructures et des aménagements extérieurs, et de poursuivre la réalisation des premières phases des travaux de démolition.

Une consultation d'entreprises sera réalisée au cours du quatrième trimestre pour la désignation du titulaire d'une deuxième phase de travaux d'aménagement qui débutera au printemps 2019.

Les travaux de construction des lots seront poursuivis. Les lots A5 et C5 seront livrés en décembre, les lots B4.1, et B4.2 et B4.3 au premier trimestre 2019. Les lots B1 et C1 engagés au premier trimestre 2017 visent une livraison en 2018-2019. La livraison du lot D1- médiathèque - est prévue en juin 2019, pour une ouverture en septembre.

Il sera étudié la faisabilité d'un parking public et privé en ouvrage sous la place du marché.

2°) commercialisation et cession de lots

Les actes de cession du lot B1 (cinéma acquéreur M. Aurouze) du lot B4.2c (logements et commerces, acquéreur Promofar) et du lot C1 seront signés.

Parmi les lots en cours de négociation, la signature des compromis concernant les lots A2a (logement social) et A2b (annexe de l'hôpital) et du lot A3 (Commerces, école hôtelière et logements) constituent le socle des objectifs de l'année.

Des discussions seront engagées en réponse aux manifestations d'intérêt sur les lots B2 (logements proposés par un groupement de promoteurs), B3 (équipement culturel proposé par la Communauté de Communes du Briançonnais – théâtre, école de musique, école d'arts) et D3 (centre médical, locaux sportifs et de détente proposés par un investisseur privé). Suivant leurs résultats, un appel à projet pourra être envisagé en vue de céder les lots restant à commercialiser.

3°) Évolution de l'opération

Tout au long de l'année 2018, une réflexion globale sera menée sur le Programme des Équipements publics (arbitrages sur le projet d'aménagement, faisabilité d'un parking en ouvrage), sur le Programme Global des Constructions (adaptation programmatique et surfaces de planchers des lots cédés en fonction des résultats de la commercialisation) et sur le bilan financier prévisionnel.

L'adaptation de l'opération – programme, phasage, bilan prévisionnel – pourrait être formalisée à l'issue de ces réflexions, dans le cadre d'un avenant au traité de concession, envisageable en fin d'année 2018 ou début 2019.

Documents annexes :

- annexe 1 : plan d'aménagement de la ZAC
- annexe 2 : plan de trésorerie prévisionnel

AR PREFECTURE

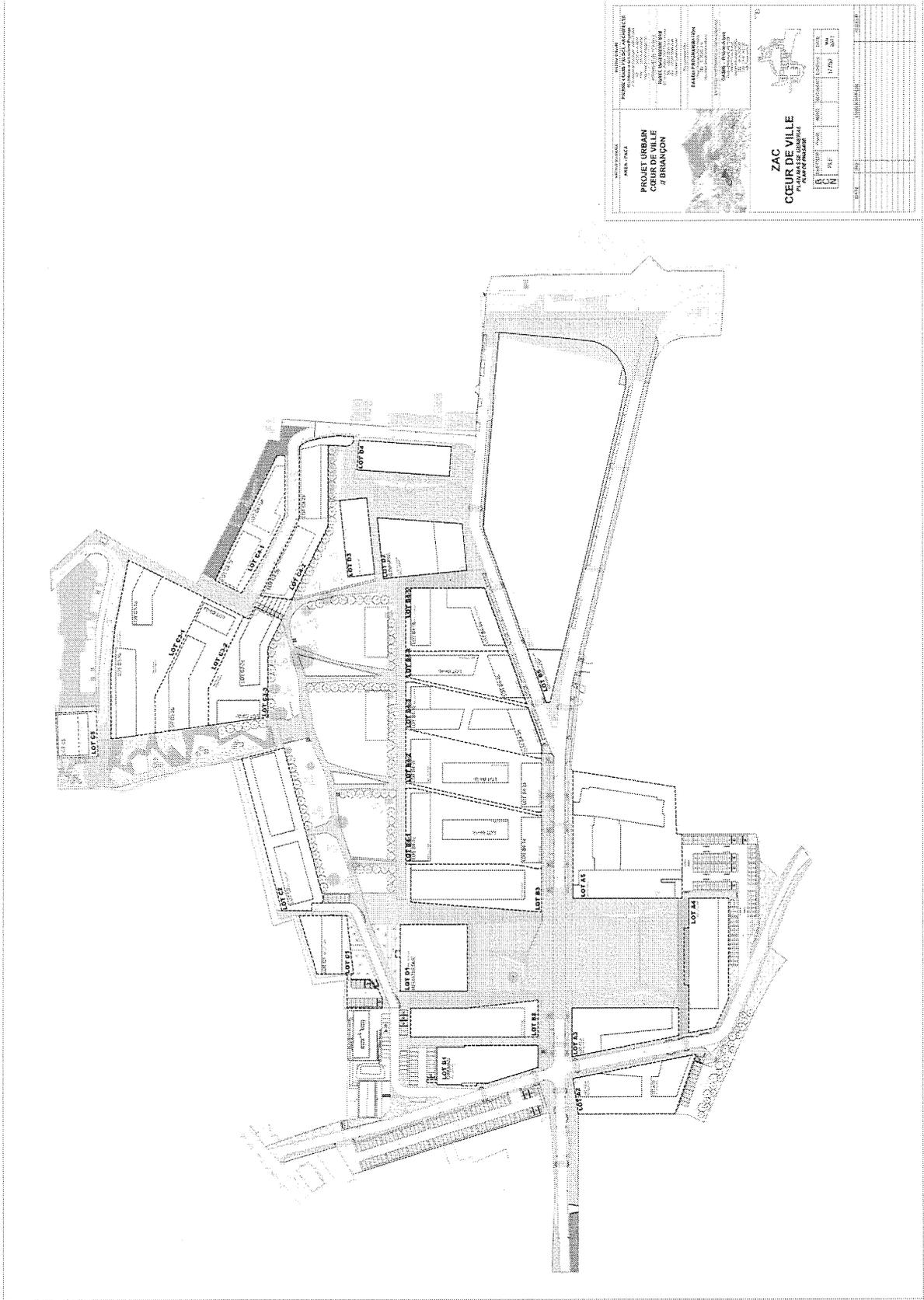
005-210500237-20181002-20181002137-DE

Reçu le 08/10/2018

- annexe 3 : tableaux des acquisitions foncières, des cessions de lots et des expropriations
- annexe 4 : synthèse générale

AR PREFECTURE
 005-210500237-20181002-20181002137-DE
 Regu le 08/10/2018

Annexe 1 : plan d'aménagement de la ZAC Cœur de ville



Annexe 2 : plan de trésorerie prévisionnel

Etat en K€ HT	Bilan avenant 1	Cumul engagé HT	Cumul régulé à fin 2017	Prévisions HT 2018	Prévisions HT 2019	Prévisions HT 2020	Prévisions HT 2021	Prévisions HT 2022	Prévisions HT 2023	Prévisions HT 2024	Prévisions HT 2025	Prévisions HT 2026	Total
1 DEPENSES	23 304	12 168	4 130	4 649	4 192	2 512	2 521	1 354	1 324	1 051	865	558	23 155
10 ETUDES OPERATIONNELLES	1 521	939	840	212	0	60	60	35	35	35	35	60	1 372
12 CHARGES FONCIERES	5	54	54	6	0	0	0	0	0	0	0	0	60
13 MISE EN ETAT DES SOLS	3 300	1 573	1 426	180	50	30	40	25	25	25	24	100	1 800
14 TRAVAUX AMENAGEMENT	11 037	6 305	71	3 559	3 419	1 720	1 890	844	844	704	554	100	13 705
15 HONORAIRES	2 111	2 669	1 387	297	100	80	80	50	50	50	50	57	2 201
17 REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	1 592	357	228	129	262	241	202	188	137	86	70	50	1 592
18 FRAIS DIVERS	690	134	73	118	100	80	40	40	40	40	40	29	600
19 IMPREVUS	1 624	0	0	100	100	100	75	50	50	50	50	25	600
20 IMPOTS ET TAXES	323	0	0	20	40	40	40	40	40	40	40	23	323
21 FRAIS FINANCIERS	1 101	137	50	28	121	161	94	107	103	21	2	214	902
2 RECETTES	23 305	1 856	1 856	1 174	1 568	2 429	1 434	1 238	2 344	2 103	802	8 224	23 172
50 CESSION DES CHARGES FONCIERES	15 636	1 856	1 856	1 174	1 568	2 429	1 434	1 238	2 344	2 103	802	555	15 503
51 PARTICIPATIONS PUBLIQUES	7 669	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 669	7 669
56 PRODUITS FINANCIERS	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Mouvements recettes-dépenses :			-2 273	-3 475	-2 624	-83	-1 087	-116	1 020	1 052	-63	7 665	17
Emprunt :													
Mobilisation :			1 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 500
Remboursements :			352	145	147	150	152	155	157	160	81	0	1 500
Avance société :													
Mobilisation			169										169
Remboursements :			169										169
Créance TVA (flux tva payés par opé)			1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avances concédant			3 069	550	550	500	500	500	500	500	500	-7 169	0
Trésorerie annuelle :			1 942	-3 069	-2 221	267	-739	230	1 363	1 392	356	497	18
Trésorerie cumulée :			1 942	-1 127	-3 348	-3 081	-3 820	-3 590	-2 227	-835	-479	18	

Annexe 3 : tableaux des acquisitions foncières, des cessions de lots et des expropriations réalisées en 2017

Tableau détaillé des acquisitions foncières

n° ordre	Actes authentiques	Biens		Ancien propriétaire		Date		Prix	
		dénomination	surface	réf. cadastrales	nom	acte notarié	01-févr-17	principal	accessoire
1	Parcelles communales	96824 m2	AK429-430, AL501-39, AM154-143-172	Commune de Briançon	acte notarié	01-févr-17	1	63737	

Tableau détaillé des cessions de lots

n° ordre	Actes authentiques :	Biens		Bénéficiaire		Date		Prix	
		Numéro de lot	surface	réf. cadastrales	nom	acte notarié	14-mai-17	principal	accessoire
1	C5	676 m2	AM454/435/433/434/436/458/459	PROMOALP 2	acte notarié	14-mai-17	258 000	-	
2	B4.1/B4.2 part./B4.3	5906 m2	AM450/451/455/452/461/462	PROMOALP 3	acte notarié	14-mai-17	1 597 910	-	
1	Promesses de vente			Severa/Benoit/Pagliarella			380 872	-	

Rapport spécial d'exercice de prérogative de puissance publique

n° ordre	Actes authentiques :	Biens		Date		Prix	
		dénomination	surface	réf. cadastrales	Acte notarié	principal	accessoire

Annexe 4 - synthèse générale**COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
CRAC 2017**Collectivité concédante : VILLE DE BRIANCON
cessionnaire : SPL AREA-PACA**OPERATION : ZAC CŒUR DE VILLE**

nature de la convention	<i>concession d'aménagement</i>
délibération d'approbation par la collectivité	18 décembre 2014
fin de validité de la concession	31 décembre 2026
procédure d'aménagement	
approbation dossier de création de ZAC	18 décembre 2013
approbation dossier de réalisation de ZAC	2 mars 2016
budget prévisionnel de l'opération	
approbation du budget initial	18 décembre 2014
Avenant n°1	13 octobre 2016
information de la collectivité	
approbation du précédent CRAC	22/06/2016
concertation et procédures	
concertation création ZAC	Avril à juin 2013
Avis autorité environnementale	4 octobre 2013
délibération approbation dossier de création	18 décembre 2013
Agrément dossier loi sur l'eau	14 mars 2016
délibération approbation PEP	2 mars 2016
délibération approbation dossier de réalisation	2 mars 2016
financement de l'opération	
montant emprunt 1	1 500 000 €
montant part garantie des emprunts	40%