

N° DEL 2014.12.18/234

VILLE DE BRIANÇON



**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Le **Judi 18 décembre 2014** à 17h30 le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique dans la salle du 1<sup>er</sup> étage de la CCB, sous la présidence de **Monsieur Gérard FROMM, Maire**.

**CONVOCAATION**

Date	11/12/2014
Affichage	11/12/2014

**NOMBRE DES MEMBRES  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

En Exercice	Présents	Nombre suffrages exprimés
33	29	33

**Etaient Présents :**

GUERIN Nicole, POYAU Aurélie, DAERDEN Francine, PEYTHIEU Eric, GUIGLI Catherine, BOVETTO Fanny, DUFOUR Maurice, AIGUIER Yvon, JALADE Jacques, DAVANTURE Bruno, PETELET Renée, DJEFFAL Mohamed, JIMENEZ Claude, PROREL Alain, KHALIFA Daphné, MILLET Thibault, BRUNET Pascale, BOREL Jean-Paul, PONSART Marie-Hélène, CIUPPA Marcel, FABRE Mireille, GRYZKA Romain, VALDENNAIRE Catherine, MONIER Bruno, MUHLACH Catherine, PICAT RE Alessandro, BREUIL Marc, ARMAND Emilie.

**Etaient Représentés :**

MARTINEZ Gilles pouvoir à FROMM Gérard, MARCHELLO Marie pouvoir à FABRE Mireille, ROMAIN Manuel pouvoir à DJEFFAL Mohamed, DAZIN Florian pouvoir à PICAT RE Alessandro.

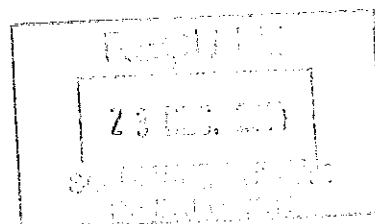
**THEME : URBANISME 1.**

**OBJET :** ATTRIBUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC « CŒUR DE VILLE ».

**Absents-Excusés :**

MARTINEZ Gilles, MARCHELLO Marie, ROMAIN Manuel, DAZIN Florian.

**Secrétaire de Séance :** DJEFFAL Mohamed.



Rapporteur : Aurélie POYAU.

### **1°) Présentation du projet :**

La Ville de Briançon, conformément aux dispositions de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, a réalisé un concours d'aménagement qui a permis d'engager une réflexion sur les grandes orientations urbaines à développer dans la partie de la ville dite « basse » de Briançon afin d'apporter une plus grande cohérence dans l'organisation urbaine.

L'acquisition foncière par la ville des terrains des anciennes casernes Colaud et Berwick offre l'opportunité de la création et de la structuration d'un nouveau quartier aménagé selon la procédure d'une Zone d'Aménagement Concerté qui permet clairement d'accompagner l'ensemble du projet urbain de la ville « basse ».

Après études, le projet de ZAC « Cœur de Ville », centré sur le projet de reconversion des casernes, a été soumis à la concertation du public. Trois réunions de concertation se sont déroulées le 23 avril, le 22 mai et le 11 juin 2013 et deux expositions permanentes ont été organisées, l'une dans les locaux du service de l'urbanisme, l'autre dans la maison du projet à l'entrée de la caserne Berwick, d'avril à juillet 2013.

Les observations et remarques du public relevées dans le cadre de la concertation ou transcrites sur les registres d'observations se sont révélées globalement positives et favorables au projet.

A l'issue de cette procédure, le dossier de création de la ZAC « Cœur de Ville », a été approuvé par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2013.

La ZAC couvre une superficie de 113 260 m<sup>2</sup> et a pour vocation d'accueillir des fonctions urbaines diversifiées :

- ✓ un pôle résidentiel,
- ✓ un pôle économique,
- ✓ un pôle commercial et de services
- ✓ un pôle ludique et sportif,
- ✓ un pôle d'équipements publics à vocation culturelle.

Ces différents pôles seront répartis autour d'un parc urbain, point structurant du projet, et de places publiques.

Cette opération d'aménagement se réalisera en plusieurs phases opérationnelles de travaux et sur une durée prévisionnelle de 12 années.

### **2°) Programme prévisionnel des constructions :**

Le projet propose de mettre en œuvre des principes d'aménagement en s'appuyant sur un programme de constructions nouvelles diversifiées. Il développe une véritable mixité entre l'habitat, l'activité, les services et les équipements. Il propose une répartition équilibrée d'une offre importante de logements et favorise les commerces, petites activités et équipements publics de proximité dans un équilibre recherché avec les autres secteurs de la ville.

Le programme global des constructions est d'environ 72 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis de la façon suivante (surfaces prévisionnelles) :

<b>Fonctions</b>	<b>Surface de plancher (SP)</b>
Fonction résidentielle	52 300 m <sup>2</sup>
Fonction culturelle	4 500 m <sup>2</sup>
Fonction économique et activités	3 900 m <sup>2</sup>
Fonction commerciale, bureaux et services	7 200 m <sup>2</sup>
Fonction ludique et sportive	4 400 m <sup>2</sup>
<b>Total surface de plancher (SP)</b>	<b>72 300 m<sup>2</sup></b>
Parc urbain	23 000 m <sup>2</sup>
Stationnement public	280 places

### **3°) Phasage de l'opération d'aménagement :**

Cette opération de création de 72 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher est d'une grande envergure à l'échelle de la Commune de Briançon. Elle sera donc réalisée sur une période échelonnée de longue durée.

- La capacité résidentielle du programme de construction, estimée à 800 logements sur 12 ans, a été calée sur la capacité du marché de vente de logements à absorber ce programme de constructions (selon le rythme de construction observé ces 5 dernières années - 80 à 90 logements par an).
- De même, la capacité des fonctions commerciales, de bureaux et de services s'étalera sur l'ensemble des phases de l'opération d'aménagement.
- Les délais administratifs et financiers pour réaliser les équipements publics nécessitent également de planifier ces constructions sur l'ensemble des phases de l'opération d'aménagement.

Pour l'ensemble de ces raisons, la durée de l'opération a été fixée à 12 ans (2015 à 2026) ce qui permet également d'échelonner la participation financière de la Ville de Briançon à l'équilibre budgétaire du bilan financier de la ZAC.

Le phasage de la ZAC « Cœur de Ville » débutera par la partie Nord/Est et progressera vers la place de l'Europe.

#### **4°) Bilan financier :**

Le coût global de l'opération d'aménagement est d'un montant de 23.330 M€ HT.

Le bilan financier prévisionnel est établi sur un échelonnement des dépenses d'opération sur la durée des quatre phases principales et sur des recettes de cession décalées dans le temps.

Les dépenses prévisionnelles liées à cette opération d'aménagement sont compensées et équilibrées par des recettes de cessions des lots aménagés (17.330 M€ HT) et par une participation communale aux équipements publics (6 M€ HT).

Cette participation sera étalée sur la durée de l'ensemble de l'opération, soit un montant annuel de 500 000 €.

DEPENSES PREVISIONNELLES	montant € HT	TVA	montant € TTC
1. Études opérationnelles :	1 521 300	304 260	1 825 560
2. Charge foncière	5 001		5 001
3. Mise en état des sols :	3 300 000	660 000	3 960 000
4. Travaux d'aménagement :	11 036 626	2 207 325	13 243 951
5. Honoraires sur travaux	2 110 796	422 159	2 532 955
6.gestion provisoire et autres frais	690 000	138 000	828 000
7. aléas et imprévus	1 624 353	324 871	1 949 223
8. Impôts et taxes	323 260		323 260
9. Frais financiers	1 101 425		1 101 425
10. Rémunération concessionnaire	1 617 289		1 617 289
<b>TOTAL DEPENSES PREVISIONNELLES</b>	<b>23 330 049</b>	<b>4 056 615</b>	<b>27 386 663</b>
RECETTES PREVISIONNELLES	montant € HT	TVA	montant € TTC
1. cessions de lots	17 330 048	3 078 767	20 408 815
2. participation communale sur équipements publics	6 000 000	1 200 000	7 200 000
<b>TOTAL RECETTES PREVISIONNELLES</b>	<b>23 330 048</b>	<b>4 278 767</b>	<b>27 608 815</b>

#### **5°) Attribution du traité de concession de la ZAC « Cœur de Ville » à la Société Publique Locale AREA-PACA :**

La Commune de Briançon, actionnaire de la Société Publique Locale AREA-PACA, a décidé de lui confier la concession d'aménagement de la ZAC « Cœur de Ville ».

Il est précisé que, conformément à l'article L 300-5-2 du Code de l'urbanisme et au régime juridique propre des SPL, la désignation de la SPL AREA-PACA comme aménageur n'est pas subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de publicité préalable, ni de mise en concurrence.

Vu le Code général des collectivités locales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L300-2, L311-1 et suivants, et R311-1 et suivants,

Vu le Code général des Impôts,

Vu le Code de l'environnement,

Vu la délibération n°DEL 2013.03.27/050 du 27 mars 2013 définissant les objectifs et les modalités de la concertation du public,

Vu la délibération n°DEL 2013.12.18/220 du 18 décembre 2013 approuvant le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale,

Vu la délibération n°DEL 2013.12.18/221 du 18 décembre 2013 approuvant le bilan de la concertation,

Vu la délibération n°DEL 2013.12.18/222 du 18 décembre 2013 approuvant le dossier de création de la ZAC « Cœur de Ville »,

Vu le projet de traité de concession ci-joint et ses annexes, précisant notamment le programme des équipements publics mis à la charge du concessionnaire, le montant de la participation de la Commune de Briançon et l'échéancier de versement ainsi que le bilan prévisionnel de l'opération,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- D'approuver le traité de concession de la ZAC Cœur de Ville et les documents qui y sont annexés ;
- De désigner la Société Publique Locale AREA-PACA pour la mise en œuvre de la concession d'aménagement de la ZAC « Cœur de Ville » ;
- De décider que, dans un délai de trente jours à compter de la date à laquelle la présente délibération aura acquis un caractère exécutoire, sera publié un avis d'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC « Cœur de Ville » à la Société Publique Locale AREA-PACA dans les conditions fixées par l'article R300-10 du code de l'urbanisme.
- D'autoriser Monsieur le Maire ou, en cas d'empêchement, un Adjoint ou un Conseiller Municipal Délégué, à signer, au nom et pour le compte de la commune, ledit traité ainsi que toute pièce de nature administrative, technique ou financière nécessaire à l'exécution de la présente délibération ;

POUR : 25

CONTRE : 8 (GRYZKA Romain, VALDENNAIRE Catherine, MONIER Bruno, MUHLACH Catherine, PICAT RE Alessandro, BREUIL Marc, ARMAND Emilie DAZIN Florian)

ABSTENTION : 0

Et les membres présents ont signé au registre après lecture.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME.

TRANSMIS LE 23 DEC. 2014

PUBLIÉ LE 23 DEC. 2014

NOTIFIÉ LE 24 DEC. 2014

Le Maire,  
Gérard FROMM.

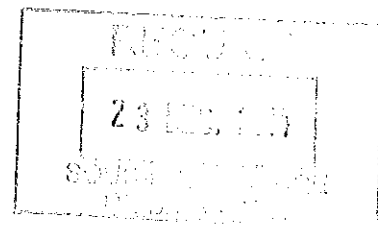




**Cœur de**  
projet urbain **VILLE**

**Zone d'Aménagement Concerté  
« COEUR DE VILLE »**

**ATTRIBUTION DU TRAITÉ  
DE CONCESSION**



**Décembre 2014**

## SOMMAIRE DU DOSSIER

Le dossier d'attribution du traité de concession de la ZAC Cœur de ville comprend les pièces suivantes :

- 1- Le traité de concession (Annexe n°1)
- 2- Le mémoire technique (Annexe n°2)
- 3- Le bilan financier prévisionnel (Annexe n°3)
- 4- Les tableaux financiers (Annexe n°4) :
  - bilan financier prévisionnel dépenses-recettes
  - plan global de trésorerie
  - détail des travaux
  - échéancier des recettes
  - recettes prévisionnelles de cession

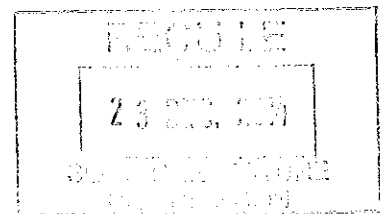
**Cœur de**  
projet urbain **VILLE**

**Zone d'Aménagement Concerté  
« COEUR DE VILLE »**

**Concession d'aménagement**

**Traité de Concession**  
Annexe n°1

Concessionnaire : **SPL AREA-PACA**



Transmis au représentant de l'Etat par le concédant le ...

Notifié par le concédant au concessionnaire le ...

**Entre**

La **VILLE DE BRIANCON**, située 1 rue Aspirant Jan, 05100 Briançon, agissant en vertu d'une délibération en date du xx décembre 2014,

Représentée par Monsieur Gérard FROMM, Maire,

Ci-après dénommée par les mots « le Concédant »,

**D'une part,**

**Et**

La **Société publique locale AREA-PACA** au capital de 459 000 Euros, dont le siège social est situé au 29 boulevard Charles Nédélec, 13003 Marseille, inscrite au Registre du Commerce de Marseille sous le numéro 340 206 572 00067,

Représentée par Monsieur Jean-Charles MARIA, Directeur Général Délégué, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 14 avril 2014,

Ci-après dénommée « le Concessionnaire »,

**D'autre part.**

SOMMAIRE

---

**PREAMBULE ..... 8**

**PARTIE I :**

**MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT ..... 8**

ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION ..... 8

ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE ..... 8

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT..... 10

ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT ..... 11

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS ..... 11

ARTICLE 6 - ASSURANCES..... 11

**PARTIE II :**

**MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT ..... 12**

ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES ..... 12

ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS ..... 13

ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE ..... 14

ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION ..... 14

ARTICLE 11 - INDEMNITES AUX TIERS..... 15

ARTICLE 12 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES.....

..... 15

ARTICLE 13 - CONVENTIONS D'ASSOCIATION..... 16

ARTICLE 14 - REMISE DES OUVRAGES ..... 17

ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES ..... 18

**PARTIE III :**

**MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT ..... 19**

ARTICLE 16 - FINANCEMENT DES OPERATIONS..... 19

ARTICLE 17 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS ..... 22

ARTICLE 18 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES..... 22

ARTICLE 19 - GARANTIE DES EMPRUNTS..... 23

ARTICLE 20 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DU CONCESSIONNAIRE..... 24

**PARTIE IV :**

**MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT ..... 25**

ARTICLE 21 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL ..... 25

ARTICLE 22 - RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION ..... 25

ARTICLE 23 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION..... 26

ARTICLE 24 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION ..... 27



<b>PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES</b>	<b>31</b>
ARTICLE 25 – EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION .....	31
ARTICLE 26 - INTERETS MORATOIRES .....	31
ARTICLE -27 - PENALITES .....	32
ARTICLE 28 - PROPRIETE DES DOCUMENTS .....	32
ARTICLE 29 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	32
ARTICLE 30 - DOMICILIATION .....	33
ARTICLE 31 - INTERPRETATION .....	33
ARTICLE 32 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT .....	33
ARTICLE 33 - REGLEMENT DES LITIGES .....	33

**PIECES ANNEXEES :** **34**

---

- Annexe 1 : schéma d'aménagement de l'opération
- Annexe 2 : programmation prévisionnelle
- Annexe 3 : périmètre de l'opération
- Annexe 4 : bilan financier prévisionnel
- Annexe 5 : échéancier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel

**II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

---

**PREAMBULE**

1. La Ville de Briançon, puissance concédante de la ZAC Cœur de Ville à Briançon, a engagé des études de requalification de la ville basse et a mis en perspective les potentialités de remise en valeur des espaces occupés par les anciennes casernes Colaud et Berwick pour contribuer à la création d'un projet urbain sur ces emprises.

Le concept d'une nouvelle centralité a ainsi été créé venant compléter la ville haute, le système des espaces verts, en rééquilibrant les fonctions urbaines entre la ville basse et la ville haute (logements, équipements culturels, fonctions économiques, commerciales et ludiques).

La ZAC « CŒUR DE VILLE » a été approuvée par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2013. Elle va se construire en plusieurs étapes en associant la reconversion des emprises militaires. Celle-ci s'envisage dans l'objectif de garder la mémoire de la composition originelle des lieux, de soutenir sa topographie et les échappées visuelles sur la ville Haute et le paysage. Centrale dans la ville basse, cette nouvelle emprise ouverte fait le lien du nord au sud entre la Grande boucle et le quartier Sainte Catherine, et entre les quartiers est et ouest par des sentes réaménagées sur les traces des canaux drainants. La reconversion s'opère par la réutilisation et la requalification de neuf bâtiments considérés comme remarquables par leur qualité architecturale et leur implantation structurante et leur possibilité d'évolution maîtrisée vers d'autres usages. Leur état, leur morphologie et leur typologie sont envisagés en cohérence avec une reconversion qui permet la mixité fonctionnelle.

La qualité des espaces extérieurs, topographie, échelle, orientation, est utilisée pour le développement d'un parc qui relie et distribue les quartiers, les écoles, le collège Vauban, le lycée d'altitude, prolonge les jardins des pavillons, agrmente les immeubles résidentiels. Il permet la détente et les loisirs, les activités sportives et ludiques permanentes, des événements et des manifestations ponctuels de toute nature et de grande ampleur, autour d'un bassin / patinoire et des activités, commerces, logements et équipements culturels et sportifs qui vont faire vivre ce nouveau quartier.

La ZAC Cœur de ville comprendra les composantes urbaines suivantes :

- ✓ un pôle résidentiel,
- ✓ un pôle culturel,
- ✓ un pôle innovation économique,
- ✓ un pôle commercial et d'activités,
- ✓ un pôle ludique et sportif,
- ✓ un pôle d'équipements publics,

Ces différents pôles seront répartis autour d'un parc urbain et de places publiques (cf. schéma d'aménagement en annexe 1).

De la sorte, la Ville de Briançon, conformément à l'article L300-1 du code de l'urbanisme, afin de répondre aux objectifs suivants :

- Mettre en œuvre un projet urbain, pour répondre notamment aux objectifs de politique locale de l'habitat,
- Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- Réaliser des équipements collectifs,

- Assurer le renouvellement urbain,
- Sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti,
- Mettre en valeur les espaces naturels,

a décidé :

- par délibération de son conseil municipal en date du 27 mars 2013, d'élaborer un projet d'aménagement et d'organiser pendant la durée de cette élaboration, une concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées, dont le bilan a été tiré par délibération en date du 18 décembre 2013,
- par délibération de son conseil municipal en date du 18 décembre 2013 de mettre en œuvre ce projet d'aménagement sous la forme d'une procédure de zone d'aménagement concerté dénommée « ZAC Cœur de Ville », désignée ci-après par le terme « l'opération » dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme ;
- par délibération en date du xx décembre 2014 de désigner la SPL AREA-PACA en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

2. La présente concession d'aménagement a été approuvée par délibération du Conseil d'administration de la SPL AREA-PACA en date du 24 novembre 2014.

3. Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé à l'article 1 de la présente concession d'aménagement et détaillé en annexe 2.

La mission et la nature des tâches à réaliser par le concessionnaire pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

Il est par ailleurs précisé que le concédant s'est assurée de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut déclare son intention de mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues, et s'attachera à ce que l'opération reste compatible avec lesdits documents, le cas échéant modifiés ou révisés.

**La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle du concédant. Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de la SPL sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel du concessionnaire et ne sont pas reprises dans la présente concession.**

Il est ici précisé que le concessionnaire s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente concession. La présente concession est menée au risque du Concédant, dans les limites et conditions définies au présent contrat.

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition du concessionnaire dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**PARTIE I :**

**MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA  
CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION**

**1.1.** En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, le concédant transfère au concessionnaire qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « ZAC CŒUR DE VILLE », dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2013.

**1.2.** Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en annexe 3 des présentes.

Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant 72 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher comme indiqué en annexe 2.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Le programme global de travaux de l'opération sera précisé en fonction du programme des équipements publics qui sera approuvé lors du dossier de réalisation. Il détermine notamment la personne publique ou privée destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse du concédant, d'autres collectivités ou groupements de collectivités, ou de concessionnaires de service public ou d'associations syndicales ou foncières. Y figure l'accord de ces collectivités, groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et à l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits en annexe 2, 3 et 5 venaient à être remis en cause du fait du concédant ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

**ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE**

En vue de la réalisation de sa mission, le concessionnaire prendra en charge les tâches suivantes :

- a) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou le cas échéant d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;

Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;

- b) **Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :**
- ♦ *Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,*
  - ♦ *Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, de dépollution (le cas échéant désamiantage, pollutions pyrotechniques, carburants), d'aménagement et de construction,*
  - ♦ *La mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social,*
  - ♦ *Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants,*
  - ♦ *Par ailleurs, le concessionnaire pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par le concédant pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.*
- c) **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- d) **Mettre en état et aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis au concédant, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;
- e) De façon générale, **réaliser** tous les équipements publics concourant à l'opération globale d'aménagement, précisé en annexe 2a de la présente convention, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en annexe 5 ;
- f) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer de leurs divers utilisateurs agréés par le concédant conformément aux clauses et conditions du cahier des charges de cession des terrains qui sera approuvé par le concédant ; mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels ; préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- g) **Négocier** le cas échéant les conventions de participation qui seront conclues entre la Ville et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain du concessionnaire en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du même Code ;
- h) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**, et notamment :
- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
  - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
  - assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liée à la conduite de l'opération d'aménagement,
  - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,

- d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

De plus, la gouvernance de l'opération s'appuiera sur un **comité de pilotage** présidé par Monsieur le Maire de Briançon qui en désignera les membres, composé d'élus et de personnes associées ou qualifiées, avec la participation du concessionnaire. Le comité de pilotage décidera des orientations stratégiques de l'opération, validera l'engagement des phases opérationnelles de la ZAC, donnera son agrément sur les cessions de lots, autorisera les modifications de nature d'affectation des lots et arrêtera les modalités d'information du public sur l'avancement de l'opération. Le comité de pilotage se réunira semestriellement.

Il sera également mis en place un **comité technique** composé de l'équipe opérationnelle de la ZAC et des services de la ville de Briançon, ainsi le cas échéant que des services de l'Etat et des divers intervenants ou parties prenantes à l'opération ; le comité technique suivra l'avancement des phases opérationnelles et des procédures techniques, administratives et juridiques, validera la désignation des prestataires et des entreprises, et coordonnera les interactions opérationnelles entre les différents acteurs et les divers services fonctionnels concernés. Le comité technique se réunira tous les deux mois.

### ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

Le concédant s'engage, pour sa part, à :

- a) faciliter l'obtention de l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 14 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- b) s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- c) soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- d) céder au concessionnaire les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- e) réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération qui ne seront pas confiés au concessionnaire dans le cadre de la présente concession d'aménagement. Le concessionnaire pourra demander au concédant d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
- f) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées au concessionnaire les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par le concessionnaire dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;
- g) consulter le cas échéant le concessionnaire préalablement:



- A l’instauration d’un secteur de taxe d’aménagement à taux renforcé destiné à financer les équipements publics de l’opération d’aménagement.
- h) prononcer la clôture de l’opération dans l’année suivant l’achèvement de la mission du concessionnaire.

#### **ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

La concession d’aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Le concédant la notifiera au concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à 12 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

#### **ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS**

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession, et indispensables à la poursuite de l’opération d’aménagement, deviennent la propriété du concédant, ou s'il y a lieu, du groupement de collectivités, de l'établissement public ou du concessionnaire de service public intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

Le concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission, sauf demande expresse du concédant.

#### **ARTICLE 6 - ASSURANCES**

Le concessionnaire doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités.

Le concessionnaire communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition du concédant.

**PARTIE II :**

**MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES**

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, le concessionnaire peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou le cas échéant d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2a) de la présente concession d'aménagement.

**7.1 Acquisitions amiables**

Le concessionnaire procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier, et après accord du Concédant.

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, le concessionnaire doit en outre recueillir l'accord formel du concédant.

**7.2 Droit de préemption**

Dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme, le concédant délègue au concessionnaire l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en Annexe 3. Le concessionnaire exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1<sup>er</sup> du Livre II du code de l'urbanisme, dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Les terrains et les immeubles bâtis acquis antérieurement par le concédant en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré à gré au concessionnaire, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par le concédant.

**7.3 Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession**

En cas d'accord amiable, le concédant s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit du concessionnaire, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et le concédant ayant fait l'objet de la mise en demeure, le concessionnaire s'engage à acquérir auprès du concédant les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par le concédant.

**7.4 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation**

Le Concédant s'engage, si le concessionnaire en fait la demande, à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice du concessionnaire.

Le concessionnaire établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

En tant que de besoin, lorsque l'expropriation est prononcée au nom du Concédant, le Concédant s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande du concessionnaire, l'expropriation des immeubles que le concessionnaire ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable.

La présente concession vaut cahier des charges au sens des articles L. 21-3 et L. 21-4 du code de l'expropriation, compte tenu notamment de l'article 12 ci-après. En conséquence, les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré au concessionnaire.

#### **7.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières**

- 7.5.1** Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, le concessionnaire présente chaque année au concédant un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.
- 7.5.2** De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le concessionnaire dresse chaque année un tableau des acquisitions et cession immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente au concédant.
- 7.5.3** Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession (Annexe n° 4), le concessionnaire en informera le Concédant afin le cas échéant de modifier les conditions financières de l'opération.

#### **7.6 Relogement des occupants**

Lorsque, pour réaliser sa mission, le concessionnaire acquiert des immeubles bâtis, il assure en liaison avec le concédant et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif de leurs éventuels occupants et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.

Il empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de la libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande du concédant, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

Le concessionnaire doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des immeubles acquis incombe au concessionnaire et son coût est imputé au bilan de l'opération.

### **ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS**

**8.1** Les équipements publics prévus aux articles 2-c, 2-d et 2-e ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés du concédant et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord au concédant.

**8.2** Les projets d'exécution des équipements publics doivent être conformes aux avant-projets approuvés par le concédant.

**8.3** Les avant-projets des équipements publics sont réputés acceptés si le représentant du concédant et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 1 mois à compter de leur réception.

**8.4** Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

**8.5** Les projets des constructeurs seront validés par le concédant lors de l'information donnée à ce dernier conformément aux modalités de l'article 12.2, premier paragraphe. Les études de permis de construire feront l'objet d'un suivi et d'un contrôle par l'architecte en chef de la ZAC qui vérifiera :

- la conformité en regard de la réglementation applicable à la zone du PLU concernée par la ZAC (contrôle de la nature de l'occupation, de l'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives, de la hauteur maximum, des normes de stationnement...),
- la conformité en regard du cahier des charges de prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères,
- la conformité en regard du cahier des limites de prestations,
- la conformité en regard du plan de masse-plan guide, notamment en fonction de l'avancement opérationnel du projet et de l'adéquation des branchements aux réseaux existants ou à créer.

#### **ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE**

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, le concessionnaire doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 ou du code des marchés publics selon le choix du concessionnaire.

Le Concédant sera représenté avec voix délibérative au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury du concessionnaire appelé à intervenir dans la procédure de passation.

#### **ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION**

**10.1** Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité d'aménageur et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Le concédant et ses services compétents, et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au concessionnaire et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée le concédant ou le groupement de collectivités, ou l'association syndicale ou foncière destinataire auquel les ouvrages doivent être remis.

**10.2** Le concessionnaire est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités

publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

**10.3** Le Concédant autorise par ailleurs le concessionnaire à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements publics.

#### **ARTICLE 11 - INDEMNITES AUX TIERS**

Le concessionnaire suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 24.2 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde du concessionnaire, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 27 ci-après.

#### **ARTICLE 12 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES**

**12.1** Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, le concessionnaire informe le concédant des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

**12.2** Le concessionnaire notifie au concédant, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 32 ci-après. L'accord sera réputé tacite après un délai de un mois resté sans réponse.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 16 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente concession

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement ouvrira droit pour le concessionnaire à compensation des conséquences financières qui en résultent.

**12.3** Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par le concessionnaire et comprend trois titres :

1°) Le titre I<sup>er</sup> détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 21-3 du code de l'expropriation.

2°) Le titre II définit les droits et obligations du concessionnaire et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions urbanistiques, architecturales, environnementales et paysagères imposées aux constructeurs.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le concessionnaire devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

3°) Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et de leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Ce cahier des charges devra préalablement aux cessions ou concessions d'usages de terrains à l'intérieur de la ZAC être approuvé par le Maire de la Ville de Briançon, conformément à l'article L. 311-6 2° alinéa du code de l'urbanisme. Le concessionnaire sera chargé du contrôle du respect du cahier des charges de cession des terrains par les constructeurs.

**12.4** A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant automatiquement au concédant ainsi qu'il est dit à l'article 23 ci-après.

Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de la zone, le concessionnaire a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés au concédant, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers

#### **ARTICLE 13 - CONVENTIONS D'ASSOCIATION**

S'il y a lieu d'établir des conventions d'association, conformément à l'article L. 311-5 du Code de l'urbanisme avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain du concessionnaire et désirant construire dans le périmètre de la ZAC, ces conventions seront établies par le concessionnaire en accord avec le Concédant, comme il est prévu à l'article 2 f.

Ces conventions d'association devront comprendre les dispositions du cahier des charges de cession de terrain visé à l'article 12 ci-dessus, à l'exception de son Titre I.



## ARTICLE 14 - REMISE DES OUVRAGES

**14.1** Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du concédant et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent au concédant au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Dès l'achèvement des équipements, le concessionnaire doit inviter le concédant à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. Le concédant ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter le concessionnaire à remédier aux défauts constatés conformément à la réglementation du CCAG travaux. En cas de refus du concédant de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Les concessionnaires de service public, et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités aux opérations de remise. Le concédant, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence du concessionnaire. En cas de litige, le tribunal administratif pourra être saisi.

**14.2** Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que le concédant ou de groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement de leur destinataire par le concédant.

Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise ; le concédant leur remet les ouvrages en présence du Concessionnaire d'aménagement.

**14.3** Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'associations syndicales ou foncières leur reviennent de plein droit dès leur achèvement. A cet effet, les représentants des associations sont invités à participer aux opérations de réception des ouvrages, conjointement avec ceux du concédant, comme prévu à l'article 10. La remise aux associations intervient selon les modalités définies par leurs statuts. Le concessionnaire veillera à ce que ceux-ci organisent la prise en charge des ouvrages par les associations dès leur achèvement, que des réserves aient été ou non émises, et la régularisation rapide du transfert de propriété.

**14.4** Le concessionnaire a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du concédant ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

**14.5** L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article, au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard de leur remise, le concessionnaire fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires de leur exploitation rationnelle.

**14.6** A la remise des ouvrages au concédant ou à une autre collectivité compétente, le concessionnaire établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la personne compétente :

- a. Identification de l'ouvrage
- b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
  - coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
  - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
  - coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
  - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération du concessionnaire, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- c. participations
  - Participation due par le concédant, majorée de la TVA,
  - Participation due par un intervenant autre que le concédant majorée de la TVA.

#### **ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES**

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus en bon état par le concessionnaire. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 14 ci-avant, le concédant, ou les autres personnes compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 1792-4-1 du Code Civil.

**PARTIE III :**

**MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION  
DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**ARTICLE 16 - FINANCEMENT DES OPERATIONS**

**16.1** Les charges supportées par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

**16.2** Le concessionnaire peut recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC, des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par la convention à conclure entre la Commune et le constructeur sur proposition du concessionnaire. Cette convention sera soumise à l'avis préalable du concessionnaire.

Le montant de la participation exigée des constructeurs, déterminée dans le respect du principe d'égalité des constructeurs devant les charges publiques, sera calculé dans les conditions prévues par le dossier de réalisation de la ZAC.

En application de l'article 2 f) du présent contrat, le concessionnaire sera chargé d'établir les projets de convention de participation.

Le concédant s'engage à préciser dans la convention de participation du constructeur le principe du versement direct de cette participation au concessionnaire pour le compte du concédant.

Si le concédant réduit le montant de la participation des constructeurs par rapport à celui établi par le concessionnaire, la participation provenant du budget du concédant au coût de l'opération prévue à l'article 16.4 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et de la participation effectivement payée par le constructeur.

**16.3** Le concessionnaire peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

Sous réserve de l'accord préalable du concédant, le concessionnaire pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par le concessionnaire, le concédant, la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage au concédant ou au groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles le concessionnaire rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

#### 16.4 Participation du concédant au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 6 000 000 € (TVA éventuellement due en sus au taux en vigueur) au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant.

16.4.1 Les modalités de cette participation sont les suivantes :

- L'apport par le concédant des terrains dont elle est propriétaire, d'une superficie totale de 96 824 m<sup>2</sup>, figurant au cadastre du concédant sous les numéros AK 429, AK 430, AL 39, AL 501, AM 143, AM 154, AM 172. Ces terrains seront apportés à l'opération pour une valeur de 1 € avant les premières cessions de lots par le concessionnaire.

#### ZAC CŒUR DE VILLE

##### Détail des parcelles communales apportées à l'opération

référence cadastrale	propriétaire	surface totale parcelle m <sup>2</sup>	surface concernée m <sup>2</sup>
AK 429	ville de Briançon	5 146	580
AK 430	ville de Briançon	17 689	17 689
AL 501	ville de Briançon	204	204
AL 39	ville de Briançon	2 145	2 145
AM 154	ville de Briançon	65 759	63 251
AM 143	ville de Briançon	11 975	11 975
AM 172	ville de Briançon	980	980
			96 824

- Une participation financière aux équipements publics et à la réalisation du parc urbain pour un montant total de 6 000 000 euros ; cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées. Le concédant mobilisera l'ensemble des participations et les apportera à l'opération.

Cette somme sera réglée en 12 versements annuels de 500 000 euros HT, de l'année 2015 à l'année 2026, selon l'échéancier suivant :

- . exercice 2015 : 500 000 € HT
- . exercice 2016 : 500 000 € HT
- . exercice 2017 : 500 000 € HT
- . exercice 2018 : 500 000 € HT
- . exercice 2019 : 500 000 € HT
- . exercice 2020 : 500 000 € HT
- . exercice 2021 : 500 000 € HT
- . exercice 2022 : 500 000 € HT
- . exercice 2023 : 500 000 € HT
- . exercice 2024 : 500 000 € HT
- . exercice 2025 : 500 000 € HT
- . exercice 2026 : 500 000 € HT

Le concessionnaire sollicitera le paiement de la participation du concédant dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus défini, éventuellement modifié par avenant.

#### **16.4.2 Affectation des participations**

**Participation aux équipements publics :** Ce montant pourra être affecté en tant que de besoin au financement des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par le concessionnaire, en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente convention.

Il sera affecté pour partie à la contrepartie de la remise des ouvrages destinés à rester définitivement dans le patrimoine du concédant conformément à l'art 14.1 ci-dessus.

La participation affectable aux ouvrages publics pourra être appelée auprès du concédant, en fonction du niveau d'avancement de la réalisation des ouvrages, successivement en la forme :

- de participations sur les ouvrages à réaliser, enregistrées comme une créance du concédant sur le Concessionnaire
- et de solde définitif de cette créance dès lors que les ouvrages seront remis au concédant, sur la base des fiches d'ouvrage prévues à l'art 14.5.

**Participation pour complément de prix :** Ce montant sera pris en charge par le concédant et viendra abonder, le cas échéant pour un lot donné, le prix de la cession résultant de la différence entre le prix du montant inscrit au bilan et le prix payé par l'acquéreur après une réduction demandée par le concédant.

**16.4.3** Le montant global de ces participations pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante du concédant, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.

**16.5** Le concédant pourra également être appelé, le cas échéant, au titre de la participation pour complément de prix pour les diminutions de prix des lots demandées par le concédant, et au titre d'une participation d'équilibre à l'opération en fonction de l'évolution de l'opération, tel que mentionné à l'article 21.

**16.6** Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, le concessionnaire pourra solliciter auprès du concédant une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales.

**16.7** Le concessionnaire contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.

**16.8** Le concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations du concessionnaire, ou avec les comptes propres du concessionnaire ou avec un établissement financier. Le concessionnaire impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

Si le concessionnaire utilise ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à imputer une rémunération au taux de  $t4m + 3$ .

#### **ARTICLE 17 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS**

Pour permettre au concédant d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, le concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

**17.1** Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, le concessionnaire adresse chaque année au concédant, avant le 30 juin, pour examen et approbation, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 18 ci-après,
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 18 ci-après,
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 7.5.1 et 12.1 ci-avant,
- 4°/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,
- 5°) une note d'avancement sur la réalisation des travaux des équipements publics et sur la réalisation des programmes des constructeurs,
- 6°/ le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 16.5.,
- 7°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 16.3, de l'échéancier de ces subventions et leur encaissement effectif.

Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant qui se prononce par un vote.

**17.2** Le concédant a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires pour vérification auprès des services financiers du concessionnaire.

**17.3** A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par le concessionnaire, le concédant peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par le concessionnaire pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

#### **ARTICLE 18 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES**

Le concessionnaire établit un état prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.



**18.1** Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel comportent notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge du concessionnaire visés en annexe 3 des présentes, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 10 et des divers prestataires, les indemnités prévues à l'article 11, les divers frais d'études, de gestion du site et d'animation de l'opération, les frais financiers et l'imputation par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 20 ci-après.
- en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser au concessionnaire et les participations dues par le concédant ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser au concessionnaire au cours de l'exercice suivant par le concédant et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées aux articles 16.3 et 16.4 ci-avant.

**18.2** Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues du concédant et, le cas échéant, le montant de l'avance due par le concédant dans les conditions prévues à l'article 16.5 ci-avant.

**18.3** L'état prévisionnel des dépenses et recettes, le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 31 octobre de chaque année s'ils font état pour l'année suivante d'un versement de participation ou d'avance par le concédant ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 30 novembre de chaque année.

#### **ARTICLE 19 - GARANTIE DES EMPRUNTS**

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 18, le concédant accorde sa garantie à un taux égal à 40% au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire du concessionnaire.

Lorsqu'il résulte de l'état prévisionnel défini à l'article 18 que le concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, le concédant et les autres collectivités garantes inscrivent au budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses leurs obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par les Collectivités aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser.

## ARTICLE 20 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DU CONCESSIONNAIRE

**20.1** Le concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer proportionnellement ou forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations destinées à couvrir le coût d'intervention du concessionnaire sont dites "rémunérations" au sens de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.

**20.2** Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement le concessionnaire pourra imputer ses charges calculées comme suit :

- *Pour les tâches d'acquisition prévues à l'article 2a, 4% des dépenses d'acquisitions en ce compris les frais ;*
- *Pour le suivi des tâches d'études et des tâches administratives prévues aux articles 2b et 2g, 4% des dépenses HT ;*
- *Pour les tâches de suivi technique des travaux d'aménagement et de construction prévues aux articles 2c, 2d et 2e, et le suivi des honoraires qui leur sont liés, 3,5% des dépenses HT des travaux et des honoraires ;*
- *Pour les tâches de commercialisation prévues à l'article 2f, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, 4 % des montants HT fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail ; le concessionnaire se rémunérera à hauteur de 50% à la signature du compromis de vente et de 50% à la signature de l'acte authentique. Concernant la commercialisation des lots A5 (résidence seniors) et B1 (cinéma) dont les négociations ont été menées par le concédant, le concessionnaire sera rémunéré à hauteur de 1,5% ;*
- *Pour les tâches de suivi et de coordination générale, de gestion et d'animation de l'opération et de gestion des flux financiers, prévues notamment à l'article 2h, une somme forfaitaire annuelle de 25 000 € HT pour toutes les actions engagées par le concessionnaire ;*
- *Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant forfaitaire de 10 000 € HT. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.*

**20.3** Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement du concessionnaire pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 17.4 ci-dessus.

**20.4** Les imputations annuelles du concessionnaire sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 20.2 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées trimestriellement par le concessionnaire au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 18.

**PARTIE IV :**

**MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

**ARTICLE 21 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL**

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 4, le concessionnaire demandera au concédant de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par le concessionnaire et approuvé par le concédant. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation du concédant au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 16.4 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

Le Concédant s'engage à cet effet à augmenter le montant de sa participation pour compenser les dépenses de l'opération d'aménagement qui ne seraient pas couvertes par des produits.

Le bilan de clôture comprendra :

- Le bilan de réalisation physique de l'opération au regard des objectifs initiaux en termes de programme des équipements publics propres à la ZAC, de commercialisation des terrains aménagés et de programme global de construction ;
- L'inventaire des équipements publics réalisés et remis au Concédant et aux autres collectivités ;
- Le bilan foncier comprenant un récapitulatif détaillé des acquisitions immobilières réalisées et des cessions de lots ;
- Le bilan financier définitif de l'opération permettant la comparaison avec les modalités prévisionnelles de financement initiales. Il précisera le montant définitif de la participation du Concédant au coût de l'opération.

**ARTICLE 22 – RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION**

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord. Par ailleurs, elle pourra être résiliée unilatéralement dans les cas suivants :

**22.1. Résiliation simple - rachat**

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier au concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

**22.2. Résiliation pour faute - déchéance**

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute du concessionnaire.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

### 22.3. Autres cas de résiliation unilatérale

**22.3.1.** Si le concessionnaire est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du concessionnaire conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit au concédant des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement.

Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par le concessionnaire ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 24 ci-après.

**22.3.2.** Le contrat pourra aussi être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales ou, sur la seule décision du Concédant, en cas d'avis défavorable de la Chambre régionale des comptes saisie en application de l'article L. 1524-2 du même Code.

## ARTICLE 23 - CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, le concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations du concessionnaire, selon les modalités ci-après définies.

**23.1** Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis au concédant ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente du concédant seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement au concédant selon les modalités prévues à l'article 14 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 16.4 ci-avant. Le concédant en poursuivra la réalisation.

**23.2** En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus, le concédant deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

**23.3** En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, le concédant deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

**23.4** Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, le concédant sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par le concessionnaire pour l'exécution de sa mission et sera tenue, le cas échéant, de garantir le concessionnaire des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles.

Le concédant sera de la même façon tenue de garantir le concessionnaire de toute condamnation qui serait prononcée contre ce dernier après l'expiration de la concession sur des actions non contractuelles, du fait de son activité d'aménageur, sauf faute lourde de sa part.

Par suite, le concédant sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette date.

Le concessionnaire fera obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec le concédant après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant du concessionnaire refuserait un tel transfert de son contrat, le concédant serait tenu de mettre à la disposition du concessionnaire, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

Le concédant devra se substituer au concessionnaire, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

Toutefois, sur demande expresse du concédant et pour une durée limitée, le concessionnaire pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte du concédant, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

**23.5** En cas de liquidation judiciaire du concessionnaire, les biens acquis ou réalisés par le concessionnaire et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis au concédant à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme figurant en annexe 2 des présentes.

En contrepartie de la remise de ces biens par le concessionnaire au concédant, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 24.3 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 14 ci-avant.

## **ARTICLE 24 - CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION**

A l'expiration de la concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

### **24.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante**

A l'expiration du présent contrat, le concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en

cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du concessionnaire, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

L'imputation des charges du concessionnaire pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 20.2 ci-dessus.

Toutefois, en cas de résiliation, hors cas de résiliation pour faute du concessionnaire, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû au concessionnaire une indemnité spéciale de liquidation égale à 50 % de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus en sus de ladite rémunération de liquidation.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable du concessionnaire, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû au concessionnaire par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 20.2 ci-dessus.

#### **24.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement**

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, le concessionnaire établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission du concessionnaire jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont le concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 27 sur les pénalités.

##### **24.2.1 Solde d'exploitation**

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

###### EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées au concédant dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil)

###### EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par le concédant des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations du concessionnaire exigibles contractuellement ;
- La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

#### **24.2.2 Solde des financements**

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

##### EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
- Les avances consenties par le concédant, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

##### EN EMPLOIS :

Les remboursements en capital effectués par le concessionnaire sur les emprunts et les avances consentis par le concédant.

Si le solde des financements est positif, le concessionnaire doit au concédant le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par le concédant.

#### **24.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :**

##### **24.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire du concessionnaire**

Le concédant devra au concessionnaire une indemnité égale à 3% des sommes prévues à l'article 20.2 dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé. Cette indemnité n'est pas due dans le cas de résiliation pour faute énoncé à l'article 22.2.

##### **24.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire du concessionnaire**

L'indemnité due par le concédant au concessionnaire en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire du concessionnaire correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis au concédant, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par le concessionnaire et approuvé par le concédant en vertu de l'article 17 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières du concédant pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

##### **24.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 22.2**

Le concessionnaire n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 24.3.1 ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à l'arrêté des comptes comme indiqué à l'article 24.2 ci-dessus.

#### **24.4 Modalités de règlement**

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par le concessionnaire au concédant ou par le concédant au concessionnaire, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, le concessionnaire aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par le concédant, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

#### **24.5 Sort du "boni d'opération"**

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 24.2.1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations du concessionnaire prévues à l'article 24.3 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé pour moitié au concédant et pour moitié au concessionnaire.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, le Concédant s'engage à verser au concessionnaire une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.



## PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES

### ARTICLE 25 – EXECUTION DU CONTRAT – EVOLUTION

**25.1** Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du programme prévisionnel global de l'opération et du bilan financier prévisionnel joints en annexe.

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du compte-rendu annuel au concédant locale. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat.

**25.2** Le montant de la participation prévue à l'article 16.4 ci-dessus est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

Le Concédant s'engage à modifier le montant de cette participation pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties.

**25.3 Clause de réexamen :** Sans pouvoir porter préjudice à l'objet du traité ou à un de ses éléments essentiels, chacune des parties peut obtenir de l'autre, à condition d'en faire la demande par courrier dûment motivé, l'ouverture de négociations en vue de la passation d'un avenant pour l'un des motifs suivants :

- modification substantielle, à la hausse à la baisse, du volume de droits à construire ;
- modification substantielle, pour des considérations d'intérêt général, du programme des équipements publics à la demande du Concédant ;
- modification substantielle de l'équilibre global du bilan ;
- modification substantielle de l'opération non imputable aux parties et rendues nécessaires en cas d'évolution sensible du contexte législatif.

### ARTICLE 26 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant au concessionnaire, comme toute somme due par le concessionnaire au Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points.

**ARTICLE -27 - PENALITES**

Lorsque le concessionnaire ne produit pas, dans le délai imparti, les documents qui lui incombent après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, le concédant pourra appliquer les pénalités suivantes :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
I. Retard dans la transmission du dossier de réalisation du fait du concessionnaire	100,00 € par semaine de retard
II. Absence de transmission du compte rendu (CRACL) au concédant (article 17.1)	100,00 € par semaine de retard au-delà du 30 juin de l'année en cours
III. Absence de transmission de la demande d'agrément (article 12.2) et du cahier des charges de cession de terrains (article 12.3) au concédant	5% HT de la rémunération sur la vente considérée
IV. Retard dans la transmission des fiches d'ouvrages (article 14.6)	100,00 € par semaine de retard à compter de la date de remise de l'ouvrage

Par ailleurs, le concessionnaire supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute lourde dans l'exécution de sa mission.

En cas de faute lourde commise par le concessionnaire ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, le Concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif. Le concessionnaire supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

**ARTICLE 28 - PROPRIETE DES DOCUMENTS**

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat deviennent la propriété du Concédant ou, s'il y a lieu, du concédant ou des concessionnaires de services publics intéressés, qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

Le concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'Administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

**ARTICLE 29 - CESSIION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement d'aménageur, doivent faire l'objet d'un avenant au présent contrat.

Faute par le concessionnaire de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute.

**ARTICLE 30 - DOMICILIATION**

Les sommes à régler par le Concédant au concessionnaire en application du présent contrat seront versées sur un compte spécial qui sera ouvert spécifiquement pour la présente opération. Les caractéristiques de ce compte seront indiquées au concédant dans le mois suivant la notification du présent traité de concession.

**ARTICLE 31 - INTERPRETATION**

Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

**ARTICLE 32 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT**

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant désigne son Maire, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du Concédant sur les acquisitions, sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concernent et pour donner son accord sur les attributaires des terrains. Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

**ARTICLE 33 - REGLEMENT DES LITIGES**

Tout litige né entre le concédant et le Concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Marseille.

Fait à Briançon

Le

En quatre exemplaires originaux

Pour le concessionnaire

Jean-Charles MARIA

Directeur Général Délégué,

Pour le concédant

Gérard FROMM

Maire,

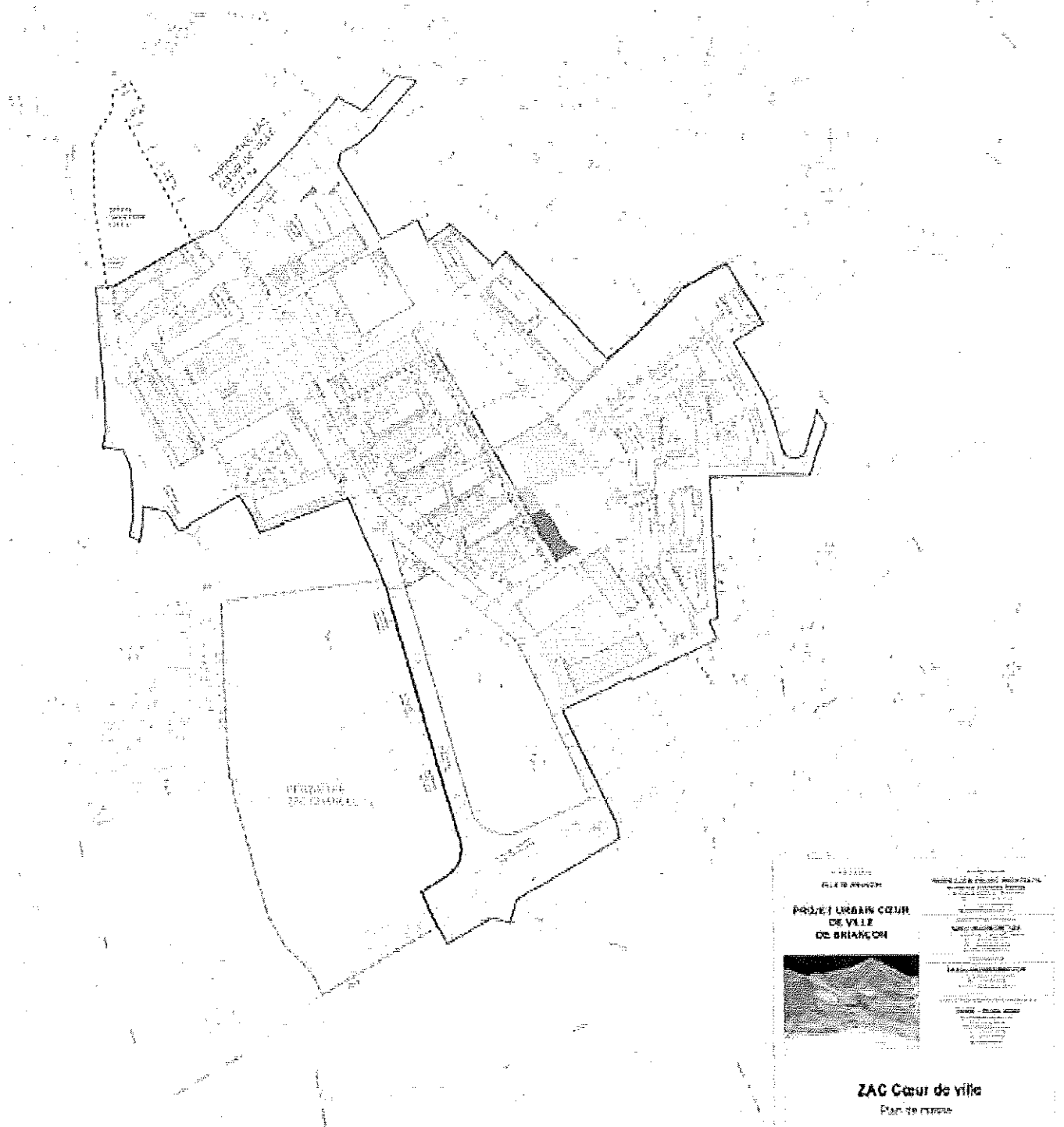
---

**Pièces annexées**

---

- Annexe 1 : schéma d'aménagement de l'opération
- Annexe 2a : programmation prévisionnelle des équipements publics
- Annexe 2b : programmation prévisionnelle des constructions de l'opération
- Annexe 3 : périmètre de l'opération
- Annexe 4 : bilan financier prévisionnel
- Annexe 5 : échéancier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel

▪ Annexe 1 : schéma d'aménagement de l'opération



▪ **Annexe 2a : programmation prévisionnelle des équipements publics**

Les équipements publics comprennent :

- *Les équipements primaires* reliant la zone à l'extérieur de la zone et assurant à l'intérieur le transit des besoins extérieurs à celle-ci ;
- *Les équipements secondaires* relatifs à la viabilité de base de la zone :
  - ✓ les différents réseaux nécessaires au fonctionnement de la ZAC et alimentant chaque lot,
  - ✓ les équipements conjoints à ces réseaux limités aux besoins de la zone,
  - ✓ les voies secondaires et les voies de distribution interne entre lots prenant naissance sur la voirie primaire,
  - ✓ les voies de desserte des services publics et des équipements publics,
  - ✓ les espaces collectifs (parc, jardins, aires de jeux, promenades),
  - ✓ les voies piétonnes,
  - ✓ les aires de stationnement à usage public,
  - ✓ les ouvrages d'art nécessaires à l'accompagnement des équipements publics.

Les équipements publics comprennent également les travaux de mise en état des sols (travaux de démolition, travaux préparatoires, travaux de dépollution).

Ces dépenses prévisionnelles sont indiquées dans le bilan de ZAC.

*Les équipements tertiaires* concernant les équipements destinés à l'usage exclusif des usagers des lots (voie de desserte des immeubles, cheminements privatifs, aires de stationnement privées, espaces verts et aires de jeux privatifs) ne constituent pas des équipements publics et restent à la charge des constructeurs de chaque lot. Ils ne s'imputent pas sur le bilan de ZAC.

La nature et les caractéristiques des équipements publics seront définies lors des études de réalisation de ZAC et seront approuvées par le conseil municipal lors de la phase du dossier de réalisation.

Annexe 2b : programmation prévisionnelle des constructions de l'opération

20/09/14

V1

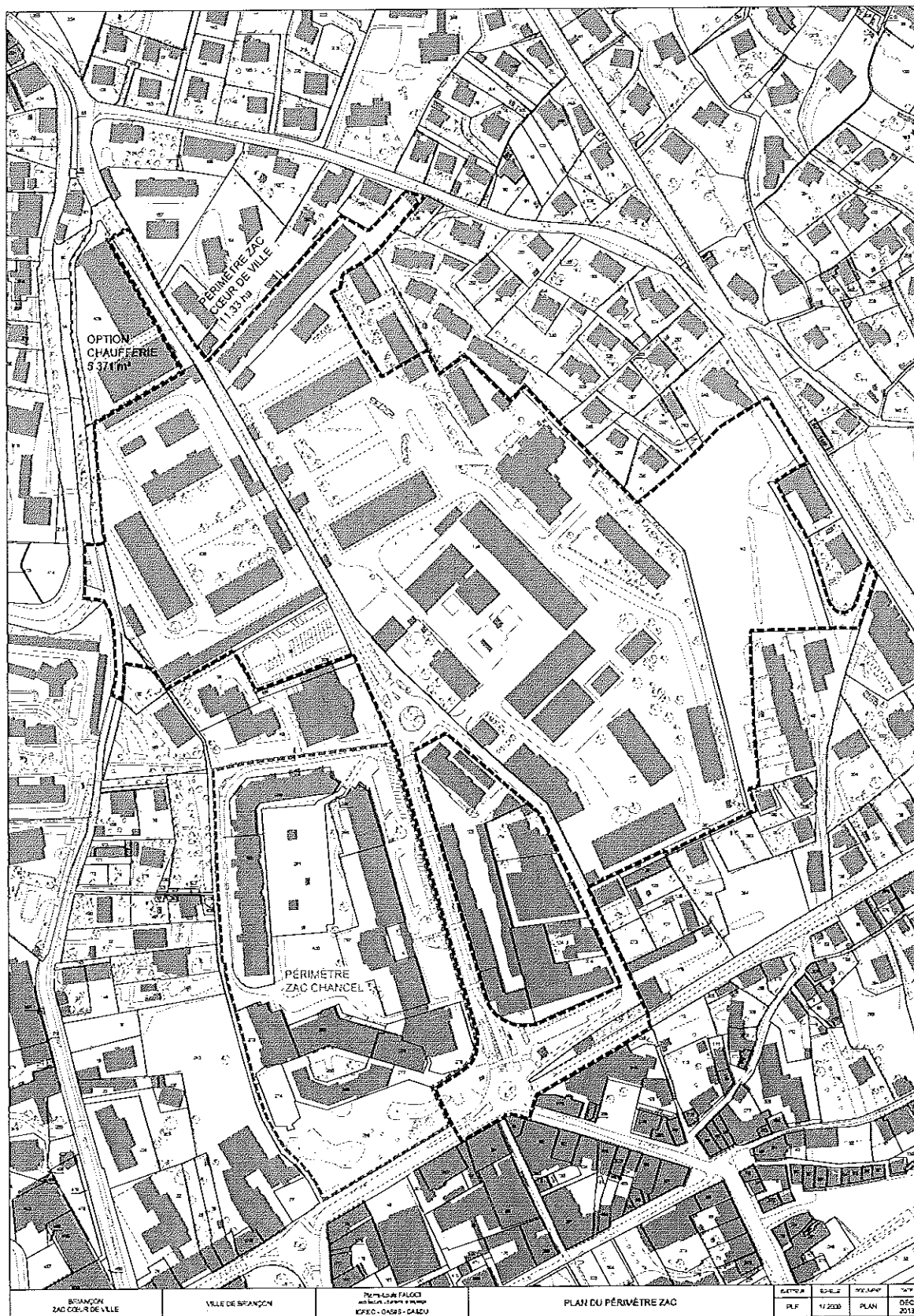
PROGRAMMATION PREVISIONNELLE  
HYPOTHESE AVEC THEATRE

lots	empirica (a) m2	description	nb niveaux	logements m2	nb logis	residence	commerces m2	Bureaux m2 services m2	hotellorie activites m2	equip pub m2	TOTAL SP	
A1	2 158	1 BI R+4	5	3 371	56		252				3 623	
A2		1 BI R+4	5									
A3	1 312	1 BI R+4	5	2 709	45		686				3 395	
A4	1 815	1 caserne R+3	4						2 618		2 618	hôtel 29 CH
A5	4 570	1 BI R+4	5			7 700	1 132				1 132	commerces
A6	1 600	1 BI R	1				560				560	foiesd seniors 128 lgt
B1	810	1 BI R/R+1	2				560				1 300	marché couvert
B2	1 200	1 caserne R+3	4								1 028	cinéma
B3	1 400	1 caserne R+3	4	2 548	40		1 028			2 400	2 400	commerces
B4-1 a	3 011	1 BI R+2/4	5	798	13		606				974	theatre
B4-1 b		1 BI R+2/3	4	1 280	21		175				1 260	commerces
B4-1 c		1 BI R+3/4	5	1 691	28						1 691	commerces
B4-2 a	2 502	1 BI R+3/4	5	856	14		163				1 019	commerces
B4-2 b		1 BI R+2/3	4	1 260	21						1 260	commerces
B4-2 c		1 BI R+3/4	5	1 100	16						1 100	commerces
B4-3 a	2 357	1 BI R+4	5	1 650	28		173				1 823	commerces
B4-3 b		1 BI R+3/4	5	1 712	28						1 712	commerces
B4-4 a	1 480	1 BI R+3/4	5	957	16		180				1 137	commerces
B4-4 b		1 BI R+2/3	4	1 288	21						1 288	commerces
B4-5 a	2 008	1 BI R+3/4	5	1 188	20		255				1 443	commerces
B4-5 b		1 BI R+3/4	5	2 107	35			1 429			2 107	immeuble services
B5	378	1 BI R+4	5								1 429	immeuble services
C-1	1 023	1 BI R+3	4	1 200	13						1 200	commerces
C2 a	2 600	6 MV R+2/3	4	1 035	17						1 035	commerces
C2 b		8 MV R+2/3	4	1 380	23						1 380	commerces
C3-1 a	3 099	3 BI R+2/3/4	4	3 692	59						3 692	commerces
C3-2 b	2 620	3 BI R+2/3/4	4	3 982	54						3 982	commerces
C3-3 c	1 158	2 BI R+2/3/4	4	2 398	46						2 398	commerces
C4-1	1 905	2 BI R+3/4	5	2 673	42						2 673	commerces
C4-2	892	2 BI R+3/4	5	2 732	38						2 732	commerces
C5	765	1 BI R+4	5	1 049	20						1 049	commerces
D1	2 800	1 BI R	1							2 100	2 100	médiathèque
D2 a	1 154	1 BI R	1							1 154	1 154	gymnase
D2 b	1 000	1 terrain R	1						1 000		1 000	skate park bat. B28
D3	752	1 terrain R+2	3						2 285		2 285	bat. B27
	46 643			44 627	716	7 700	5 768	1 429	7 183	6 654	72 361	

logements	44 627	716
residence seniors	7 700	110
hotellorie	2 618	26 ch

hotellorie activites		RECAP	SP m2
		logements	44 627
		residences	2 618
		commerces	7 700
		bureaux/services	5 768
		activites	1 429
		equipam publics	4 565
			72 361

▪ Annexe 3 : périmètre de l'opération





- **Annexe 4 : bilan financier prévisionnel**
- **Annexe 5 : échéancier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel**

*cf. documents en format A3 ci-joints*

**Co**eur de  
projet urbain **VILLE**

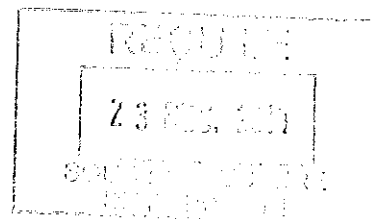
**Zone d'Aménagement Concerté  
« COEUR DE VILLE »**

## **Concession d'aménagement**

**Mémoire Technique**

Annexe n°2

Concessionnaire : **SPL AREA-PACA**



Décembre 2014

## Concession d'aménagement de la ZAC Cœur de Ville

### SOMMAIRE :

---

<b>I. MISSION GENERALE</b>	4
1- données générales	4
2- missions du concessionnaire	5
<b>II. LOCALISATION DE L'OPERATION ET ENJEUX DU PROJET</b>	7
1- localisation de l'opération	7
2- contexte du projet	8
3-une dynamique de projet entraînant le développement de la ville	9
Un socle historique pour prendre appui	9
Des voies qui se hiérarchisent	9
L'emprise des anciennes casernes qui s'ouvrent sur la ville et le paysage	10
La place de l'Europe requalifiée	10
Les anciennes places des casernes qui se rejoignent	11
Une recherche d'unité végétale et paysagère	11
4- un développement urbain reposant sur des notions d'éco-quartier	11
Le concept urbain	11
Mixité fonctionnelle	12
L'énergie	12
L'eau	12
La mobilité	13
La biodiversité	13
<b>III. PROGRAMMATION ET PHASAGE DE L'OPERATION</b>	14
1- La démarche	14
2- Le programme prévisionnel	16
La fonction résidentielle	16
La fonction culturelle	16
La fonction économique et d'activité	16
La fonction commerciale, bureaux et services	16
La fonction ludique et sportive	17
3- foncier	18
4- phasage de l'opération d'aménagement	18
5- Les équipements publics	20
<b>IV. MOYENS DE L'AREA ET ORGANISATION GÉNÉRALE DE L'OPÉRATION</b>	22
1- la volonté de l'AREA d'accompagner la Ville de Briançon sur le projet Cœur de ville	22
2- organisation générale de l'AREA – moyens techniques	22
1/ présentation générale	22
2/ habilitation de l'Aréa	23
3/ compétences et références de l'AREA en aménagement	23
4/ organisation des moyens matériels mis à disposition	25
L'organisation territoriale de l'AREA	25
Le Service Aménagement et Projets Urbains	25
La Direction Assistance Marchés et Juridique	26
La Direction Financière	26
Moyens techniques généraux	26

3- moyens humains - équipe opérationnelle	27
4- organisation générale de l'opération d'aménagement	27
1/ modalités de gouvernance de l'opération	28
2/ Une fiabilité opérationnelle apportée par le concessionnaire AREA	29
3/ des modalités d'information, de communication et d'animation	29
4/ Une information juridique et financière complète auprès du concédant	30
5/ Participation du concédant à la commission des marchés de l'AREA et agrément du concédant pour les candidatures à l'acquisition des lots	31
<b>V. METHODOLOGIE D'OPERATION</b>	<b>31</b>
1- mission de suivi et de coordination générale de l'opération	31
2- études de réalisation	32
Diagnostic archéologique	32
Mise à jour de l'état foncier	32
travaux topographiques	32
Programme d'aménagement et gestion environnementale	33
Etudes d'infrastructures/VRD/génie civil	33
Etablissement du programme des équipements publics (PEP)	33
Etudes de sols et dépollution	33
Etude loi sur l'eau	33
Complément d'étude d'impact	34
Assistance prospection	34
Bilan financier prévisionnel et planning prévisionnel d'opération	34
3- Dossier de réalisation	34
4- procédures administratives et juridiques	35
Adaptation éventuelle du PLU	35
Dossier loi sur l'eau	36
5- acquisitions des terrains et gestion foncière	36
6- sélection des entreprises et exécution des travaux	36
1.Choix des prestataires et des entreprises	36
2.consultation des entreprises et attribution des marchés	37
3.travaux préalables	37
4.Réalisation des travaux d'infrastructures VRD, d'ouvrages publics et d'aménagement	37
7- commercialisation	37
8- cession des lots aménagés	38
9- procédure de suppression de la ZAC	39

# Concession d'aménagement de la ZAC Coeur de Ville

## Mémoire technique

La Ville de BRIANÇON désire confier à un concessionnaire les études de réalisation et la conduite de l'opération d'aménagement de la ZAC COEUR DE VILLE dans le cadre d'un traité de concession.

La mission s'appuiera sur l'expérience et la compétence de la société publique locale AREA-PACA. La Ville de Briançon, en sa qualité d'actionnaire de la SPL AREA-PACA, lui confie sans forme de publicité ni de mise en concurrence, en vertu du contrôle analogue qu'elle exerce sur la société selon le principe d'intervention in house, la réalisation de cette opération d'aménagement.

Le présent mémoire technique développe la mission générale, les enjeux du projet, la programmation et le phasage de l'opération, les moyens mis en place par l'AREA et l'organisation générale de l'opération, et la méthodologie d'intervention.

---

## I. MISSION GENERALE

---

### 1- Données générales

---

La Ville de Briançon, conformément aux dispositions de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, a décidé de procéder à l'étude d'un projet urbain sur le site des casernes Colaud et Berwick

La ZAC « CŒUR DE VILLE » a été créée par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2013. Elle va se construire en plusieurs étapes, sur une durée prévisionnelle de 12 années. Centrale dans la ville basse, cette nouvelle emprise ouverte fera le lien du nord au sud depuis la Grande boucle et le quartier Sainte Catherine, et entre les quartiers est et ouest.

La ZAC couvre une superficie de 113 260 m<sup>2</sup> et a pour vocation d'accueillir des fonctions urbaines diversifiées :

- ✓ un pôle résidentiel,
- ✓ un pôle culturel,
- ✓ un pôle innovation économique,
- ✓ un pôle commercial et d'activités,
- ✓ un pôle ludique et sportif,
- ✓ un pôle d'équipements publics,

Ces différents pôles seront répartis autour d'un parc urbain et de places publiques.

L'aménagement de cette zone devra permettre la réalisation d'un programme prévisionnel de constructions pour un total de 72 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP).

Les missions confiées au concessionnaire couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération conformément au programme arrêté par la Ville de Briançon.

Conformément à l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, l'opération d'aménagement pourra bénéficier de participations financières publiques pour un montant qui sera fixé dans le traité de concession d'aménagement.

La durée prévisionnelle de la concession d'aménagement est fixée à 12 ans.

## **2- Missions du concessionnaire**

---

Le concessionnaire assurera la mise en œuvre de l'opération ; ses missions sont indiquées ci-après :

### **1- Mission générale de suivi et de coordination :**

- Assurer et coordonner l'ensemble des tâches de gestion et de conduite de l'opération
- permettre l'exécution des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération suivant le programme fixé par le concédant
- mobiliser les moyens humains et techniques adéquats

### **2- Financement**

- Mobiliser les financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération
- Négocier et contracter les moyens de financement

### **3- Foncier :**

- Ingénierie foncière : négociations, estimations, préemptions, expropriations nécessaires
- Acquisition des terrains ou biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération ainsi que ceux situés en dehors et nécessaires à l'opération

### **4- Programmation et études de réalisation :**

- Passation et suivi d'exécution des marchés d'études
- Mise au point du programme d'aménagement au stade de la réalisation de ZAC
- Suivi de l'adaptation éventuelle des documents d'urbanisme
- Conduite des études et de toutes missions nécessaires à l'établissement et à la validation du projet d'aménagement
- Elaboration des études nécessaires au dossier de réalisation
- Obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de la ZAC conformément à l'art. 311-6 du code de l'urbanisme

### **5- Communication et animation :**

- Coordination et animation générale de la communication
- Mise en œuvre des actions de communication, de concertation et d'échanges avec les différents partenaires publics et privés
- Organisation de moyens d'accueil et de conseil auprès des acquéreurs potentiels
- Animation générale de la zone

### **6- Réalisation des travaux d'équipement et des aménagements :**

- Passation et suivi d'exécution des marchés de travaux
- Démolitions et mise en état des sols
- Suivi des travaux de réalisation des équipements et des aménagements : infrastructures, équipements viaires, circulations piétonnes et cyclables, aménagement des espaces publics et des équipements concourant à l'opération.

#### **8- Commercialisation :**

- Suivi et gestion des négociations et des transactions
- Présentation des demandes au concédant pour agrément
- Commercialisation des terrains et passation des compromis de vente
- Préparation et signature des actes nécessaires à la cession des terrains équipés, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis

#### **9- Information du concédant :**

- assurer une complète information du concédant tout au long du déroulement de l'opération : tableau de bord, compte-rendu financier, actions en cours...
- Organisation de comités de pilotage et de comités techniques
- Présentation d'un rapport annuel d'avancement de l'opération (CRAC)
- Tenue à jour des documents comptables et de gestion.

---

## II. LOCALISATION DE L'OPERATION ET ENJEUX DU PROJET

---

### 1- localisation de l'opération

---

L'opération projetée concerne le site des anciennes casernes Colaud et Berwick située à proximité immédiate du pôle commercial et économique de la ville basse, entre la rue Centrale au sud et le centre commercial de la grande boucle au nord.

Le site est bordé à l'ouest par la route nationale RN 94 qui permet le contournement de Briançon en direction de Grenoble vers le nord et en direction de l'Italie vers l'est.



Les casernes Colaud et Berwick couvrent une superficie de 10 hectares. La caserne Colaud comprend une douzaine de bâtiments et la caserne Berwick environ une vingtaine, composés principalement d'ateliers, de garages, de hangars et de magasins sans intérêt historique ou patrimonial remarquable. Elles comportent des bâtiments d'inégale qualité dont la majorité ne sera pas conservée.

Par contre, les trois principaux bâtiments de troupe, le bâtiment du poste central et le magasin du matériel, de belle facture, seront conservés et remis en valeur dans le cadre du



projet d'aménagement. De la sorte, l'espace dégagé permettra d'offrir un vaste parc urbain ouvert à la population briançonnaise.

> *Les casernes Colaud et Berwick*



## 2- Contexte du projet

---

Dans le cadre de l'opération Cœur de Ville lancé par la ville de Briançon, un concours d'aménagement a permis d'engager une réflexion sur les grandes orientations urbaines à développer dans la partie de la ville dite « basse » de Briançon.

Il est à rappeler que la ville de Briançon a des caractéristiques uniques en France réunissant par son altitude, sa situation géographique, son histoire, des avantages indiscutables qui ne demandent qu'à être remis en situation dans le cadre d'une pensée architecturale, urbaine et paysagère homogène.

L'analyse des caractéristiques historiques de la transformation de cette ville montre, dans la ville basse, des permanences de tracés, de bâtiments, de topographies qui sont, dans ce site exceptionnel, des éléments d'accroche et de conception pour le nouveau projet.

C'est dans cet esprit que le projet Cœur de ville prend en compte globalement l'état des lieux, les possibilités de transformation, l'idée d'une nouvelle unité paysagère. Le projet comprend l'ouverture d'une véritable zone interdite qu'est l'emprise des casernes à l'intérieur de l'enceinte.

Le concept d'un parc urbain, structurant le fonctionnement du projet, découle de l'analyse du schéma général de la ville basse montrant une indentification de parc à parc, un axe Nord-Sud peu développé, une liaison ville haute - ville basse difficile. Le projet est né de cette complexité et va participer à la requalification de la ville basse par une reconquête autour d'un parc et des anciennes casernes de Briançon.

### **3- Une dynamique de projet entraînant le développement de la ville**

---

L'opération se situe dans un secteur au cœur d'une dynamique de projet dans la ville basse de Briançon qui concerne un certain nombre de choix touchant notamment la requalification des grands axes et l'harmonie paysagère de la ville. L'acquisition foncière par la ville des terrains des anciennes casernes offre l'opportunité de la création et de la structuration d'un nouveau quartier aménagé qui permet clairement d'accompagner l'ensemble du projet urbain de la ville basse.

Le principal enjeu est ici de développer un véritable quartier de centre-ville s'appuyant sur une programmation mixte diversifiée : activités, habitat, commerces, équipements publics.

La requalification de l'avenue du Général Barbot et la création d'un parc complètent parfaitement le grand choix urbain de Cœur de ville. Ainsi, la ZAC devient à la fois une centralité mais aussi une porosité entre la ville haute et la ville basse, entre l'axe Nord-Sud, entre les parcs existants et le nouveau parc créé, et offre des logements, des équipements culturels, sportifs et de loisirs, des bureaux et de l'activité permettant la réorganisation de la ville basse (la place de l'Europe) et des alentours.

La zone interdite des casernes offre par son ouverture à la ville une opportunité urbaine exceptionnelle. Elle s'appuie sur les divers thèmes suivants :

#### **Un socle historique pour prendre appui**

Pour procéder à une telle approche, l'histoire de la ville a été analysée : son fondement, sa mutation progressive formelle et urbaine et l'état des grandes caractéristiques urbaines qui l'ont faite, la ville fortifiée, la ville santé, la ville caserne, la ville industrielle, la ville frontière et la ville de la montagne et du ski, la topographie des lieux et la potentialité des parcs.

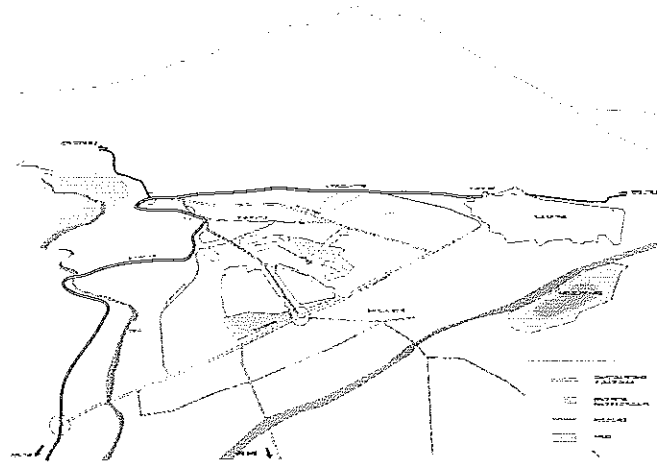
#### **Des voies qui se hiérarchisent**

De l'étude des voiries/réseaux est issue une proposition d'une colonne vertébrale de distribution qui « ossature » la ville depuis les quartiers de la gare en passant par la place de l'Europe puis en remontant une grande avenue qui mène au centre commercial. Cette colonne vertébrale sera requalifiée et élancera, à partir de la place de l'Europe, la montée vers le vieux Briançon. Il est envisagé de créer un sens unique descendant de manière saisonnière évitant ainsi la traversée abusive des automobilistes qui veulent éviter le contournement de la ville pour rejoindre Gap. Cette solution évitera les bouchons et les nuisances automobiles au cœur de la ville.

Il est proposé une rocade de contournement qui permet de traverser la ville et de soulager la chaussée.

Ce dispositif trouve sa solution générale dans la partie Nord. Là, la fourche située près du Go Sports est la source embouteillages insolubles. Sa suppression est proposée pour la reporter vers le centre commercial qui devient finalement un gigantesque rond-point à doubles voies.

Ce grand dispositif de réseaux libère la route d'accès aux stations, évite les bouchons et donne à Briançon un rythme de réseaux à son échelle sans nuire à la nécessaire porosité touristique

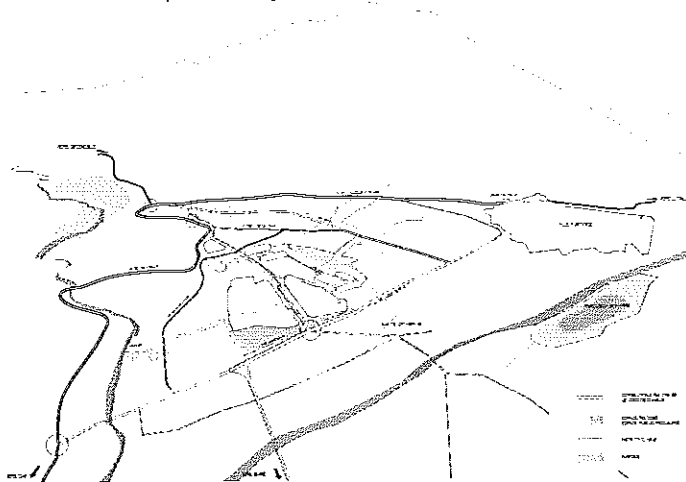


> SCHEMA DE CIRCULATION

### L'emprise des anciennes casernes qui s'ouvrent sur la ville et le paysage

Concernant l'emprise des casernes et leur devenir, l'idée d'un parc est apparue évidente à partir des paysages reproduits sur les cartes postales du XIX<sup>ème</sup> siècle. Au regard de la qualité patrimoniale des bâtiments, la conservation des principaux bâtiments des casernes s'est imposée à l'exception des guérites, le bâtiment n°27, le bâtiment du skate parc et quelques traces de murs permettant de deviner l'ancienne enceinte.

Le parc devient un complément de centralité indispensable pour Briançon. Il est à lui seul un exemple de développement durable avec la récupération des eaux des canaux, des systèmes de traitement des eaux usées, des essences paysagères locales... Le système de ses entrées décloisonne totalement cette emprise le parc créé un recul optique exceptionnel pour les briançonnais.



> SCHEMA D'INSCRIPTION PAYSAGER

### La place de l'Europe requalifiée

La place de l'Europe prend, par ce projet, une centralité exceptionnelle et sa composition avec le petit parc qui lui fait face ouvre un champ optique vers la piste de ski qui descend du Prorel au pied de la ville. Cette place est un carrefour de toutes les tensions et mérite une requalification par les matériaux au sol qui s'irradient jusqu'à la future place des casernes voire même jusqu'à la place du futur magasin de sport envisagé à l'entrée nord de ville.

### **Les anciennes places des casernes qui se rejoignent**

Le grand espace public qui sera désormais ouvert au sein des casernes (la place d'armes et celle qui lui fait face) permet d'un côté la création d'un marché couvert et de l'autre une place qui tient l'entrée du nouveau parc. Depuis la nouvelle place du marché, le piéton aura une vision totalement nouvelle de la ville et de sa topographie dans l'entre deux des deux grandes casernes Berwick ; il y aura un cisaillement optique de colline à colline qui n'a jamais été vu à ce jour.

### **Une recherche d'unité végétale et paysagère**

Pour l'aspect végétal, une très grande disparité d'essences est observée avec quelques moments unitaires (fortifications hautes et du côté de Sainte Catherine). Lorsque l'on regarde le versant au-dessus du futur parc, il y a peu de dominante arbustive et plutôt l'image d'un éclectisme architectural peu flatteur.

Le principe est de charpenter la première grande avenue centrale avec de grands résineux. Ils réunifieront cet axe qui aujourd'hui présente un profil très disparate. Cette ossature par des persistants résineux pourrait accompagner l'axe Nord-Sud. Pour les autres plantations d'alignements de l'axe Est-Ouest, des arbres caducs sont envisagés. La présence d'arbres fruitiers semble aussi très importante, notamment à l'intérieur des îlots de logements proposés, qui alterneront jardins privatifs et jardins partagés.

Il apparaît aussi nécessaire de créer une charte paysagère qui unifie le mobilier urbain (bancs, bornes, luminaires, feux rouges), le revêtement de sol (enrobé grenailé beige), les bordures (pierre du pays), pavés (pierre du pays)... Ce choix allant vers de types de revêtements robustes permettant de limiter les dégradations liées aux chocs thermiques et aux déneigements réguliers.

## **4- Un développement urbain reposant sur des notions d'éco-quartier**

---

### **Le concept urbain**

Le projet développe une certaine densité ayant pour objectif de limiter le phénomène d'étalement urbain. Cette densité est recherchée sans toutefois vouloir une compacité absolue qui se fait souvent au détriment du développement des espaces extérieurs d'agrément, point particulièrement important dans le renouvellement urbain du cœur de ville. Le parti d'aménagement choisi permet ainsi de concilier espaces urbains et développement d'espaces extérieurs aérés et végétalisés, tout en mettant en valeur la trame verte du projet qui a pour ambition de permettre la traversée de la ville à pied au travers d'un cheminement de parc en parc.

Un travail approfondi a été réalisé sur l'ensoleillement des bâtiments et des espaces extérieurs en favorisant les orientations sud, l'intimité entre les bâtiments, l'accès à la vue et à la lumière ainsi que sur des espaces verts grâce au respect d'un espacement suffisant entre les bâtiments.

### **Mixité fonctionnelle**

La mixité fonctionnelle est favorisée sur l'opération qui prévoit, en plus de sa vocation résidentielle, des équipements publics (pôle culturel, pôle sportif), des commerces (commerces en pied d'immeubles, place du marché) et des services de proximité. Des hébergements pour personnes âgées ainsi que des lieux extérieurs de convivialité et de rencontre (parcs et places extérieures contribuent à la vie du quartier et à l'intégration des futurs usagers).

### **L'énergie**

La mutualisation de la production énergétique est mise en amont à travers la réalisation d'un réseau de chaleur à partir de la chaufferie bois qui sera située à proximité. La distribution se fera au moyen de sous-stations aménagées pour chaque bâtiment.

La performance énergétique est recherchée en visant le niveau BBC Effinergie rénovation pour la réhabilitation des bâtiments existants. Pour la construction des bâtiments neufs, le niveau BBC étant lissé par la Réglementation thermique 2012, les objectifs énergétiques seront adaptés aux labels de performances énergétiques en vigueur.

La réduction des consommations des bâtiments s'oriente dès à présent par la performance énergétique de son enveloppe. Ainsi les bâtiments seront isolés par l'extérieur afin de permettre une isolation thermique performante aussi bien pour le confort d'hiver que le confort d'été, favoriser l'inertie thermique, la réduction des ponts thermiques tout en y associant une unité visuelle des bâtiments.

Un des axes forts du projet est donc l'utilisation des ressources locales et notamment l'utilisation du bois fortement présent dans la région. Ainsi le projet vise l'utilisation du bois, comme matière première au niveau énergétique (chaufferie bois) et en tant que matériaux de construction durable et parfaitement adapté aux conditions climatiques du site (bardage bois) et pour l'aménagement des espaces verts (Cf. §. Biodiversité).

En plus de la filière bois énergie, le recours à l'énergie solaire est à privilégier. Des préconisations seront données aux constructeurs sur l'utilisation du solaire pour la production d'électricité (photovoltaïque) et la production d'eau chaude solaire. Un cahier des charges des prescriptions urbanistiques, architecturales, environnementales, paysagères et énergétiques est joint au cahier des charges de cession des terrains engageant chaque constructeur.

Enfin, les promoteurs des bâtiments tertiaires et des logements seront invités à suivre une démarche environnementale qui sera identifiée en fonction des besoins, des attentes de la ville tout en maîtrisant les coûts. Il en va ainsi des démarches environnementales telles que le label BDM (Bâtiment Durable Méditerranéen), HQE<sup>®</sup>, Habitat et Environnement, etc.

### **L'eau**

Les volumes de compensations prévus notamment au travers de l'aménagement d'un bassin paysager dans le parc urbain et la réhabilitation des canaux en venelles et sentes piétonnes permettront une réelle visibilité de la « trame Bleue » à l'échelle urbaine et l'utilisation du cœur de ville ainsi que des cheminements piétons.

De plus, les choix du parti d'aménagement seront basés sur une maîtrise de l'imperméabilisation au travers de la mise en œuvre de revêtements perméables sur l'espace public et le développement des espaces verts à l'échelle urbaine.

### **La mobilité**

Le projet prévoit une réelle politique de déplacement et le désengorgement du centre-ville par le réaménagement de la grande voirie périphérique.

Pour respecter une approche soucieuse de l'environnement, le projet encourage l'utilisation des modes de déplacement doux (piétons, vélos, transports en commun) par les futurs usagers pour les trajets urbains de courte distance, de manière à déconditionner le recours systématique aux véhicules individuels motorisés.

Le cœur de ville sera limité à 30km/h permettant de donner la priorité aux piétons et aux cyclistes dans une logique de partage de l'espace par les différents usagers. Afin de favoriser les modes de déplacements doux, il sera prévu :

- des services de proximité à disposition des futurs usagers du quartier,
- des stationnements vélo efficaces, abrités et sécurisés,
- la mise en œuvre de places de stationnement réservées pour soutenir un politique d'auto-partage et co-voiturage,
- la limitation du nombre de stationnement par typologie de bâtiment et la mutualisation des places de stationnement (Domicile/Travail).

L'ensemble de ces mesures sera affiné en coordination avec les services de la ville en lien avec la démarche AEU afin de répondre au mieux aux besoins de la ville de Briançon.

### **La biodiversité**

Le site étant situé en milieu urbain, l'aménagement paysager de qualité et la présence abondante du végétal dans les espaces extérieurs représentent un enjeu incontournable du projet cœur de ville.

La notion de bien être, de confort et de qualité de vie de futurs usagers et du voisinage prend ici toute son importance et est relayé notamment par la trame verte et bleue. Les solutions envisagées sont :

- l'aménagement d'espaces extérieurs végétalisés offrant des vues dégagées,
- le choix d'espèces locales, économes en eau et nécessitant peu d'entretien, issu d'une étude d'intégration écologique du projet à son environnement urbain avec la volonté de voir la réinsertion des arbres locaux tels que le hêtre et autres persistants,
- une proposition d'implantation tenant compte des interactions entre espèces et privilégiant le développement de la petite faune urbaine,
- la conservation et réhabilitation des espèces végétales existantes,
- la présence du végétal en toiture ayant un effet positif sur l'acoustique du site et contribuant également à limiter l'effet d'îlot de chaleur en été,
- la présence de l'eau à travers l'aménagement d'un bassin d'agrément dans le parc.

L'AREA accompagnera la volonté de la Ville de faire de ce nouveau quartier une opération exemplaire en terme de respect des principes du développement durable par la promotion d'une gestion responsable des ressources, l'intégration du quartier dans son territoire, la

création de logements pour tous dans une vision de mixité sociale et par la participation au vivre ensemble dans le ville.

L'AREA inscrira l'opération dans la démarche de labellisation au label national Ecoquartier piloté par le ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie lors de la prochaine vague d'appel à projet. La DREAL sera contactée en ce sens.

### **III. PROGRAMMATION ET PHASAGE DE L'OPERATION**

---

**Le projet de la ZAC Cœur de Ville permet de mettre en écho une zone particulière désormais ouverte aux briançonnais avec l'amélioration globale du projet urbain de Briançon.**

L'étude urbaine globale de la ville basse a fait apparaître des grandes lignes de force :

- renforcement axe Nord-Sud,
- réorganisation du départ vers les montagnes,
- établissement d'une fluidité de circulation,
- unité architecturale et paysagère,
- rééquilibrage social.

L'opération d'aménagement engagée selon la procédure de zone d'aménagement concerté permet de régler de manière très homogène la question d'une nouvelle centralité venant compléter la partie historique basse, le système des espaces verts, le rééquilibrage des logements, le rééquilibrage des équipements culturels entre la ville haute et la ville basse, le rééquilibrage paysager avec l'importance de créer au centre de ces nouveaux équipements un véritable parc urbain permettant de revoir la ville, les montagnes, les vallées, Vauban.

La transformation souhaitée permet de faire rentrer dans le territoire de la ZAC un morceau de territoire plus important que l'enceinte existante permettant de gérer sur le long terme des emprises hors enceinte tels que la place de l'Europe, l'avenue du Général Barbot, l'avenue du 159<sup>ème</sup> régiment, la liaison entre l'avenue du général Barbot et le Chemin de la Tour et une partie permettant de relier le parc et la rue du Lautaret.

#### **1- La démarche**

---

La ZAC « cœur de ville » va se construire en plusieurs étapes et associer la reconversion des emprises militaires. Celle-ci s'envisage dans l'objectif de garder la mémoire de la composition originelle des lieux, de soutenir sa topographie et les échappées visuelles sur la ville Haute et le paysage. Centrale dans la ville basse, cette nouvelle emprise ouverte fait le lien du nord au sud entre la Grande boucle et le quartier Sainte Catherine et entre les quartiers est et ouest. La reconversion s'opère par la réutilisation et la requalification de bâtiments considérés comme « remarquables » par leur qualité architecturale (esthétique, morphologique et structurelle) et leur implantation structurante et donc leur possibilité d'évolution maîtrisée vers d'autres usages. Leur état, leur morphologie et leur typologie sont envisagés en cohérence avec une reconversion qui permet la mixité fonctionnelle.

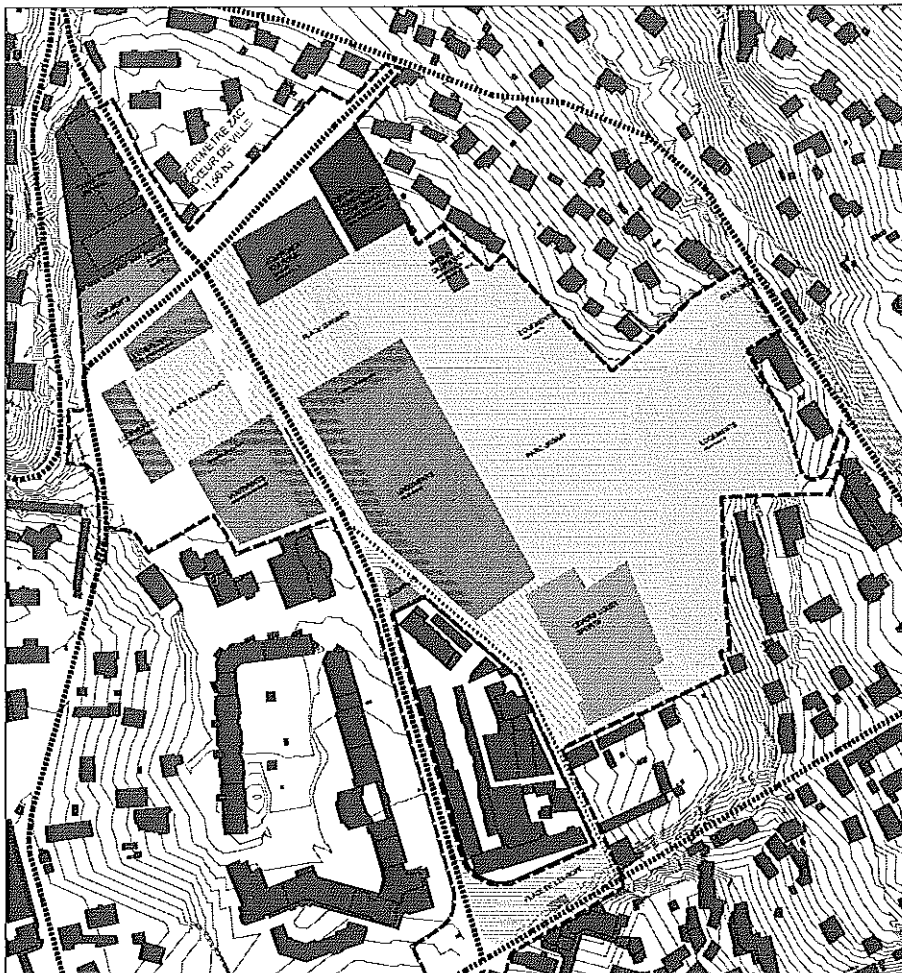
La qualité des espaces extérieurs, topographie, échelle, orientation, est utilisée pour le développement d'un parc qui relie et distribue les quartiers, les écoles, le collège Vauban, le

lycée d'altitude, prolonge les jardins des pavillons, agrmente les immeubles rdsidentiels. Il permet la ddtente et les loisirs, les activitds sportives et ludiques permanentes, des vdnements et des manifestations ponctuels de toute nature et de grande ampleur, autour d'un bassin et des activitds, commerces, logements et quipements culturels et sportifs qui vont faire vivre ce nouveau quartier.

La ZAC Cœur de ville comprend les composantes urbaines suivantes :

- un pôle rdsidentiel,
- un pôle culturel,
- un pôle d'innovation conomique,
- un pôle commercial et d'activitds,
- un pôle ludique et sportif,
- un pôle d'quipements publics,

Ces diffrents pōles dtant rdtartis autour d'un parc urbain et des places publiques, selon le schma d'amnagement suivant :




SCHEMA D'AMENAGEMENT ZAC CŒUR DE VILLE  
ECH 1/2000



## 2- Le programme prévisionnel

---

Le projet propose de mettre en œuvre des principes d'aménagement en s'appuyant sur un programme de constructions nouvelles diversifiées. Il développe une véritable mixité entre l'habitat, l'activité, les services et les équipements. Il propose une répartition équilibrée d'une offre importante de logements et favorise les commerces, petites activités et équipements publics de proximité dans un équilibre recherché avec les autres secteurs de la ville.

Le programme global des constructions (PGC) est d'environ 72 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis de la façon suivante (surfaces prévisionnelles) :

fonctions	surface de plancher (SP)
Fonction résidentielle	52 300 m <sup>2</sup>
Fonction culturelle	4 500 m <sup>2</sup>
Fonction économique et activités	3 900 m <sup>2</sup>
Fonction commerciale, bureaux et services	7 200 m <sup>2</sup>
Fonction ludique et sportive	4 400 m <sup>2</sup>
<b>Total surface de plancher (SP) du programme prévisionnel</b>	<b>72 300 m<sup>2</sup></b>
Parc urbain	23 000 m <sup>2</sup>
stationnement public	280 places

### La fonction résidentielle

Se répartit en plusieurs lots de projets de bâtiments collectifs urbains isolés ou groupés en R+3 et R+4 dans la partie plane de la ZAC, et de petits programmes en semi-collectifs R+2 à R+4 sur la pente située à l'est du site. Elle sera répartie en une typologie d'habitat permettant une mixité de l'habitat : logements locatifs privés et sociaux, accession libre, accession maîtrisée et primo-accession, locatif investisseur, résidences hôtelières, résidence seniors... La surface de plancher prévisionnelle de la fonction résidentielle est de 52 300 m<sup>2</sup> et représente une capacité d'environ 830 logements.

### La fonction culturelle

Se concentre dans la partie nord-est du site de part et d'autre du bâtiment de troupe Berwick nord, et concerne l'implantation de la médiathèque communale, des archives municipales et éventuellement du nouveau théâtre du briançonnais. Un parking de 90 places est prévu en limite. La surface de plancher prévisionnelle de la fonction culturelle est de 4 500 m<sup>2</sup>.

### La fonction économique et d'activité

Concerne principalement le pôle d'innovation économique réalisé sous l'égide de la communauté de communes du briançonnais et implanté dans l'angle nord-est du site. Un premier bâtiment (hors périmètre de ZAC) a été livré en juillet 2013. Une capacité de 1 000 m<sup>2</sup> d'activités est réalisable dans le bâtiment Berwick B2. La surface de plancher prévisionnelle globale de la fonction économique et d'activité est de 3 900 m<sup>2</sup>.

### La fonction commerciale, bureaux et services

Se répartit principalement de part et d'autre de l'axe central de l'avenue du général Barbot qui sera requalifié et aux pourtours des places centrales du projet (place d'armes, place du marché, place sud). Des commerces seront implantés en pied des immeubles qui seront

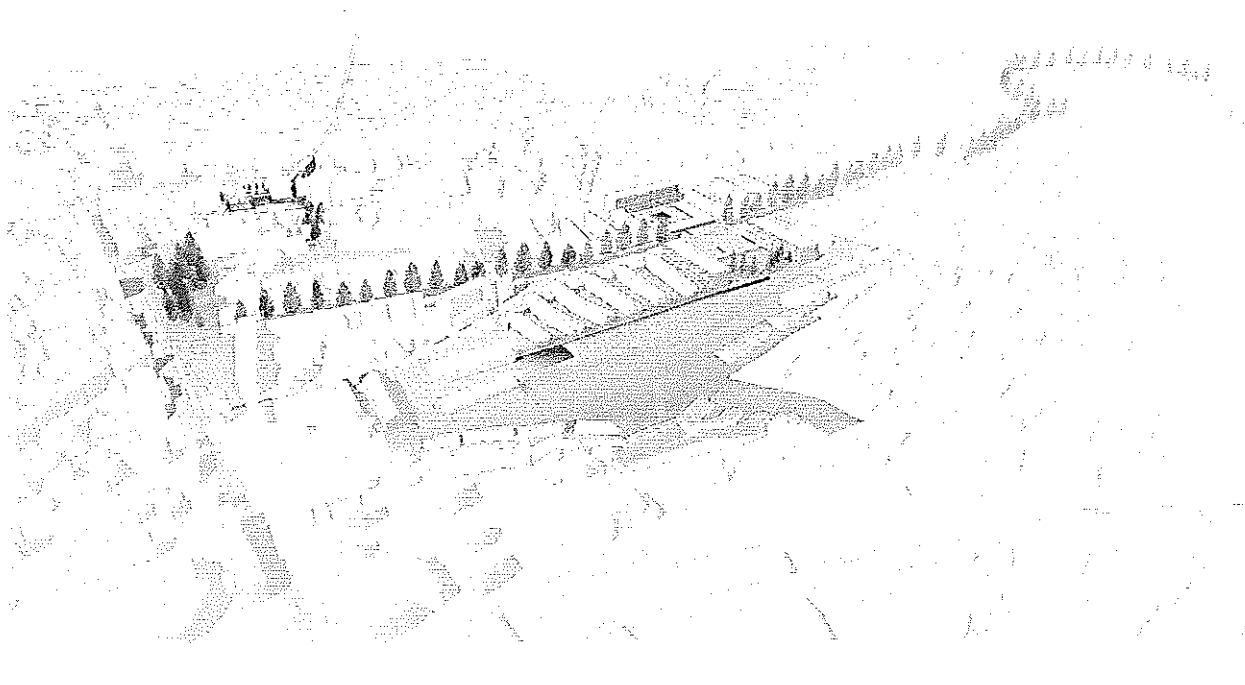
construits en bande parallèle sur le coté droit de l'avenue général Barbot en remontant vers le nord. La nature des commerces concernera principalement les commerces quotidiens, l'équipement de la personne, l'équipement de la maison, divers services commerciaux, etc. Il ne sera pas implanté de grande surface alimentaire dans la ZAC en raison de la proximité d'équipements de ce type déjà existant à proximité. Les bureaux et services viendront compléter cette offre commerciale et sera répartie sur l'ensemble de la ZAC. La surface de plancher prévisionnelle de la fonction commerciale, bureaux et services est de 7 200 m<sup>2</sup>.

#### **La fonction ludique et sportive**

Est développée autour du skate park (bâtiment 028). Un gymnase est envisagé en bordure de la rue du général Claude et un complexe loisirs et sports est prévu dans le bâtiment 027 avec la possibilité d'une extension en RDC. Un cinéma est implanté à proximité plus au nord. La surface de plancher prévisionnelle de la fonction ludique et sportive est de 4 400 m<sup>2</sup>.

Le stationnement public de surface est organisé à proximité du pôle culturel (90 places), derrière la place du marché (90 places), le long de la boucle nouvellement créée (15 places), et sur le pôle sportif (30 places), soit en ajoutant les places longitudinales le long des voiries un total de 280 places. Ces nouvelles places viennent compléter l'offre de stationnement existante située à proximité. De plus, l'offre de stationnement privatif lié à l'habitat et aux autres fonctions urbaines sera d'environ 900 places.

Enfin est aménagé un grand parc urbain dans la partie est du site d'une surface de 23 000 m<sup>2</sup>.



### 3- Foncier

---

L'emprise de la ZAC concerne 9 parcelles cadastrales des sections AK, AL et AM de Briançon ; elles sont propriété communale pour 99% de l'emprise, le reste appartenant au département des Hautes-Alpes ou à l'OPH des Hautes-Alpes.

référence cadastrale	propriétaire	surface totale de la parcelle	surface concernée
AK 429	ville de Briançon	5 146 m <sup>2</sup>	580 m <sup>2</sup>
AK 430	ville de Briançon	17 689 m <sup>2</sup>	17 689 m <sup>2</sup>
AK 53	OPH des Hautes-Alpes	266 m <sup>2</sup>	266 m <sup>2</sup>
AL 501	ville de Briançon	204 m <sup>2</sup>	204 m <sup>2</sup>
AL 39	ville de Briançon	2 145 m <sup>2</sup>	2 145 m <sup>2</sup>
AM 154	ville de Briançon	65 759 m <sup>2</sup>	63 251 m <sup>2</sup>
AM 143	ville de Briançon	11 975 m <sup>2</sup>	11 975 m <sup>2</sup>
AM 172	ville de Briançon	980 m <sup>2</sup>	980 m <sup>2</sup>
AM 117	département des Hautes-Alpes	477 m <sup>2</sup>	477 m <sup>2</sup>
			97 567 m <sup>2</sup>
surface voirie et espaces communaux			15 695 m <sup>2</sup>
<b>SURFACE TOTALE ZAC</b>			<b>113 262 m<sup>2</sup></b>

Le principe retenu dans la concession est celui d'un apport gratuit à l'opération pour maintenir à un coût acceptable le prix de cession des lots aménagés.

### 4- Phasage de l'opération d'aménagement

---

Une opération de cette envergure se conçoit sur une période échelonnée de longue durée, le marché de Briançon n'ayant pas capacité à absorber l'intégralité du programme sur une très courte durée.

C'est ainsi que la capacité résidentielle estimée à 830 logements ne peut s'écouler que sur une période d'environ 10 à 12 ans, sur la base du rythme de construction observé ces 5 dernières années (85 à 90 logements par an). De même, l'offre nouvelle de commerces, de bureaux et de services s'étalera sur plusieurs phases de construction. Enfin, il faudra un certain délai administratif et financier pour réaliser la programmation des équipements culturels et des équipements publics. Pour ces raisons, la durée de l'opération a été fixée à 12 ans, ce qui permet également de pouvoir échelonner les participations des collectivités publiques (2015 à 2026).

Le phasage de la ZAC Cœur de ville progressera le long de l'axe avenue du Général Barbot-avenue du 15/9 jusqu'à la place de l'Europe. On peut arrêter à quatre les grandes phases de l'opération :

**Phase 1 : concerne la partie nord de la ZAC autour de la place d'armes et de la place du marché.**

C'est la partie déjà mise en œuvre avec la livraison de la pépinière d'entreprise et la réalisation prochaine de l'hôtel d'entreprise ; l'ouverture d'une voie nouvelle entre le chemin de la Tour et l'avenue de Provence commence à structurer le début du quartier et à en modifier le fonctionnement. La place du marché et la place d'armes constituent un nouveau pôle de centralité en peu de temps. De plus, les premiers projets de construction sont engagés (résidence seniors et cinéma).

La réalisation des infrastructures de cette phase peut se réaliser sur deux années (2016 et 2017) et la commercialisation des lots de la phase 1 sur trois à quatre ans.

**Phase 2 : partie centrale autour des projets de bâtiments résidentiels collectifs.**

Cette zone regroupe les principaux bâtiments collectifs du projet (260 logements) et la galerie marchande qui s'étend en pied des immeubles. Elle comprend également le bâtiment de services projeté à l'angle Barbot/Claude et le pôle ludo-sportif.

La réalisation des infrastructures de cette phase peut se réaliser sur deux années (2018 et 2019). La commercialisation des lots résidentiels est envisagée sur trois à quatre ans.

**Phase 3 : partie Est en bordure du parc Cœur de ville.**

Cette zone regroupe les petits et moyens programmes résidentiels semi-collectifs dont une partie sera étagée sur la pente au-dessus du parc Cœur de ville (310 logements).

La réalisation des infrastructures de cette phase peut se réaliser sur deux années (2021 et 2022) et la commercialisation des lots sur quatre à cinq ans.

**Phase 4 : finitions et aménagements de surface.**

Cette phase de finition et de réalisation finale des aménagements de surface ne peut être engagée qu'après la livraison des principaux projets de construction. Toutefois, l'aménagement du parc urbain sera lancé au fur et à mesure de l'avancement des réalisations pour accompagner la commercialisation des lots B, C et D.

De plus, plusieurs aménagements seront réalisés en tranches intermédiaires en s'intercalant entre ces phases (place du marché, place d'armes, parkings).

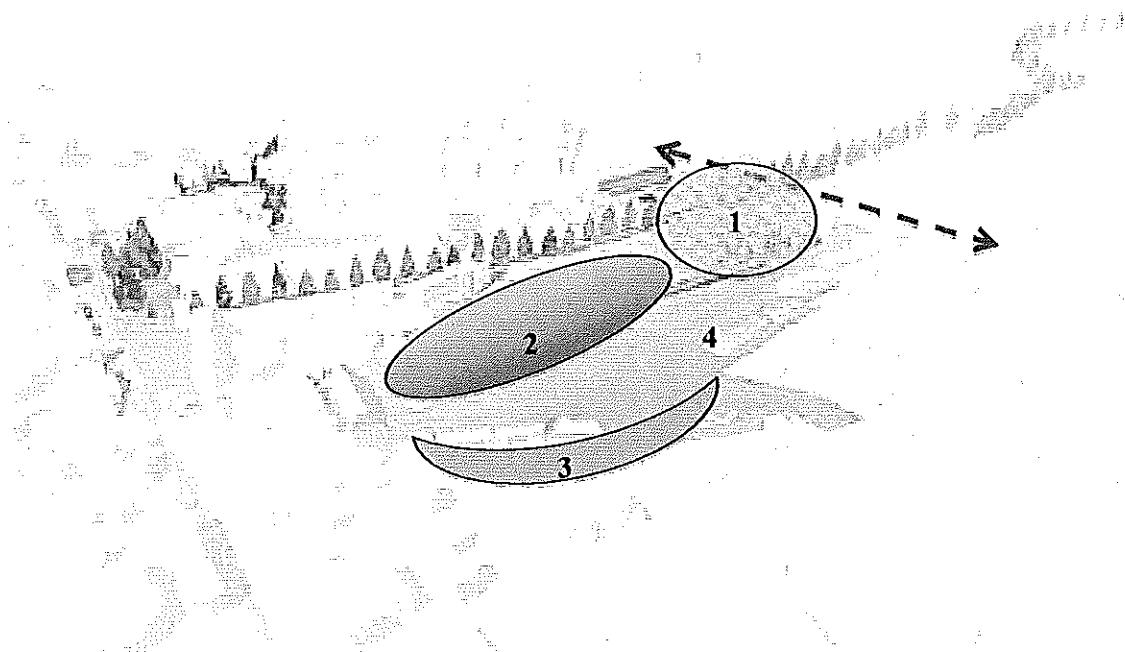
**PRINCIPES DE PHASAGE**

**Phase 1** : partie nord de la ZAC autour de la place d'armes et de la place du marché.  
et liaison chemin de la Tour-Avenue de Provence

**Phase 2** : partie centrale autour des six projets de bâtiments résidentiels collectifs.

**Phase 3** : partie Est en bordure du parc Cœur de ville.

**Phase 4** : finitions et aménagements de surface.



Le bilan financier prévisionnel est établi sur un échelonnement des dépenses d'opération sur la durée de ces quatre phases principales et sur des recettes de cession décalées dans le temps.

## 5- Les équipements publics

Les équipements publics à charge du concessionnaire concernent l'ensemble des travaux de voirie, les réseaux, les espaces publics et travaux divers à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers.

Les équipements publics comprennent :

- *Les équipements primaires* reliant la zone à l'extérieur de la zone et assurant à l'intérieur le transit des besoins extérieurs à celle-ci ;
- *Les équipements secondaires* relatifs à la viabilité de base de la zone :
  - ✓ les différents réseaux nécessaires au fonctionnement de la ZAC et alimentant chaque lot,
  - ✓ les équipements conjoints à ces réseaux limités aux besoins de la zone,
  - ✓ les voies secondaires et les voies de distribution interne entre lots prenant naissance sur la voirie primaire,
  - ✓ les voies de desserte des services publics et des équipements publics,
  - ✓ les espaces collectifs (parc, jardins, aires de jeux, promenades),
  - ✓ les voies piétonnes,
  - ✓ les aires de stationnement à usage public,
  - ✓ les ouvrages d'art nécessaires à l'accompagnement des équipements publics.

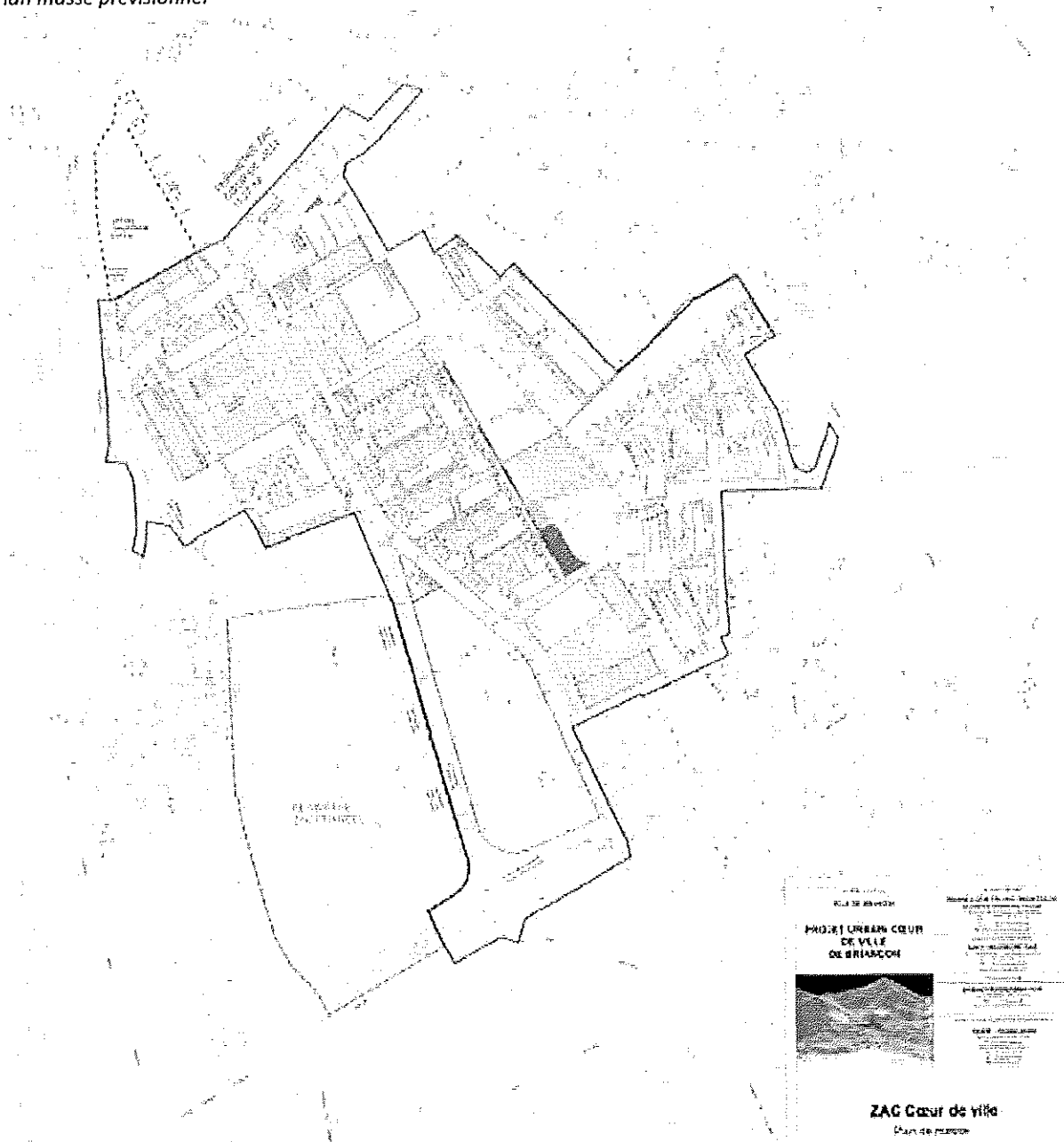
Les équipements publics comprennent également les travaux de mise en état des sols (travaux de démolition, travaux préparatoires, travaux de dépollution).

Ces dépenses prévisionnelles sont indiquées dans le bilan de ZAC.

*Les équipements tertiaires* concernant les équipements destinés à l'usage exclusif des usagers des lots (voie de desserte des immeubles, cheminements privés, aires de stationnement privées, espaces verts et aires de jeux privés) ne constituent pas des équipements publics et restent à la charge des constructeurs de chaque lot. Ils ne s'imputent pas sur le bilan de ZAC.

La nature et les caractéristiques des équipements publics seront définies lors des études de réalisation de ZAC et seront approuvées par le conseil municipal lors de la phase du dossier de réalisation.

> *Plan masse prévisionnel*



---

## **IV. MOYENS DE L'AREA ET ORGANISATION GENERALE DE L'OPERATION**

---

### **1- La volonté de l'AREA d'accompagner la Ville de Briançon sur le projet Cœur de ville**

---

La société publique locale AREA PACA manifeste son plus grand intérêt pour accompagner la Ville de Briançon dans la réalisation du projet Cœur de ville.

Il s'agit d'abord de répondre aux attentes de la Ville de Briançon, actionnaire de la société AREA. Dans ce cadre, l'AREA est à sa disposition pour mener toutes études de développement ou d'aménagement et pour réaliser toutes opérations sous forme de mandat ou de concession, conformément aux dispositions de l'article L300-5-2 du code de l'urbanisme et au régime propre des SPL.

Il s'agit ensuite de poursuivre la première mission confiée par la Ville à l'AREA pour l'assistance à la coordination du concours d'aménagement qui a défini un schéma d'aménagement de la ville basse et du projet Cœur de Ville, et qui a abouti à la désignation de l'équipe lauréate de maîtrise d'œuvre, puis à la programmation du projet et l'établissement du dossier de création de la ZAC Cœur de ville.

L'AREA souhaite assister la Ville pour le suivi et la réalisation de cette opération qui rentre tout à fait dans le domaine de ses compétences d'aménageur.

Pour ce faire, l'AREA PACA apporte son expérience et son expertise à la Ville de Briançon en développant ses capacités techniques, juridiques et financières pour la réalisation de l'opération. Les moyens techniques et humains de l'AREA sont décrits ci-après, notamment l'équipe opérationnelle mise en place et la méthodologie qui conduira l'opération d'aménagement de Cœur de ville.

Enfin, la désignation de l'AREA PACA dans le cadre des dispositions in house indiquées plus haut permet à la Ville de pouvoir procéder à toutes les adaptations de programme et de financement sans remettre en cause les modalités de désignation de l'AREA comme concessionnaire.

### **2- Organisation générale de l'AREA - moyens techniques**

---

#### **1/ Présentation générale**

Outil du Conseil Régional et au service des collectivités locales actionnaires, la société publique locale AREA PACA - Agence Régionale d'Équipement et d'Aménagement Provence-Alpes-Côte d'Azur- a développé une activité traditionnelle de mandataire et de concessionnaire auprès des collectivités locales et territoriales pour la construction d'équipements publics, et une activité d'aménageur. Le volume d'affaire réalisé ces trois dernières années varie entre 120 et 150 M€ HT par an.

Outre sa connaissance de la maîtrise d'ouvrage publique, de sa compétence et de son expérience particulière en matière d'équipements, l'AREA dispose d'une expertise en matière d'aménagement permettant la réalisation de l'opération d'aménagement de Briançon.

## **2/ Habilitation de l'AREA**

L'AREA-PACA est l'opérateur et l'aménageur du Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur et a pour objet d'accompagner les politiques régionales. Elle intervient également pour le compte de collectivités locales actionnaires pour leurs opérations d'aménagement, de construction et de développement.

C'est une société publique locale (SPL) créée le 7 décembre 2007 par transformation de la société d'économie mixte du même nom ; elle est en cours de transformation en société publique locale (SPL). Son capital social est de 459 000 €.

L'AREA-PACA est notamment habilitée à exercer ces activités au terme des articles 3 et suivants de la loi du 12 juillet 1985 sur la maîtrise d'ouvrage publique et à intervenir pour :

- réaliser par mandat au nom et pour le compte de collectivités locales et territoriales des études, des acquisitions foncières, l'exécution de travaux et la construction d'ouvrages au sens de l'article R.321-20 du code de l'urbanisme,
- procéder à l'étude, à la réalisation et à la gestion d'opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, ainsi que d'opérations de construction, de maintenance, de rénovation ou de réhabilitation,
- réaliser ou apporter son concours à la réalisation de toute étude concernant l'aménagement urbain ou rural, et notamment le suivi des études préalables aux opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-4, 3<sup>e</sup> alinéa, du code de l'urbanisme,
- assurer la gestion de services ou d'équipements publics ou privés, à caractère industriel et commercial, dans le cadre de conventions spécifiques avec les collectivités ou leurs groupements compétents.

Ces activités sont réalisées dans le cadre de conventions de mandat ou de CPI (conventions de prestations intégrées) et de concessions d'aménagement conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

## **3/ Compétences et références de l'AREA en aménagement**

Au-delà de son activité traditionnelle en termes d'équipements publics, l'Area a développé une activité d'aménagement.

Cette activité d'aménageur concerne les domaines suivants :

- études urbaines,
- études de reconversion de friches urbaines, de requalification d'espaces urbains,
- études et réalisation de zones d'activités (études préalables, montage de ZAC, réalisation et commercialisation de parcs d'activités),
- opérations d'aménagement (études préalables, mise en place de procédures opérationnelles ZAC et lotissements, concessions d'aménagement, réalisations d'opération d'aménagement L.300-1).



On peut notamment citer les opérations suivantes :

**1 – Etudes préalables d'aménagement**

Draguignan 83	Etude préalable à l'aménagement de la zone Ste Barbe et à la réalisation du dossier de création de ZAC (18 ha)	2001-2002	Convention de mandat
Digne 04	étude d'aménagement de la place de la Barlette	2003	Convention de mandat
Arles 13	mise en place et suivi d'un marché de définition et de programmation pour la reconversion du site des ateliers SNCF (10 ha) - opération d'intérêt régional	2003 –2004	Convention de mandat
Arles 13	études préalables à la requalification et à l'aménagement du parc des ateliers (10 ha) - Schéma directeur d'urbanisme et dossier de création de la ZAC des Ateliers (10 ha)	2005-2006	Convention de mandat
Forcalquier 04	Etudes préalables à la requalification et à l'extension de la zone d'activité économique (13 ha + 15 ha) et dossier de création de ZAC	2006-2007	Convention de mandat
Briançon 05	Etudes de définition d'une opération d'aménagement, organisation d'un concours d'aménagement, programmation urbaine, schéma d'aménagement	2011-2013	CPI
Arles Rive Droite 13	Etudes de programmation et d'aménagement, schéma directeur, définition de zones opérationnelles	2010-2014	Convention de mandat

**2 –zones d'activité et opérations d'aménagement**

Parc d'activités de Gémenos, ZAC de Jouques I et de Jouques II (13)	étude, réalisation et commercialisation de la 1ère tranche (55 ha) et de la 2 <sup>ème</sup> tranche (24 hectares)	1995 à 2002	concession d'aménagement
Arles 13	aménagement VRD du site de l'atelier des roues (3 ha) et lotissement d'équipements d'enseignement	2002 - 2005	Convention de mandat
Manosque 04	aménagement de la voie urbaine du lycée	2004 -2005	Convention de mandat
Place de la Barlette, Digne 04	étude et réalisation du réaménagement de la place	2004 - 2006	Convention de mandat

Arles 13	réhabilitation de la grande halle, études des espaces publics des Ateliers	2005 -2007	Convention de mandat
Forcalquier 04	Aménagement d'un parc d'activités de 13 ha et de 30 lots	2008-2016	Concession d'aménagement
Arles 13	Aménagement du parc des Ateliers, site de 11 ha, 10 lots	2007-2020	Concession d'aménagement

#### **4/ Organisation des moyens matériels mis à disposition**

L'AREA présente toutes les garanties permettant de mener à bien l'opération d'aménagement Cœur de Ville. Il s'agit de ses capacités techniques, de sa capacité financière à porter l'opération et de son aptitude à conduire cette opération.

L'Area met ses moyens humains et techniques, administratifs, financiers et comptables au service du maître d'ouvrage concédant pour l'accomplissement de la mission. L'organisation fonctionnelle mise en place pour la mission repose d'abord sur l'organisation interne des services de l'AREA et notamment sur les services suivants :

- le service Aménagement et Projets Urbains au sein de la Direction opérationnelle,
- la Direction Assistance Marchés et Juridique
- la Direction Financière.

Le personnel de l'Area comprend 63 personnes dont 30 cadres et ingénieurs qui assurent le suivi administratif, technique, financier et la réalisation des opérations.

#### ***L'organisation territoriale de l'AREA***

Le Conseil Régional a confié à l'AREA la maintenance de 170 lycées et la construction de nouveaux lycées répartis dans l'ensemble de la région PACA. L'AREA est également intervenu pour la réalisation de grands projets, tels que la Villa Méditerranée et le FRAC.

L'AREA intervient en dehors des mandats régionaux pour des activités de mandat d'équipements d'enseignement (IUT, CFA) et d'équipements publics communaux ou départementaux (médiathèque, caserne de pompiers, bureaux administratifs, établissements de santé, équipements culturels, réhabilitation du patrimoine antique). Cette situation a amené l'AREA à se structurer en trois antennes territoriales recouvrant les 6 départements régionaux.

#### ***Le Service Aménagement et Projets Urbains***

Au sein de la Direction Opérationnelle, sous l'autorité de Philippe Barde, le service aménagement et projets urbains a en charge le suivi et la réalisation des études urbaines et des opérations d'aménagement.

Une équipe opérationnelle pluridisciplinaire, composée de personnes qualifiées et expérimentées, est spécifiquement affectée aux concessions d'aménagement.

### **La Direction Assistance Marchés et Juridique**

La sécurité juridique des mandats impose l'application stricte des règles de mise en concurrence, tant au niveau du choix de la maîtrise d'œuvre et des prestataires intellectuels et techniques qu'au niveau du choix des entreprises.

La Direction Assistance Marchés et Juridique, sous l'autorité de son directeur Camille Deldon, apporte cette assistance pour respecter et valider l'ensemble du processus en terme de passation des marchés et de sécurisation des contrats.

L'Area passe et traite plus de 400 nouveaux marchés par an pour un volume annuel d'opération de 120 à 150 millions d'euros HT pour les trois dernières années, sans observation de la part du contrôle de légalité.

Ce service s'appuie également sur les conseils d'un avocat spécialiste des marchés publics. Pour garantir la transparence de la mission, l'AREA met en place les procédures de publicité et de mise en concurrence pour la sélection des contractants d'études et des entreprises conformément aux dispositions du code des marchés.

### **La Direction Financière**

La Direction Financière, sous l'autorité de Christian Villecroze, règle les entreprises et les prestataires, à l'instar du comptable public d'une collectivité locale.

Ce service assure la gestion financière de l'opération, le suivi de la gestion, le suivi des paiements et la comptabilisation de la mission de mandat sous la conduite du chef comptable. La Direction Financière a de plus à gérer les lignes financières d'avances et d'emprunts nécessitées par l'opération en contact permanent avec nos partenaires financiers.

L'organisation comptable, administrative et financière proposée par l'AREA pour la réalisation de la ZAC Cœur de Ville apportera des garanties importantes à la collectivité concédante.

### **Moyens techniques généraux**

Les bureaux de l'AREA sont implantés à Marseille à proximité de la gare St Charles, au 29 boulevard Charles Nédélec.

Concernant les moyens informatiques, le parc de l'AREA comprend à ce jour :

- 60 micro-ordinateurs mac 3.06 GHz Intel Core 2 4Go
- 25 portables MacBook Pro intel
- 4 X SERVE Intel
- 2 serveurs HP 350 Proliant
- 1 serveur HP 380 avec baie de stockage
- 4 imprimantes laser NB
- 4 imprimantes laser couleur
- 9 photocopieurs connectés.

Logiciels bureautiques classiques pack office

Logiciels de passation des marchés (Marco)

Plate-forme de dématérialisation des procédures

Base de gestion administrative, financière et comptable (4D).

Un logiciel spécifique (Progisem) gère la comptabilité des opérations d'aménagement.

Des téléphones portables et des véhicules de société sont à disposition des équipes opérationnelles pour l'exécution de leurs missions.

### **3- Moyens humains - équipe opérationnelle**

---

La réalisation du mandat nécessite de faire appel à diverses spécialités techniques, juridiques, comptables et financières ; l'AREA met en place à cet effet une **équipe opérationnelle** s'appuyant sur les compétences personnelles des membres de l'équipe, les compétences internes à l'Area et les compétences extérieures nécessaires à l'exécution de la mission.

Sous l'autorité de Jean-Charles MARIA, Directeur général délégué, et sous la conduite de Philippe BARDE, Directeur Opérationnel, l'équipe dédiée à l'opération sera composée comme suit :

- un chef de projet, Jean-Louis GAUVIN, urbaniste, docteur en aménagement, qui assurera le suivi et la coordination du dossier de réalisation de ZAC,
- un chef de projet, Nicolas FORTUIT, ingénieur des travaux publics de l'Etat, master en aménagement, qui pilotera les divers aspects techniques et opérationnels de l'opération, et assurera le suivi et la coordination de l'opération dans ses composantes administratives et financières, ainsi que le pilotage des actions de commercialisation,
- un chef de projet, Bruno LANGEVIN, ingénieur ESIM, qui suivra et coordonnera les appels d'offre et les travaux d'aménagement,
- une assistante opérationnelle, Virginie SALADINI, assurant la coordination administrative, technique et comptable, ainsi que la coordination des actions de commercialisation.

L'équipe dédiée sera appuyée par les moyens internes de la société :

- Camille DELDON, juriste, directeur du service assistance marchés et juridique, pour le suivi et la sécurisation des appels d'offre et des marchés,
- Christian VILLECROZE, directeur financier, qui coordonnera le suivi comptable de l'opération, son financement et sa gestion financière,
- L'ingénierie technique de l'antenne nord de l'Aréa.

De plus, l'équipe de projet est assistée d'experts extérieurs :

- une assistance en commercialisation,
- un notaire pour la passation des compromis et des actes de cession,
- le cabinet d'avocats GOHON et le cabinet SEMAPHORES, expert-comptable de l'Area.

### **4- Organisation générale de l'opération d'aménagement**

---

L'organisation de l'opération d'aménagement de la ZAC Cœur de Ville sera encadrée par :

- des modalités de gouvernance appropriées,
- une fiabilité opérationnelle,
- la mise en place de modalités d'information et de communication,
- une information complète et régulière auprès du concédant.

Elle apporte de plus une sécurisation juridique à la mise en œuvre et au suivi de la concession d'aménagement et un suivi financier expert jusqu'à la clôture et la reddition des comptes.

Les autorisations de cessions seront soumises à l'agrément du concédant et celui-ci participera aux commissions des marchés du concessionnaire.

## 1/ Modalités de gouvernance de l'opération

La gouvernance de l'opération d'aménagement de la ZAC Cœur de Ville s'appuiera sur la mise en place d'un comité de pilotage, émanation politique d'orientation du projet, et son opérationnalité sur un comité technique.

Le **comité de pilotage** présidé par Monsieur le Maire de Briançon qui en désignera les membres, sera composé d'élus et de personnes associées ou qualifiées, avec la participation du concessionnaire. Le comité de pilotage décidera des orientations stratégiques de l'opération, validera l'engagement des phases opérationnelles de la ZAC, donnera son agrément sur les cessions de lots, autorisera les modifications de nature d'affectation des lots et arrêtera les modalités d'information du public sur l'avancement de l'opération. Le comité de pilotage se réunira semestriellement.

Il sera également mis en place un **comité technique** composé de l'équipe opérationnelle de la ZAC et des services de la ville de Briançon, ainsi le cas échéant que des services de l'Etat et des divers intervenants ou parties prenantes à l'opération; le comité technique suivra l'avancement des phases opérationnelles et des procédures techniques, administratives et juridiques, validera la désignation des prestataires et des entreprises, et coordonnera les interactions opérationnelles entre les différents acteurs et les divers services fonctionnels concernés. Le comité technique se réunira tous les deux mois.

Le comité technique suivra notamment :

- l'avancement des études de réalisation,
- le déroulement de l'adaptation du projet aux dispositions du PLU,
- les procédures administratives et juridiques de réalisation,
- les étapes de la réalisation des équipements publics; il validera les phases administratives PRO/DCE, le choix des matériaux et le mode de gestion ultérieure des équipements
- les consultations et la désignation des entreprises,
- l'avancement des travaux et les interactions avec les actions communales et communautaires,
- la coordination pour la réalisation des équipements publics,
- la remise des équipements.

La périodicité de réunion sera d'environ deux mois.

## **2/ Une fiabilité opérationnelle apportée par le concessionnaire AREA**

L'expérience et le savoir-faire de l'AREA apportent au concédant une garantie de suivi et de bonne fin de l'opération d'aménagement de la ZAC Cœur de Ville.

Cette fiabilité repose sur une vingtaine d'années d'activités et d'expériences diversifiées de l'AREA et sur la compétence de son personnel qualifié ; elle s'appuie également sur les réalisations d'études, les conduites de projets d'aménagement et les réalisations d'équipements publics et d'opérations d'aménagement menées par la société.

D'une part, l'organisation fonctionnelle et territoriale de l'AREA en fait un outil performant au plus près du terrain par sa connaissance des collectivités, du milieu professionnel, de la maîtrise d'œuvre, des entreprises de bâtiment et de travaux publics, des institutions financières et professionnelles, des services concédés et des services de l'Etat.

D'autre part, sa pratique du traitement des marchés publics conforte la sécurité financière et juridique des marchés traités par l'AREA.

Enfin, un réseau d'experts extérieurs intervient en tant que de besoins dans les domaines juridiques, d'expertise comptable et de fiscalité, un commissaire aux comptes.

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, les phases d'avancement opérationnel feront l'objet d'un suivi particulier tout au long de son déroulement. Il s'agit d'abord de coordonner et de valider l'animation et le contrôle des conditions de réalisation de l'opération entre le niveau décisionnel (concédant) et le niveau opérationnel. A cet effet, le respect de l'enveloppe financière du bilan d'opération constitue une première obligation pour l'AREA.

## **3/ Des modalités d'information, de communication et d'animation**

Pendant la phase de réalisation et de livraison des différents espaces traités, le concessionnaire en accord avec le concédant organisera les modalités d'information et de communication, et les modalités de commercialisation.

En complément des actions définies dans le bilan d'opération, nous proposons en option budgétaire de mettre en place un lieu d'accueil et d'information dans le bâtiment B14, la « maison du projet », permettant notamment :

- d'accueillir le public,
- d'assurer une information du public et des clients dans une salle d'exposition,
- de fixer les rendez-vous avec les partenaires concernés par l'opération et d'accueillir les diverses personnes concernées par la commercialisation des lots,
- de tenir les réunions techniques avec les différents intervenants ayant à venir sur le site,
- de tenir les réunions de chantier,
- d'organiser les réunions du comité de pilotage et du comité technique chargé du suivi de la ZAC.

Des actions d'animation-information et des événements seront organisées périodiquement en liaison avec la ville et les institutions de développement économique.

Un **journal de la ZAC** fera périodiquement le point de l'avancement et des moments-clés de l'opération d'aménagement.

#### **4/ Une information juridique et financière complète auprès du concédant**

Le principe du bon déroulement de la concession exercée par le concessionnaire tient en une information constante et rigoureuse tout au long de la mission assurée par l'AREA auprès du concédant.

Le Comité de Pilotage sera régulièrement informé des phases principales de l'opération, telles que :

- le choix des prestataires et entreprises,
- l'information concernant l'avancement des phases administratives, juridiques et financières de l'opération,
- le suivi de la commercialisation
- les décisions à prendre suite à des événements non prévus ou des modifications substantielles à apporter.

Il importe que le concédant soit tenu informé tant au niveau global qu'au niveau ponctuel de l'avancement de l'opération d'aménagement.

A cette fin, l'AREA fournira régulièrement au concédant des tableaux de bord et un compte-rendu financier sous forme des documents suivants :

- le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- un tableau des cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

De plus, chaque année, après l'approbation des comptes annuels de l'Area, celle-ci fournira un compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) afin qu'il soit approuvé par l'assemblée délibérante du concédant. Ce document comprendra :

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 18 du traité de concession,
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 18 du traité,
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 7.5.1 et 12.1 du traité,
- 4°/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,
- 5°) une note d'avancement sur la réalisation des travaux des équipements publics et sur la réalisation des programmes des constructeurs,
- 6°/ le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 16.5. du traité,
- 7°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 16.3 du traité, de l'échéancier de ces subventions et leur encaissement effectif.

Le concédant pourra contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

#### **5/ Participation du concédant à la commission des marchés de l'AREA et agrément du concédant pour les candidatures à l'acquisition des lots**

Le concédant participe avec voix délibérative à la commission des marchés de l'AREA lors des phases de sélection et de désignation des prestataires et de l'attribution des marchés de travaux aux entreprises.

Le concédant est décisionnaire des candidatures à l'acquisition des terrains ; à cet effet, l'AREA l'informerait des contacts et lui présenterait pour agrément chaque compromis de vente.

---

## **V. METHODOLOGIE D'OPERATION**

---

La concession d'aménagement de la ZAC Cœur de Ville doit mettre en œuvre les phases suivantes :

- le déroulement du processus opérationnel (suivi et coordination générale de l'opération d'aménagement, études de réalisation et établissement du dossier de réalisation, délibération d'approbation du dossier de réalisation, approbation du programme des équipements publics),
- l'adaptation des documents d'urbanisme si nécessaire,
- la maîtrise foncière du périmètre opérationnel,
- la réalisation des travaux de VRD et des équipements publics,
- la commercialisation et la cession des terrains aménagés,
- la remise des équipements.

Ces phases sont détaillées ci-après :

- 1- *La mission de suivi et de coordination générale de l'opération*
- 2- *Les études de réalisation*
- 3- *Le dossier de réalisation*
- 4- *Les procédures administratives et juridiques*
- 5- *Les acquisitions de terrains et la gestion foncière*
- 6- *La sélection des entreprises et l'exécution des travaux*
- 7- *La commercialisation*
- 8- *La cession des lots équipés*
- 9- *La procédure de suppression de la ZAC*

### **1- Mission de suivi et de coordination générale de l'opération**

La mission de suivi et de coordination générale de l'opération doit permettre :

- ❖ d'encadrer l'organisation de l'opération et d'assister la gouvernance de l'opération,



- ❖ de mener les actions d'information, de communication et de concertation nécessaires, et d'organiser les modalités d'accueil et de conseil auprès des acquéreurs potentiels
- ❖ d'assurer et coordonner l'ensemble des tâches de planification opérationnelle, de gestion et de conduite de l'opération,
- ❖ d'exécuter les tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération suivant le programme fixé par le concédant,
- ❖ d'assurer la gestion du site avant et pendant les travaux,
- ❖ de mobiliser les moyens humains et techniques adéquats.

L'organisation de l'opération d'aménagement de la ZAC Cœur de Ville est encadrée par la mise en place d'une gouvernance appropriée (constitution d'un comité de pilotage et d'un comité technique), et par la mise en place d'une équipe opérationnelle de projet, affectée spécifiquement au suivi et à la coordination de la concession d'aménagement ; de plus, des modalités rigoureuses d'information sont données au concédant.

Le comité de pilotage valide les modalités d'animation, de communication et d'information mises en place avec la population et les riverains.

Une animation générale, une communication et des actions d'animation-information ou évènementielles seront organisées périodiquement en liaison avec les acteurs économiques (association des commerçants, CCIHA, syndicats professionnels...).

Enfin, pour garantir la qualité de cette opération, l'opération sera abordée dans un concept de gestion environnementale durable.

## **2- Etudes de réalisation**

Il s'agit de procéder au suivi et à la coordination des études permettant de définir précisément, sur la base des schémas élaborés lors des études préalables, le programme et le coût définitif des équipements d'infrastructure VRD et des équipements de superstructure à réaliser dans l'opération d'aménagement, les études techniques de conception et de projet, les études de programmation et les autres études techniques.

L'AREA pilotera et coordonnera notamment les études suivantes :

➤ **Diagnostic archéologique :**

Le service régional de l'archéologie devra confirmer la nécessité ou non d'engager un diagnostic archéologique.

➤ **Mise à jour de l'état foncier :**

Recollement du plan parcellaire cadastral et établissement de l'état foncier après les modifications de propriété (état du parcellaire et état des propriétaires/propriétés, documents d'urbanisme, emplacements réservés, servitudes).

➤ **Travaux topographiques :**

En complément des relevés existants, il sera effectué des relevés topographiques complets sur les zones d'implantation des équipements publics, les documents d'arpentage, les plans de vente, les plans de bornage et d'alignement, les découpages parcellaires et de

cession des nouveaux lots, les plans de recollement des ouvrages exécutés, l'assemblage des plans-masse des projets, les plans d'avancement et de mise à jour des travaux.

➤ **Programme d'aménagement et gestion environnementale :**

L'AREA reprendra les obligations du marché de maîtrise d'œuvre contracté entre la ville de Briançon et le cabinet P.L. Faloci, avec ses cocontractants Igrec ingénierie, Dadu programmation et OASIS HQE pour appliquer les orientations du dossier de création de la ZAC. L'AREA, en accord avec le concédant, vérifiera, validera, adaptera ou modifiera les principes concernant le scénario retenu, la répartition des fonctions économiques et l'application des exigences environnementales préconisées.

Un plan-guide d'aménagement, régulièrement mis à jour, précisera les affectations prévisionnelles, les gabarits des projets, les préconisations environnementales, le traitement paysager (missions fiches de lots UCP 13 du contrat de maîtrise d'œuvre).

Cette équipe validera avec le concédant le zonage d'aménagement, et élaborera les adaptations éventuelles du PLU, les prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères, le cahier des limites de prestations et le cahier des charges de cession des terrains (CCCT), et assurera, à la demande de l'AREA, les diverses prestations UCP d'urbaniste en chef définies dans le marché de maîtrise d'œuvre.

Elle réalisera notamment toutes les pièces nécessaires à l'élaboration du DOSSIER DE REALISATION conformément aux termes de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme.

➤ **Etudes d'infrastructures/VRD/génie civil :**

le cabinet Faloci et ses cotraitants procèdera aux études de conception et de projet des infrastructures VRD, de génie civil et des ouvrages hydrauliques nécessaires, notamment pour la mise en œuvre d'une politique spécifique de gestion des eaux pluviales, de recherche de production énergétique renouvelable et d'économie d'énergie. Un chiffrage précis sera réalisé pour permettre la consultation des entreprises.

➤ **Etablissement du programme des équipements publics (PEP) :**

le concessionnaire coordonnera avec le concédant l'établissement du programme des équipements publics (PEP) et assurera la coordination des procédures de consultation, de validation et de délibération des personnes publiques associées.

➤ **Etudes de sols et dépollution :**

ces études seront notamment menées pour permettre de déterminer la nature des sols sur l'emprise des voies, des réseaux et des ouvrages de génie civil, et établir les diagnostics initiaux de pollution éventuels et des études de dépollution à mener.

➤ **Étude loi sur l'eau :**

Les études hydrauliques réalisées lors des études préalables seront actualisées en regard du schéma d'aménagement définitif, et un dossier DLE (dossier déclaratif) sera élaboré. Les résultats techniques seront à prendre en considération dans la nature des ouvrages hydrauliques à exécuter.

➤ **Complément d'étude d'impact :**

Le cas échéant, un additif à l'étude d'impact complètera l'étude réalisée lors de la phase de création de la ZAC pour l'établissement du dossier de réalisation.

➤ **Assistance prospection :**

Au vu d'une analyse de marché complémentaire, il sera procédé aux démarches de prospection et de promotion afin de calibrer les produits proposés en tenant compte des attractivités et du potentiel de l'opération. Un plan d'action commerciale permettra notamment de mieux définir les produits (contenu, niveaux de qualité, clientèle visée, prix, avantages concurrentiels) et de mieux cibler les prospects en adéquation avec la commercialisation souhaitée. L'AREA créera une page dédiée sur son site internet pour accompagner cette prospection et pour valoriser la promotion de l'opération.

➤ **Bilan financier prévisionnel et planning prévisionnel d'opération :**

Le bilan prévisionnel détaille l'échéancier échelonné dans le temps des dépenses et des recettes ; le planning permet de mettre en œuvre l'avancement opérationnel et de prévoir les tâches principales.

Le choix des prestataires ayant à intervenir pour la réalisation de ces études sera effectué dans le cadre des moyens de mise en concurrence découlant de l'ordonnance du 6 juin 2005. L'AREA a choisi d'appliquer les procédures du code des marchés publics.

Le concédant participera à la commission des marchés de l'AREA lors des phases de sélection et de désignation des prestataires. Il en est de même pour les marchés de travaux des entreprises.

Le comité de pilotage sera tenu informé du choix des prestataires et des entreprises, et des phases d'avancement des études.

### **3- Dossier de réalisation**

L'ensemble des études de réalisation doit permettre d'élaborer le DOSSIER DE REALISATION conformément aux termes de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme. Ce dossier est élaboré sous la responsabilité de l'AREA et comprend :

1. Le projet de programme des équipements publics (PEP) à réaliser dans la zone ;
2. Le projet de programme global des constructions (PGC) à réaliser dans la zone ;
3. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps ;
4. Le complément de l'étude d'impact, notamment pour les éléments qui n'étaient pas connus lors de la constitution du dossier de création de la ZAC.

L'AREA assiste le concédant lors de l'élaboration du programme des équipements publics pour les phases de consultation des personnes publiques associées (PPA) et maîtres d'ouvrages afin de recueillir leurs avis formels, notamment sur le principe de réalisation des équipements, les modalités d'incorporation dans leur patrimoine et leur participation au financement.

La phase de réalisation de la ZAC doit se concrétiser par les deux délibérations suivantes :

- ➔ approbation du programme des équipements publics
- ➔ approbation du dossier de réalisation

Les mesures de publicité adaptées seront ensuite prises dans les formes de l'art. R.311-5 du code de l'urbanisme.

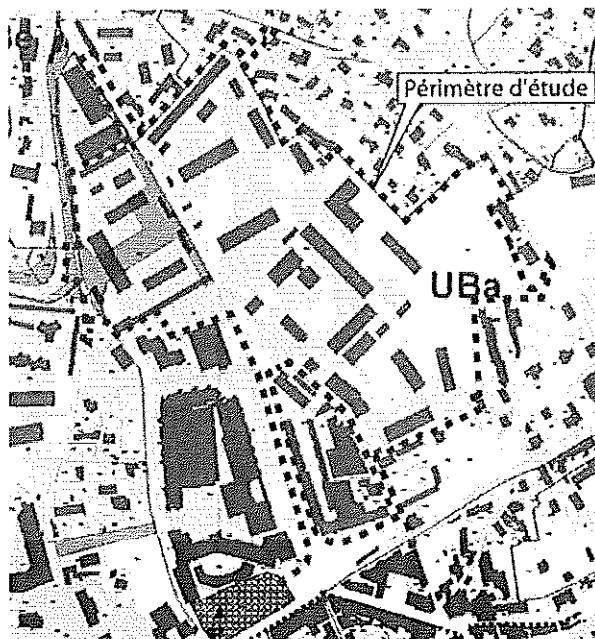
#### **4- Procédures administratives et juridiques**

Les procédures administratives et juridiques accompagnant la phase de réalisation concernent :

- Les adaptations éventuelles du PLU,
- Le dossier loi sur l'eau

##### **➤ Adaptation éventuelle du PLU :**

Le PLU de Briançon a été approuvé le 14 février 2008. Le territoire de l'opération Cœur de Ville est concerné par la zone UBa. Les études de réalisation indiqueront s'il est nécessaire de procéder à la modification de ce règlement pour l'adapter aux caractéristiques de l'opération d'aménagement.



L'AREA assistera les services de la Ville de Briançon si des adaptations spécifiques au projet devait entraîner une modification mineure du PLU.

➤ **Dossier loi sur l'eau :**

L'AREA pilotera la procédure de **dossier loi sur l'eau** conformément à la loi du 3 janvier 1992 selon le régime approprié (autorisation ou déclaratif) en raison de la nature et de l'importance des ouvrages hydrauliques et du volume des rejets d'eaux pluviales.

L'AREA veillera au bon déroulement de la procédure, à la validation des pièces du dossier d'autorisation, à leur transmission aux services préfectoraux, éventuellement à l'engagement de l'enquête publique et à son bon déroulement, à l'obtention de l'autorisation ou de la validation déclarative.

## **5- Acquisitions des terrains et gestion foncière**

L'AREA procèdera aux acquisitions des terrains communaux et des 2 terrains complémentaires du département et de l'OPH 05. Les parcelles cadastrales concernées sont les suivantes :

AK 429	ville de Briançon	5 146 m <sup>2</sup>	580 m <sup>2</sup>
AK 430	ville de Briançon	17 689 m <sup>2</sup>	17 689 m <sup>2</sup>
AL 501	ville de Briançon	204 m <sup>2</sup>	204 m <sup>2</sup>
AL 39	ville de Briançon	2 145 m <sup>2</sup>	2 145 m <sup>2</sup>
AM 154	ville de Briançon	65 759 m <sup>2</sup>	63 251 m <sup>2</sup>
AM 143	ville de Briançon	11 975 m <sup>2</sup>	11 975 m <sup>2</sup>
AM 172	ville de Briançon	980 m <sup>2</sup>	980 m <sup>2</sup>
AK 53	OPH des Hautes-Alpes	266 m <sup>2</sup>	266 m <sup>2</sup>
AM 117	département des Hautes-Alpes	477 m <sup>2</sup>	477 m <sup>2</sup>

Un livre foncier (« sommier foncier ») sera tenu à jour pour suivre l'avancement des acquisitions foncières, la concordance des mutations foncières après le découpage parcellaire et la cession des lots aménagés.

Le livre foncier permettra de :

- suivre les acquisitions faites et celles restant à faire
- assurer la cohérence avec la programmation des travaux
- assurer la cohérence avec les programmes à commercialiser
- connaître la situation de chaque parcelle et le bilan des superficies
- préparer la clôture de l'opération.

Il comprendra :

- les documents graphiques
- les états de propriété.

## **6- Sélection des entreprises et exécution des travaux**

L'AREA coordonnera ensuite les tâches suivantes :

### **1. Choix des prestataires et des entreprises :**

L'AREA effectuera les démarches réglementaires dans le cadre de ses prérogatives de pouvoir adjudicateur permettant d'engager la sélection des prestataires et des entreprises

selon les grands principes de la commande publique, à savoir la liberté d'accès à la commande publique, l'égalité de traitement des candidats, la transparence des procédures, et de signer les marchés correspondants.

#### **2. Consultation des entreprises et attribution des marchés :**

L'AREA lancera les publicités adéquates pour les appels d'offres de travaux et procédera aux attributions des marchés ; un représentant de la collectivité concédante assistera à la commission des marchés de l'AREA.

#### **3. Travaux préalables :**

L'AREA engagera les travaux préalables à la mise en état des sols afin de procéder aux travaux de démolitions éventuelles et de nivellement, avec éventuellement l'obtention des permis de démolir correspondants.

L'AREA fera également procéder aux éventuelles opérations de fouilles archéologiques qui seraient prescrites à la suite du diagnostic archéologique. De même, il sera procédé aux éventuels travaux de dépollution.

#### **4. Réalisation des travaux d'infrastructures VRD, d'ouvrages publics et d'aménagement :**

L'AREA engagera ensuite les études techniques aux fins d'exécution des travaux d'équipements et d'aménagement qui auront été définis dans le programme des équipements publics. Ces travaux comprendront principalement la réalisation des voiries et de leurs abords, des réseaux de desserte en eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, télécommunications, gaz, éclairage public, les ouvrages publics de génie civil, les équipements publics de superstructure et les travaux d'aménagement de surface.

### **7- Commercialisation**

L'AREA mènera les démarches de commercialisation des lots : information, démarches auprès d'investisseurs. Les candidatures seront soumises à l'agrément du concédant avec lequel les stratégies de commercialisation seront définies.

Les tâches de promotion et de recherche de clients sont détaillées comme suit :

#### **1. Le plan d'action commerciale :**

Le plan d'action commerciale élaboré en phase d'études de réalisation constitue le guide méthodologique des interventions programmées et coordonnées par le concessionnaire. Il suppose :

- la fixation d'objectifs clairs et mesurables
- la mise au point d'un plan de manoeuvre avec identification des actions, intervenants, calendrier et budget
- la mise en place d'une organisation d'accompagnement tout au long de la vente.

#### **2. Faire connaître et valoriser chaque opération par divers moyens :**

- brochures, plaquettes, articles et encarts dans la presse, manifestations, panneaux et visites de chantiers, etc..

#### **3. Aller vers les clients potentiels:**

- constituer et actualiser des mailings

- entretenir régulièrement des contacts avec divers organismes: organismes consulaires, promoteurs, comité d'expansion, organismes et syndicats professionnels, etc.
- participer à des salons et manifestations (avec présentation de documentation de qualité)
- remettre à tout client potentiel un dossier précis et convainquant sur l'opération le concernant
- réaliser des consultations de promoteurs.

#### **4. Connaître et suivre l'évolution de la demande sur les divers marchés relatifs aux opérations**

- faire une étude de marché : nature, volume, niveau financier, rythme d'écoulement de l'offre, etc...
- actualiser cette étude de marché pendant le déroulement de l'opération ;
- étudier, puis proposer au concédant les éventuelles modifications utiles de périmètre, de programmes, de prix, de localisation, de calendrier, de plan d'aménagement.

## **8- Cession des lots aménagés**

L'AREA effectuera les procédures de cession des lots (signature des compromis, réitération des actes authentiques, perception des fonds) et veillera à l'application des clauses des cahiers des charges de cession des terrains.

### **8.1 La gestion de la vente.**

1. Les engagements de recettes à prendre doivent être compatibles avec le bilan prévisionnel approuvé, avec l'échéancier et le plan de trésorerie prévisionnel ; si cette compatibilité ne peut être respectée, le concessionnaire alerte la collectivité et propose les mesures utiles.

#### **2. Aboutir à la signature d'une promesse ou d'un compromis de vente :**

- négocier et convaincre les prospects,
- informer le concédant et recueillir son accord sur l'identité des preneurs et sur les conditions de la vente (prix, délais de règlement),
- rédiger, puis signer un document rigoureux (plans juridique, fiscal et financier),
- en cas de délais de paiement consentis, recueillir toutes les informations sur la fiabilité de l'acquéreur
- obtenir cautions et garanties adaptées.

#### **3. Coordonner divers acteurs, synchroniser diverses actions, pour aboutir à l'acte de vente et contribuer à la qualité du projet :**

- concernant l'acquéreur: assistance architecturale ; assistance pour les autorisations administratives, permis de construire, autorisations administratives,
- concernant le bien à vendre: géomètre (plan de vente), cadastre (document d'arpentage), hypothèques;
- concernant l'acte de transfert de propriété : assistance à la rédaction de l'acte par le notaire, (collaboration avec les services de la collectivité en cas d'acte administratif) puis contrôle du projet d'acte.

#### **4. Gérer les recettes**

- établir les factures puis relancer les débiteurs si besoin ;
- gérer les prévisions de règlements ;
- encaisser les recettes ;
- faire jouer les garanties.

### **8.2 L'accueil du client et l'appui nécessaire.**

- accueil du client,
- conseils et appuis à l'acquéreur (techniques, financiers),

- assistance gratuite de conseil architectural
- contacts auprès des administrations, concessionnaires des réseaux,
- négociation éventuelle avec l'architecte des bâtiments de France,
- vérification du respect par l'acquéreur de ses obligations : délais de dépôts de permis et de construction, conformité des travaux au cahier des charges.

### **8.3 Coordination de l'ensemble des interlocuteurs.**

L'ensemble des actions assurées par le concessionnaire implique une coordination de très nombreux intervenants :

- élus et services de la collectivité,
- diverses administrations (D.D.T., Domaines, cadastre),
- organismes consulaires, comités d'expansion, agences de promotion,
- notaires, géomètres,
- presse locale et régionale,
- organismes patronaux et syndicats professionnels,
- promoteurs et investisseurs.

L'AREA veillera à l'application des clauses des cahiers des charges de cession des terrains pour garantir la qualité des réalisations et la cohérence globale de l'opération.

A cet effet, **l'architecte en chef de la ZAC** sera chargé de vérifier la bonne application des prescriptions architecturales et urbanistiques des permis de construire des projets de construction. Il contrôlera les permis de construire des constructeurs et vérifiera :

- la conformité en regard de la réglementation applicable à la zone du PLU concernée par la ZAC (contrôle de la nature de l'occupation, de l'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives, de la hauteur maximum, des normes de stationnement...),
- la conformité en regard du cahier des charges de prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères,
- la conformité en regard du cahier des limites de prestations,
- la conformité en regard du plan de masse-plan guide, notamment en fonction de l'avancement opérationnel du projet et de l'adéquation des branchements aux réseaux existants ou à créer.

## **9- Procédure de suppression de la ZAC**

Toute modification de l'un des éléments constitutifs du dossier de création de ZAC (périmètre, mode de réalisation, régime fiscal, programme global prévisionnel) implique la modification de l'acte de création, après avoir organisé une nouvelle concertation et réalisé une nouvelle étude d'impact (en cas de modification de périmètre et de programme). La modification est prononcée dans les formes prescrites pour la création (art. R311-12).

La suppression de ZAC est prononcée sur proposition de la personne publique l'ayant créé, conformément à l'article R311-12 du code de l'urbanisme. La décision de suppression (et de modification) fait l'objet des mesures de publicité et d'informations édictées par l'article R311-5.

Le concessionnaire met à disposition de la collectivité compétente tous les documents nécessaires à la procédure de suppression de la ZAC et à son intégration dans le PLU (élaboration d'un rapport de présentation et d'un exposé des motifs de la suppression).



**Coœur de**  
projet urbain **VILLE**

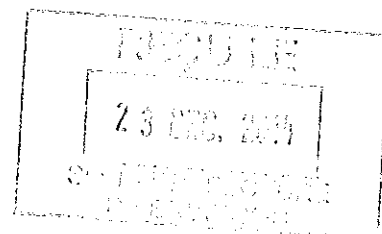
**Zone d'Aménagement Concerté  
« COEUR DE VILLE »**

**Concession d'aménagement**

**Bilan financier prévisionnel**

Annexe n°3

Concessionnaire : **SPL AREA-PACA**



Décembre 2014

## Sommaire :

1- AMENAGEMENTS ET EQUIPEMENTS A REALISER	3
1- programmation	3
2- phasage de l'opération	4
2- EVALUATION PREVISIONNELLE DES DEPENSES	6
2-1 estimation globale	
2-2 détail des dépenses	
1°) les études de réalisation	7
2°) dépenses foncières	8
3°) mise en état des sols	9
4°) travaux d'aménagement et d'équipements publics	11
5°) honoraires sur travaux	13
6°) gestion provisoire et autres frais	14
7°) aléas et imprévus	14
8°) impôts et taxes	15
9°) frais financiers	15
10°) rémunération du concessionnaire	15
TVA non récupérable	17
3- EVALUATION PREVISIONNELLE DES RECETTES	17
3-1 les recettes de cession	17
3-2 les participations	19
4- BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION	20
5- PLAN DE TRESORERIE	20
ANNEXES :	
- Programmation et recettes de cession prévisionnelles par lot	
- Bilan financier prévisionnel dépenses /recettes	
- Plan global de trésorerie	

## Concession d'aménagement de la ZAC Cœur de Ville

L'estimation prévisionnelle des dépenses prend en compte la réalisation globale de l'opération d'aménagement et son phasage en quatre tranches.

L'évaluation des dépenses de la ZAC Cœur de Ville découle de l'estimation des travaux d'aménagement pour les principaux postes d'opération ; elle repose sur la programmation prévisionnelle découlant des éléments du dossier de création de la ZAC.

Les recettes de cession doivent couvrir la plus grande partie des frais engagés, et une participation de la collectivité concédante vient compléter l'équilibre financier de l'opération.

## 1- AMENAGEMENTS ET EQUIPEMENTS A REALISER

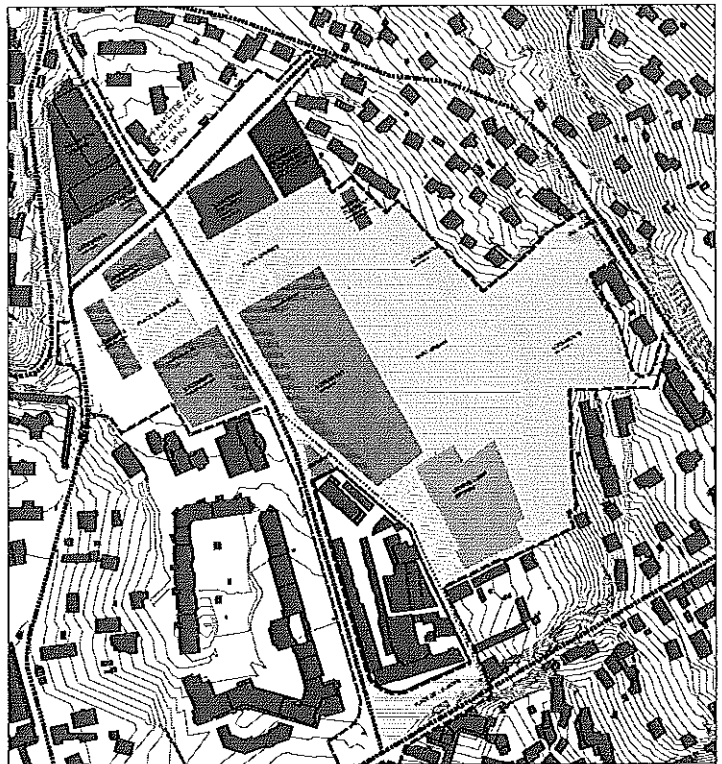
Le projet permet d'aménager une vingtaine de lots opérationnels permettant de réaliser le programme global prévisionnel des constructions.

### 1- programmation

La ZAC Cœur de ville comprend les composantes urbaines suivantes :

- un pôle résidentiel,
- un pôle culturel,
- un pôle commercial et d'activités,
- un pôle ludique et sportif,
- un pôle d'équipements publics,

Ces différents pôles étant répartis autour d'un parc urbain et de places publiques, selon le schéma d'aménagement suivant :



Zone résidentielle	Zone commerciale et d'activités
Zone culturelle	Zone ludique et sportive
Zone d'équipements publics	Zone de services
Zone de services	Zone de services
Zone de services	Zone de services
Zone de services	Zone de services
Zone de services	Zone de services
Zone de services	Zone de services
Zone de services	Zone de services
Zone de services	Zone de services
Zone de services	Zone de services
Zone de services	Zone de services

SCHEMA D'AMENAGEMENT ZAC COEUR DE VILLE  
ECH 1/2000

Le programme global des constructions (PGC) qui sera détaillé dans le dossier de réalisation de ZAC est de 72 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartie de la façon suivante :

fonctions	surface de plancher (SP)
fonction résidentielle	52 300 m <sup>2</sup>
fonction culturelle	4 500 m <sup>2</sup>
Fonction économique et activités	3 900 m <sup>2</sup>
fonction commerciale, bureaux et services	7 200 m <sup>2</sup>
fonction ludique et sportive	4 400 m <sup>2</sup>
<b>Total surface de plancher (SP) du programme prévisionnel</b>	<b>72 300 m<sup>2</sup></b>
Parc urbain	23 000 m <sup>2</sup>
stationnement public	280 places

## 2- Phasage de l'opération

Une opération de cette envergure se conçoit sur une période échelonnée de longue durée, le marché de Briançon n'ayant pas capacité à absorber l'intégralité du programme sur une très courte période.

C'est ainsi que la capacité résidentielle estimée à 830 logements ne peut s'écouler que sur une période d'environ 10 à 12 ans, sur la base du rythme de construction observé ces 5 dernières années (85 à 90 logements par an). De même, l'offre nouvelle de commerces, de bureaux et de services s'étalera sur plusieurs phases de construction. Enfin, il faudra un certain délai administratif et financier pour réaliser la programmation des équipements culturels et des équipements publics. Pour ces raisons, la durée de l'opération a été fixée à 12 ans, ce qui permet également de pouvoir échelonner les participations des collectivités publiques (2015 à 2026).

Le phasage de la ZAC Cœur de ville progressera le long de l'axe de l'avenue du Général Barbot-avenue du 15/9 jusqu'à la place de l'Europe. On peut arrêter à quatre le nombre des grandes phases de l'opération :

**Phase 1 : concerne la partie nord de la ZAC autour de la place d'armes et de la place du marché.**

C'est la partie déjà mise en œuvre avec la livraison de la pépinière d'entreprise et de l'hôtel d'entreprise ; l'ouverture d'une voie nouvelle entre le chemin de la Tour et l'avenue de Provence commence à structurer le début du quartier et à en modifier le fonctionnement. La place du marché et la place d'armes constituent rapidement un nouveau pôle de centralité. De plus, les premiers projets de construction sont engagés : résidence seniors lot A5 dès 2016 (110 logements seniors), le cinéma sur le lot B1, et les lots A2, A3 et A4 (101 logements et hôtel 30 chambres).

La réalisation des infrastructures de cette phase peut se réaliser sur deux années (2016 et 2017) et la commercialisation des lots de la phase 1 sur trois à quatre ans.

**Phase 2 : partie centrale autour des projets de bâtiments résidentiels collectifs.**

Cette zone regroupe les principaux bâtiments collectifs du projet et les commerces qui s'installent en pied d'immeubles (lots B4-1 à B4-5 – 260 logements). Elle comprend également le bâtiment de services à l'angle Barbot/Colaud (lot B5 – 1 400 m<sup>2</sup> SP) et les deux bâtiments de casernement (lots B2 et B3). La médiathèque et les archives communales (lot D1) viennent s'implanter entre ces deux bâtiments, en bordure nord de la place d'armes.

Le pôle ludo-sportif commence également à se structurer avec la création du gymnase (lot D2a) devant le skate-parc (lot D2b) et l'aménagement du bâtiment 027 (lot D3).

La réalisation des infrastructures de cette phase peut se réaliser sur deux à trois années (2018 à 2020).

Phase 3 : partie est et sud en bordure du parc Cœur de ville.

Cette zone regroupe les petits et moyens programmes résidentiels semi-collectifs dont une partie sera étagée sur la pente au-dessus du parc Cœur de ville. Ils constituent les lots C1, C2 et C3 en bordure est du parc urbain (53 logements), les lots C3-1 à C3-3 sur la pente du terrain du Lautaret (158 logements) au dessus du parc urbain, et les lots C4-1 à C4-2 en limite sud du parc.

La réalisation des infrastructures de cette phase peut se réaliser sur deux à trois années (2021 à 2023) et la commercialisation des lots sur quatre à cinq ans.

Phase 4 : finitions et aménagements de surface.

Cette phase de finition et de réalisation finale des aménagements de surface ne peut être engagée qu'après la livraison des principaux projets de construction, même si certains aménagements provisoires seront être réalisés selon la configuration des lieux et de l'avancement des travaux.

Toutefois, l'aménagement du parc urbain sera lancé au fur et à mesure de l'avancement des réalisations pour accompagner la commercialisation des lots B, C et D.

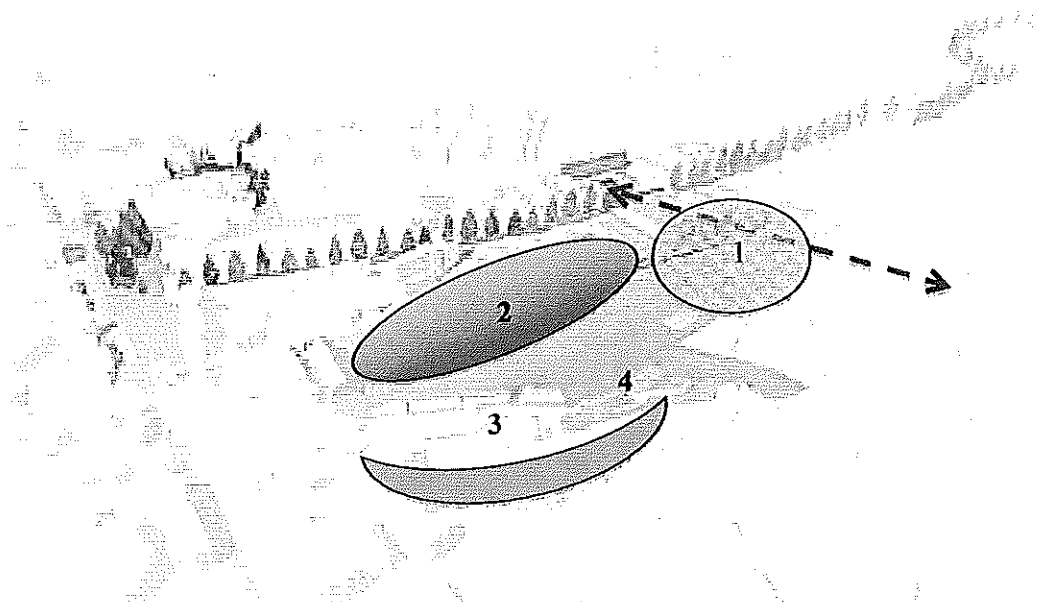
**PRINCIPES DE PHASAGE**

Phase 1 : partie nord de la ZAC autour de la place d'armes et de la place du marché.  
et liaison chemin de la Tour-Avenue de Provence

Phase 2 : partie centrale autour des projets de bâtiments résidentiels collectifs.

Phase 3 : partie est et sud en bordure du parc Cœur de ville.

Phase 4 : réalisation du parc urbain, finitions et aménagements de surface.



Le bilan financier prévisionnel est établi sur un échelonnement des dépenses d'opération sur la durée de ces quatre phases principales et sur des recettes de cession décalées dans le temps.

Le dossier de réalisation de ZAC précisera les tranches d'intervention et les phases opérationnelles dans leurs composantes techniques et financières.

## **2- EVALUATION PREVISIONNELLE DES DEPENSES**

### **2-1 Estimation globale**

Les coûts d'aménagement ne sont pas les seuls à constituer l'ensemble des dépenses de l'opération. Celles-ci comprennent :

- Le coût des études de réalisation,
- Le coût des charges foncières,
- Le coût des travaux de mise en état des sols,
- Le coût des travaux d'aménagement,
- Les honoraires de maîtrise d'œuvre et des prestataires techniques sur travaux,
- Les frais de gestion provisoire et de suivi de l'opération,
- La provision pour aléas et imprévus,
- Les impôts et taxes,
- Les frais financiers,
- La rémunération du concessionnaire.

Les dépenses nécessaires à la réalisation des études et des travaux d'aménagement de la ZAC Cœur de Ville sont estimées à 23 330 049 € HT pour la globalité des tranches de travaux.

Les estimations prévisionnelles de dépenses sont les suivantes (en € HT) :

<b>DEPENSES PREVISIONNELLES</b>	<b>montant € HT</b>
<b>1. Études opérationnelles :</b>	<b>1 521 300</b>
<b>2. Charge foncière</b>	<b>5 001</b>
<b>3. Mise en état des sols :</b>	<b>3 300 000</b>
<b>4. Travaux d'aménagement :</b>	<b>11 036 626</b>
<b>5. Honoraires sur travaux</b>	<b>2 110 796</b>
<b>6. gestion provisoire et autres frais</b>	<b>690 000</b>
<b>7. aléas et imprévus</b>	<b>1 624 353</b>
<b>8. Impôts et taxes</b>	<b>323 260</b>
<b>9. Frais financiers</b>	<b>1 101 425</b>
<b>10. Rémunération concessionnaire</b>	<b>1 617 289</b>
<b>TOTAL DEPENSES PREVISIONNELLES</b>	<b>23 330 049</b>

A ces postes se rajoute l'incidence de la TVA résiduelle non récupérable.

## 2-2 Détail des dépenses

### 1°) Les études de réalisation

Les études de réalisation sont détaillées dans la note méthodologique et concernent les postes suivants :

- ❖ Les prestations de géomètre
- ❖ Les études de sols et de pollution
- ❖ Les études de circulation et de déplacements
- ❖ L'élaboration du dossier de réalisation
- ❖ L'étude hydraulique et le dossier loi sur l'eau
- ❖ Les études urbaines et le conseil urbain
- ❖ L'assistance à la commercialisation
- ❖ L'assistance architecturale
- ❖ Les diagnostics et études techniques diverses.

Les prestations de géomètre feront l'objet d'un marché à bon de commande sur 5 ans renouvelables (estimation 65 000 € HT).

Les études de sols, de circulation et hydraulique (DLE) sont provisionnées pour 135 000 € HT.

L'élaboration du dossier de réalisation comprend les missions UCP de maîtrise d'oeuvre (urbaniste en chef du projet) suivantes pour un total de 108 500 € HT :

- . UCP 2 : cahier des prescriptions urbanistiques et architecturales = 42 000 € HT
- . UCP 3 : cahier des limites de prestations = 11 400 € HT.
- . UCP 10 : élaboration du dossier de réalisation = 55 100 € HT

Les études urbaines et le conseil urbain comprennent les missions UCP suivantes pour un total de 841 750 € HT :

- . UCP 1 : études urbaines préparatoires = 144 000 € HT
- . UCP 4 : mise au point de 3 plans masses = 88 500 € HT
- . UCP 4 : 3 versions complémentaires sur 10 ans = 72 900 € HT
- . UCP 5 : choix d'implantation équipements publics 3 versions = 103 950 € HT
- . UCP 7 : coordination interfaces projets (sur durée opération) = 281 600 € HT
- . UCP 12 : 10 missions sur durée opération = 50 000 € HT.
- . Reprise des missions UCP 8/9/10 = 100 800 € HT

L'assistance à la commercialisation comprend les missions UCP suivantes pour un total de 199 050 € HT :

- . UCP 13 : élaboration 18 fiches de lots = 127 800 € HT
- . UCP 14 : conseil urbanisme commercial = 40 000 € HT
- . UCP p 15 : conseil typologie de logements = 31 250 € HT.

L'assistance architecturale (conseil et assistance auprès des promoteurs pour les études de permis de construire) comprend la mission UCP 6 pour 18 permis = 72 000 € HT.

Les diagnostics et études techniques sont provisionnés pour 100 000 € HT.

L'AREA procédera au transfert du marché de maîtrise d'œuvre Faloci pour la prise en charge financière des missions UCP correspondantes. L'AREA remboursera au concédant le coût des missions avancé par ce dernier pour les phases décrites ci-avant.

Le montant prévisionnel total des études de réalisation est estimé à 1 521 300 € HT.

1. Études opérationnelles :	montant € HT
géomètre	65 000
études sols et pollution	90 000
étude circulation et déplacements	25 000
Etude hydraulique et DLE	20 000
élaboration dossier de réalisation	108 500
études urbaines et conseil urbain	841 750
assistance commercialisation	199 050
assistance architecturale	72 000
diagnostics et études techniques	100 000
	1 521 300

## 2°) Dépenses foncières

La totalité des terrains étant en propriété communale (casernes Colaud et Berwick déjà acquise ou apportée dans le cadre du CRSD, le principe retenu a été celui de l'apport en nature de ces terrains pour 1 euro. Il conviendra de régler les seuls frais de transfert de propriété au concessionnaire, les frais d'enregistrement et les frais connexes liés à la vente.

Une provision de 5 000 € HT est constituée à cet effet.

2. Charge foncière	montant € HT
acquisition casernes – apport en nature	1
frais administratif et enregistrement	5 000
	5 001

### Terrains à transférer :

L'emprise de la ZAC concerne 9 parcelles cadastrales des sections AK, AL et AM de Briançon ; elles sont propriété communale pour 99% de l'emprise. Deux autres parcelles appartiennent au département des Hautes-Alpes ou à l'OPH des Hautes-Alpes.

référence cadastrale	propriétaire	surface totale de la parcelle	surface concernée
AK 429	ville de Briançon	5 146 m <sup>2</sup>	580 m <sup>2</sup>
AK 430	ville de Briançon	17 689 m <sup>2</sup>	17 689 m <sup>2</sup>
AL 501	ville de Briançon	204 m <sup>2</sup>	204 m <sup>2</sup>
AL 39	ville de Briançon	2 145 m <sup>2</sup>	2 145 m <sup>2</sup>
AM 154	ville de Briançon	65 759 m <sup>2</sup>	63 251 m <sup>2</sup>
AM 143	ville de Briançon	11 975 m <sup>2</sup>	11 975 m <sup>2</sup>
AM 172	ville de Briançon	980 m <sup>2</sup>	980 m <sup>2</sup>
			96 824 m <sup>2</sup>

Des négociations seront menées auprès de l'OPH et le Département des Hautes-Alpes pour un apport symbolique de leurs terrains (total 743 m<sup>2</sup>).



référence cadastrale	propriétaire	surface totale de la parcelle	surface concernée
AK 53	OPH des Hautes-Alpes	266 m <sup>2</sup>	266 m <sup>2</sup>
AM 117	département des Hautes-Alpes	477 m <sup>2</sup>	477 m <sup>2</sup>

### 3°) Mise en état des sols

Ces dépenses concernent les démolitions des bâtiments militaires non conservés et la démolition de l'enceinte, des travaux préparatoires et une provision pour la dépollution des sols.

Pour la caserne Colaud, hormis les bâtiments 015 et 016 réservés pour la chaufferie urbaine (hors bilan de ZAC), seul le bâtiment de troupe 08 sera conservé. Le coût de démolition des autres bâtiments est provisionné pour 475 150 € HT (4 900 m<sup>2</sup> d'emprise environ).

Pour la caserne Berwick, 5 bâtiments sont conservés :

- . bâtiment de troupe 009,
- . bâtiment de troupe 016,
- . bâtiment 013 pour la maison du projet,
- . bâtiment 027 magasin MCAT,
- . bâtiment 028 pour le skate-parc.

Le coût de démolition des autres bâtiments est provisionné pour 2 302 290 € HT (24 000 m<sup>2</sup> d'emprise environ).

Plan des démolitions :



**DETAIL TRAVAUX DÉMOLITIONS – COÛT ESTIMATIF**

bâtiments		estimation € HT
colaud 1	garde 1	26 460,00
2	garde 2	26 460,00
3	ciné-chapelle	134 456,00
4	garage	63 798,00
5	désaffecté	43 659,00
6	désaffecté	21 560,00
9	ordinaire	68 600,00
11	menuiserie	31 556,00
12	bureaux	9 261,00
13	atelier et magasin	37 044,00
14	sauna	9 163,00
	cuves à fioul	3 136,00
berwick 1	permanence	15 092,00
2	poste police	15 092,00
3	garages	4 900,00
4	garages	7 644,00
5	tir	22 638,00
6	traitement d'eau	21 168,00
11	transfo	2 058,00
12	hangar	11 760,00
14	ordinaire	223 440,00
15	infirmierie	177 870,00
16	garages	187 924,00
17	atelier	39 102,00
18	magasin	76 342,00
19	central	42 336,00
20	mess	167 384,00
21	bar hôtel	71 344,00
22	garage	132 300,00
23	atelier	105 203,00
24	soute à munitions	14 112,00
25	soute à munitions	20 482,00
26	bâtiment cadres	162 288,00
44	stand de tir	129 360,00
	cuves à fioul	177 300,00
<b>sous-total démolitions</b>		<b>2 302 292,00</b>
<b>démolition des murs</b>	1 900 ml	397 708,00
	<b>total démolitions</b>	<b>2 700 000,00</b>

Le coût total de démolition des bâtiments et des murs est provisionné pour 2 700 000 € HT.

Une provision de 300 000 € HT est constituée pour les travaux préparatoires : murage, barriérage, travaux de sécurité, travaux divers...

Le bilan présenté ne constitue pas de provision pour des fouilles archéologiques préventives. Le service régional d'archéologie a indiqué que le site ne présentait pas de sensibilité particulière attendue (les vestiges de l'amphithéâtre romain se situant sous le parc Chancel).

Une provision de 300 000 € HT est constituée pour des travaux de dépollution des sols.

Le montant prévisionnel total de la mise en état des sols est estimé à 3 300 000 € HT.

3. Mise en état des sols :	montant € HT
démolitions Colaud Berwick et enceinte	2 700 000
travaux préparatoires	300 000
dépollution des sols	300 000
	3 300 000

#### 4°) Travaux d'aménagement et d'équipements publics

Les équipements publics à charge du concessionnaire concernent l'ensemble des travaux de voirie, les réseaux, les espaces publics et travaux divers à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers.

Les équipements publics comprennent :

- *Les équipements primaires* reliant la zone à l'extérieur de la zone et assurant à l'intérieur le transit des besoins extérieurs à celle-ci ;
- *Les équipements secondaires* relatifs à la viabilité de base de la zone :
  - ✓ les différents réseaux nécessaires au fonctionnement de la ZAC et alimentant chaque lot,
  - ✓ les équipements conjoints à ces réseaux limités aux besoins de la zone,
  - ✓ les voies secondaires et les voies de distribution interne entre lots prenant naissance sur la voirie primaire,
  - ✓ les voies de desserte des services publics et des équipements publics,
  - ✓ les espaces collectifs (parc, jardins, aires de jeux, promenades),
  - ✓ les voies piétonnes,
  - ✓ les aires de stationnement à usage public,
  - ✓ les ouvrages d'art nécessaires à l'accompagnement des équipements publics.

Les équipements publics comprennent également les travaux de mise en état des sols (travaux de démolition, travaux préparatoires, travaux de dépollution).

Ces dépenses prévisionnelles sont provisionnées dans le bilan de ZAC pour une estimation de 11 036 620 € HT y compris les révisions et aléas.

*Les équipements tertiaires* concernant les équipements destinés à l'usage exclusif des usagers des lots (voie de desserte des immeubles, cheminements privatifs, aires de stationnement privées, espaces verts et aires de jeux privés) ne constituent pas des équipements publics et restent à la charge des constructeurs de chaque lot. Ils ne s'imputent pas sur le bilan de ZAC.

La nature et les caractéristiques des équipements publics seront définies lors des études de réalisation de ZAC et seront approuvées par le conseil municipal lors de la phase du dossier de réalisation.

ZONE	détail	surfaces m <sup>2</sup>	type de travaux	ratio (€/m <sup>2</sup> )	estimation (€ HT)
Barbot Nord	bd hors Zac	1 456,00	reprise voie existante	200	291 200,00
	<b>total</b>	<b>1 456,00</b>			
Première Liaison	rue Berwick	2 042,00	voie nouvelle / soutènements	140	285 880,00
	pk stand de tir	2 283,00	voie légère / paysage	160	365 280,00
	portion Barbot	1 006,00	reprise voie existante	180	181 080,00
	talus RN	1 055,00	paysager simple	120	126 600,00
	rue Froger Nord	2 455,00	voie nouvelle / nivellements	140	343 700,00
	<b>total</b>	<b>8 841,00</b>			
Collaud	portion Barbot	3 288,00	reprise voie existante	180	591 840,00
	place Collaud	4 553,00	sol qualité / paysage ++	200	910 600,00
	pk Collaud	2 471,00	voie légère / paysage	160	395 360,00
	talus Collaud	400,00	paysager simple	120	48 000,00
	<b>total</b>	<b>7 424,00</b>			
Berwick	place d'Armes	4 975,00	sol qualité / minéral ++	225	1 119 375,00
	<b>total</b>	<b>4 975,00</b>			
Zac Sud	av du 159	5 275,00	reprise voie existante	180	949 500,00
	rue Collaud	2 459,00	reprise voie existante	150	368 850,00
	place skate parc	3 511,00	sol qualité / paysage ++	200	702 200,00
	place de l'Europe	3 209,00	sol qualité / paysage ++	200	641 800,00
	départ Chaussée	1 010,00	reprise voie existante	150	151 500,00
	angle Rosenheim	714,00	trottoir / paysage / reprise niveaux	180	128 520,00
	<b>total</b>	<b>16 178,00</b>			
Desserte Lautaret	voie	1 031,00	reprise voie existante	150	154 650,00
	accès piéton parc	230,00	cheminements piétons	120	27 600,00
					<b>7 783 535,00</b>
Parc Berwick	total parc	16 993,00		90	1 529 370,00
	plan d'eau	3 500,00		180	630 000,00
					<b>2 159 370,00</b>
			<b>SOUS TOTAL</b>		<b>9 942 905,00</b>
			révisions	11%	1 093 719,55
			<b>TOTAL DES TRAVAUX VRD HT</b>		<b>11 036 624,55</b>
			<b>RECAP</b>		
			barbot, collaud, berwick, lautaret		7 783 535,00
			parc urbain		2 159 370,00
					<b>9 942 905,00</b>
			révisions		1 093 719,55
			<b>total travaux vrd</b>		<b>11 036 624,55</b>

Le montant prévisionnel total des travaux d'aménagement est estimé à 13 071 596 € HT.

4. Travaux d'aménagement :	montant € HT
travaux VRD & aménagement de surface	7 783 535
Aménagement parc urbain	2 159 370
révisions	1 093 720
	<b>11 036 625</b>

Les équipements publics ont vocation à être remis à la collectivité en contrepartie d'une participation aux équipements publics.

## 5°) Honoraires sur travaux

Les honoraires sur travaux comprennent :

- Les honoraires de maîtrise d'œuvre pour le suivi des démolitions,
- Les honoraires de maîtrise d'œuvre sur la conception des études et la réalisation des travaux de voirie, réseaux divers et aménagements des équipements publics,
- Le coût de prestation de la coordination de sécurité et de santé des personnes, et du bureau d'étude de génie civil,
- Le pilotage général des chantiers (programmation de la coactivité, encadrement et maîtrise du déroulement de l'ensemble des opérations d'aménagement et des conditions de réalisation des constructions prévues à l'intérieur du périmètre de la concession).

Les honoraires de travaux de démolition sont estimés à 10% du montant des démolitions (y compris les prestations afférentes), soit 270 000 € HT.

Les honoraires des VRD et aménagements résultent du marché de maîtrise d'œuvre Faloci signé par la Ville de Briançon pour les phases AVP, DDAA, PRO, DQE, ACT/DCE, ACT/marché, VISA, DET, AOR, OPC décrites dans le tableau suivant :

postes	€ HT
Etudes préliminaires	80 000,00
AVP	220 000,00
DDAA	90 000,00
PRO	240 000,00
DQE	40 000,00
ACT/DCE	45 000,00
ACT/marché	45 000,00
VISA	80 000,00
DET	340 000,00
AOR	50 000,00
OPC	137 500,00
total	1 367 500,00

La coordination SPS et le contrôle technique des ouvrages de génie civil sont estimés à 1,5% du coût des travaux, soit 197 380 € HT, et le pilotage général des chantiers de la ZAC à 2,5% du coût des travaux, soit 275 916 € HT.

L'AREA procédera au transfert du marché de maîtrise d'œuvre Faloci pour la prise en charge financière des missions d'études et des travaux correspondants. L'AREA remboursera au concédant le coût des missions avancé par ce dernier sur le dossier de ZAC.

Le montant prévisionnel des honoraires sur travaux est estimé à 2 110 796 € HT.

5. Honoraires sur travaux	montant € HT
maîtrise d'œuvre démolitions	270 000
maîtrise d'œuvre VRD & travaux d'aménagement	1 367 500
coordination SPS et génie civil	197 380
pilotage général tous chantiers	275 916
	2 110 796

## 6°) Gestion provisoire et autres frais

Les frais de gestion provisoire et autres frais comprennent :

- Les frais de gestion provisoire du site,
- Les frais d'information, d'animation, de communication,
- Les honoraires d'assistance juridique et fiscale,
- Les frais d'insertion des appels d'offres et les frais de reprographie.

Les frais de gestion provisoire du site comprennent le gardiennage partiel, les aménagements divers, les assurances, l'exploitation provisoire de bâtiments, les abonnements électriques divers, le coût des fluides pour un montant prévisionnel de 300 000 € HT.

Les frais d'information, d'animation, de communication comprennent les éléments suivants : insertions dans les médias, actions d'information, journal de la ZAC, coût d'assistance pour la mise œuvre d'une communication professionnelle et de campagnes de prospection auprès d'entreprises ou d'investisseurs spécifiques, maquettes pour un montant prévisionnel de 250 000 € HT.

Il pourra être mis en place en option budgétaire un lieu d'accueil et d'information dans le bâtiment B14, la « maison du projet », permettant notamment :

- d'accueillir le public,
- d'assurer une information du public et des clients dans une salle d'exposition,
- de fixer les rendez-vous avec les partenaires concernés par l'opération et d'accueillir les diverses personnes concernées par la commercialisation des lots,
- de tenir les réunions techniques avec les différents intervenants ayant à venir sur le site,
- de tenir les réunions de chantier, les réunions du comité de pilotage et du comité technique chargé du suivi de la ZAC.

Cette option budgétaire n'est pas comprise dans le bilan de ZAC.

Une assistance juridique et fiscale est estimée à 40 000 € HT et les frais de publicité et de reprographie sont provisionnés pour 100 000 € HT.

Le montant prévisionnel de la gestion provisoire et autre frais est de 690 000 € HT.

6. gestion provisoire et autres frais	montant € HT
gestion provisoire du site	300 000
animation/ information/commercialisation	250 000
assistance juridique et fiscale	40 000
frais de publicité AAPC et reprographie dossiers AO	100 000
Sous total	690 000

## 7°) Aléas et imprévus

Une provision pour aléas et imprévus de l'ensemble de l'opération est constituée pour 10% des coûts 1 à 6.

7. aléas et imprévus	montant € HT
aléas et imprévus sur ensemble opération	1 624 353

## 8°) Impôts et taxes

Il s'agit des frais suivants :

- redevance pour diagnostic d'archéologie préventive,
- taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties qui sera à verser par le concessionnaire entre la période où il sera titré sur l'acquisition des terrains à aménager et la période où il cèdera les terrains aménagés,
- taxe d'urbanisme sur les permis de démolir et déclarations de travaux.

Le montant prévisionnel des impôts et taxes est provisionné pour 323 260 € HT.

8. Impôts et taxes	montant € HT
diagnostic archéologique	113 260
TFPB	200 000
taxes d'urbanisme	10 000
	323 260

## 9°) Frais financiers

Les frais financiers comprennent l'ensemble des frais générés par les lignes de découvert de trésorerie à court terme et les emprunts bancaires à moyen terme nécessaires au paiement des dépenses de l'opération.

Ces frais résultent du coût des emprunts et découverts couvrant les décalages financiers entre le débours des dépenses et le produit des recettes de cession.

Sur la base des hypothèses de cession et du rythme de commercialisation retenue dans le bilan prévisionnel, le montant des frais financiers est estimé à 1 101 425 €, qui se répartissent en :

- frais financiers sur emprunt = 1 100 324 €
- frais financiers sur découvert = 1 101 €

9. Frais financiers	montant € HT
Frais financiers sur emprunt	1 100 324
Frais financiers trésorerie	1 101
	1 101 425

## 10°) Rémunération du concessionnaire

La rémunération de l'AREA, concessionnaire, sert à rémunérer les interventions nécessaires à la réalisation de la ZAC pendant toute la durée de vie de l'opération (12 ans).

Il s'agit de suivre et coordonner, diriger, piloter, contrôler les interventions suivantes :

- 1- Mission générale de suivi et de coordination ;
- 2- Rechercher et mettre en place les financements ;
- 3- Assurer la maîtrise foncière ;
- 4- Mettre en œuvre la programmation et le suivi des études de réalisation ;
- 5- Assurer la communication et l'animation de l'opération ;
- 6- Réaliser les travaux d'équipement et les aménagements ;
- 8- Assurer la commercialisation et la cession des lots aménagés ;
- 9- Informer le concédant ;

## 10- Procéder à la clôture de l'opération.

La rémunération du concessionnaire porte sur les tâches suivantes :

- La rémunération sur les coûts généraux de suivi et de coordination (gestion et conduite de l'opération),
- La rémunération sur le suivi et la coordination des études,
- La rémunération sur les acquisitions foncières,
- La rémunération sur le suivi et la coordination des travaux,
- La rémunération sur les cessions des terrains aménagés,
- La rémunération pour la gestion financière de l'opération et pour les missions de liquidation, de reddition des comptes et de clôture de l'opération.

La rémunération de l'AREA est établie au pourcentage et calculée en fonction de l'exécution des phases de mission indiquées et au fur et à mesure de l'avancement effectif et opérationnel de la ZAC.

### Calcul des charges de l'aménageur Aréa :

- Pour les tâches d'acquisition prévues à l'article 2a du traité, 4% des dépenses d'acquisitions en ce compris les frais ;
  - Pour le suivi des tâches d'études et des tâches administratives prévues aux articles 2b et 2g du traité, 4% des dépenses HT ;
  - Pour les tâches de suivi technique des travaux d'aménagement et de construction prévues aux articles 2c, 2d et 2<sup>e</sup> du traité, et le suivi des honoraires qui leur sont liés, 3,5% des dépenses HT des travaux et des honoraires ;
  - Pour les tâches de commercialisation prévues à l'article 2f du traité, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, 4 % des montants HT fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail ; le concessionnaire se rémunérera à hauteur de 50% à la signature du compromis de vente et de 50% à la signature de l'acte authentique. Concernant la commercialisation des lots A5 (résidence séniors) et B1 (cinéma) dont les négociations ont été menées par le concédant, le concessionnaire sera rémunéré à hauteur de 1,5% ;
  - Pour les tâches de suivi et de coordination générale, de gestion et d'animation de l'opération et de gestion des flux financiers, prévues notamment à l'article 2h du traité, une somme forfaitaire annuelle de 25 000 € HT pour toutes les actions engagées par le concessionnaire ;
  - Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant forfaitaire de 10 000 € HT. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation.
- Ces frais seront des charges de l'opération.

Le montant prévisionnel de la rémunération du concessionnaire est estimé à 1 617 289 € HT.

10. Rémunération concessionnaire	montant € HT
rem sur acquisitions	200
rem sur études, gestion provisoire et autres frais	88 452
rem sur travaux et honoraires	575 660
rem sur commercialisation	642 977
suivi et coordination générale	300 000
liquidation opération	10 000
	<b>1 617 289</b>



### TVA récupérable

Compte tenu des hypothèses fiscales retenues, l'ensemble de la TVA sur les dépenses a été considérée comme récupérable, déduction faite de la TVA due sur les cessions.

### 3- EVALUATION PREVISIONNELLE DES RECETTES

Le montant des recettes est équilibré pour le montant équivalent aux dépenses à 23 330 049 € HT. Les recettes de l'opération proviennent des cessions de vente des surfaces de plancher constructibles et elles sont complétées par les participations des collectivités locales.

Les études de programmation ont permis d'établir une grille prévisionnelle de vente par lots en fonction de la nature des cessions.

L'opération repose sur la commercialisation de 72 361 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartie comme suit :

Nature des cessions	SP m <sup>2</sup>
logements	44 627
hôtellerie	2 618
Résidence séniors	7 700
commerces	5 768
bureaux/services	1 429
activités	4 565
équipements publics	5 654
	<b>72 361</b>

#### 3-1 Recettes de cession

Les recettes de cession concernent environ 22 lots et sont établies comme suit :

cessions	SP m <sup>2</sup>	PV € HT
logements	44 627	11 887 148
hôtellerie	2 618	785 400
résidences	7 700	1 694 000
commerces	5 768	1 268 960
bureaux/services	1 429	357 250
activités	4 565	704 750
équipements publics	5 654	632 540
	<b>72 361</b>	<b>17 330 048</b>

Le total des recettes des lots cessibles est établi pour un montant de 17 330 048 € HT selon la grille suivante :

lots	catégorie	nb lots	cession € HT
A2	PLUS	56	539 360
	commerces	-	55 440
A3	PLS	45	650 160
	commerces	-	150 920
A4	hôtel	-	785 400
	commerces	-	249 040
A5	SEN	110	1 694 000
A6	commerces	-	123 200
	commerces	-	123 200
B1	activité cinéma	-	315 000
B2	commerces	-	225 720
	théâtre	-	600 000
B3	PLS	40	611 520
	commerces	-	133 320
B4-1	a PLUS	13	127 840
	b PLS	21	302 400
	c libre	28	493 772
	commerces	-	38 500
B4-2	a PLUS	14	136 960
	b PLS	21	302 400
	c libre	18	321 200
	commerces	-	35 860
B4-3	a libre	28	451 520
	b libre	29	499 904
	commerces	-	38 060
B4-4	a libre	16	260 304
	b libre	21	370 256
	commerces	-	39 600
B4-5	a libre	20	323 136
	b libre	35	615 244
	commerces	-	56 100
B5	services	-	357 250
C1	libre	13	350 400
C2	a libre	17	302 220
	b libre	23	402 960
C3-1	a libre	58	1 078 064
C3-2	b libre	54	1 162 744
C3-3	c libre	46	700 216
C4-1	libre	42	780 516
C4-2	libre	38	797 744
C5	libre	20	306 308
D1	médiathèque	-	21 000
D2	a gymnase	-	11 540
	b skate park	-	50 000
D3	activités B27		339 750
		826	17 330 048

### 3-2 Les participations

Le reste à financer est apporté par des participations. Ces participations sont de deux sortes :

- une participation en nature,
- une participation aux équipements publics.

#### 1/ Participation en nature :

Les terrains des casernes Claude et Berwick feront l'objet d'une cession gratuite à l'opération pour une valeur de 1 €. Si la Ville choisit de valoriser ces terrains après estimation, le montant de cette valorisation sera ajouté au bilan en dépenses et compensée par une participation en nature de la ville du même montant.

#### 2/ Participation aux équipements publics :

Une participation de 6 M€ HT sera apportée par la Ville de Briançon pour la prise en charge des équipements publics qui lui seront remis par le concessionnaire. Ce montant sera versé en 12 annuités égales de 500 000 € HT, inscrit en section d'investissement dans les comptes de la Ville. Il est récupérable auprès du FCTVA.

Cette somme sera réglée en 12 versements annuels de 500 000 euros HT, de l'année 2015 à l'année 2026, selon l'échéancier suivant :

- . exercice 2015 : 500 000 € HT
- . exercice 2016 : 500 000 € HT
- . exercice 2017 : 500 000 € HT
- . exercice 2018 : 500 000 € HT
- . exercice 2019 : 500 000 € HT
- . exercice 2020 : 500 000 € HT
- . exercice 2021 : 500 000 € HT
- . exercice 2022 : 500 000 € HT
- . exercice 2023 : 500 000 € HT
- . exercice 2024 : 500 000 € HT
- . exercice 2025 : 500 000 € HT
- . exercice 2026 : 500 000 € HT

Le concédant pourra également être appelé, le cas échéant, au titre de la participation pour complément de prix pour les diminutions de prix des lots demandées par le concédant, et au titre d'une participation d'équilibre à l'opération en fonction de l'évolution de l'opération, tel que mentionné à l'article 21 du traité.

#### 4- BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Le bilan prévisionnel d'opération s'équilibre en dépenses et en recettes pour un montant de 23 330 049 € HT selon la répartition suivante :

DEPENSES PREVISIONNELLES	montant € HT	TVA	montant € TTC
1. Études opérationnelles :	1 521 300	304 260	1 825 560
2. Charge foncière	5 001	-	5 001
3. Mise en état des sols :	3 300 000	660 000	3 960 000
4. Travaux d'aménagement :	11 036 626	2 207 325	13 243 951
5. Honoraires sur travaux	2 110 796	422 159	2 532 955
6.gestion provisoire et autres frais	690 000	138 000	828 000
7. aléas et imprévus	1 624 353	324 871	1 949 223
8. Impôts et taxes	323 260	-	323 260
9. Frais financiers	1 101 425	-	1 101 425
10. Rémunération concessionnaire	1 617 289	-	1 617 289
<b>TOTAL DEPENSES PREVISIONNELLES</b>	<b>23 330 049</b>	<b>4 056 615</b>	<b>27 386 663</b>
RECETTES PREVISIONNELLES	montant € HT	TVA	montant € TTC
1. cessions de lots	17 330 048	3 078 767	20 408 815
2. participation communale sur équipements publics	6 000 000	1 200 000	7 200 000
<b>TOTAL RECETTES PREVISIONNELLES</b>	<b>23 330 048</b>	<b>4 278 767</b>	<b>27 608 815</b>

#### 5- PLAN DE TRESORERIE

Le plan global de trésorerie joint en annexe présente la répartition prévisionnelle des mouvements financiers.

Le plan de trésorerie fait apparaître la situation financière annuelle et intègre les esquisses de TVA à régler ou remboursée, la trésorerie des mouvements et son cumul, et les financements nécessaires à mobiliser.

Pour la bonne réalisation de l'opération, l'AREA devra mobiliser un emprunt de 4,500 M€ pour lequel la Ville de Briançon apportera sa garantie à hauteur de 40%.

#### ANNEXES :

- programmation et recettes de cession prévisionnelles par lot et par nature
- bilan financier prévisionnel dépenses /recettes
- plan global de trésorerie

ZAC CŒUR DE VILLE  
RECETTES PREVISIONNELLES DE CESSION

V4

10/11/14

144M2. Smt.	230,00
Net par pied	292,00
Net sur site	272,00
PLUS	248,00

Code	mètres linéaires	Description	Catégorie	nb lots	Logements m2		PV	PV	Bureaux m2 services m2	PV	Bureaux m2 services m2	PV	Equip pub m2	145,00 /m2	TOTAL PV HT
					Logements m2	Logements m2									
B2	2 158	1 br R+4	0 PLUS	50	3 371	100,00	530 300,00	55 440,00						585 740,00	
B3	1 312	1 br R+4	0 PLUS	45	2 709	740,00	650 100,00	150 000,00						800 100,00	
B4	1 915	1 garage R+3	0	4				240 040,00						240 040,00	
B5	4 570	1 br R+4	0	110	7 769	220,00	1 684 000,00							1 684 000,00	
B6	1 600	1 br	0					123 200,00						123 200,00	
B7	870	1 br R+1	0					123 200,00						123 200,00	
B8	1 200	1 garage R+3	0					223 720,00						223 720,00	
B9	1 400	1 garage R+3	0					223 720,00						223 720,00	
B10	3 011	1 br R+2/4	0 PLUS	43	2 549	240,00	611 250,00							611 250,00	
B11	1 870	1 br R+2/4	0 PLUS	13	789	160,00	127 840,00							127 840,00	
B12	2 502	1 br R+2/4	0 PLUS	21	1 369	240,00	303 400,00							303 400,00	
B13	1 870	1 br R+2/4	0 PLUS	26	1 691	200,00	403 720,00							403 720,00	
B14	2 502	1 br R+2/4	0 PLUS	14	856	100,00	138 600,00							138 600,00	
B15	1 870	1 br R+2/4	0 PLUS	21	1 369	240,00	303 400,00							303 400,00	
B16	2 502	1 br R+2/4	0 PLUS	18	1 060	200,00	224 400,00							224 400,00	
B17	1 870	1 br R+2/4	0 PLUS	26	1 691	200,00	403 720,00							403 720,00	
B18	1 400	1 br R+2/4	0 PLUS	20	927	270,00	240 360,00							240 360,00	
B19	2 005	1 br R+2/4	0 PLUS	20	1 139	270,00	370 260,00							370 260,00	
B20	3 775	1 br R+4	0	35	2 107	290,00	615 240,00							615 240,00	
B21	1 023	1 br R+3	0	13	1 200	290,00	350 400,00							350 400,00	
B22	2 600	1 br R+2/3	0	17	1 025	290,00	307 200,00							307 200,00	
B23	1 870	1 br R+2/3	0	23	1 369	290,00	402 900,00							402 900,00	
B24	3 006	1 br R+2/3/4	0	31	2 092	290,00	1 978 000,00							1 978 000,00	
B25	2 000	1 br R+2/3/4	0	54	3 882	290,00	1 102 740,00							1 102 740,00	
B26	1 870	1 br R+2/3/4	0	48	2 398	290,00	700 210,00							700 210,00	
B27	1 870	1 br R+2/4	0	42	2 072	290,00	700 510,00							700 510,00	
B28	962	1 br R+2/4	0	38	2 732	290,00	797 740,00							797 740,00	
B29	765	1 br R+4	0	20	1 049	290,00	306 300,00							306 300,00	
B30	2 800	1 br	0					21 000,00						21 000,00	
B31	1 154	1 br	0					11 540,00						11 540,00	
B32	1 000	1 lots R	0					50 000,00						50 000,00	
B33	752	1 lots R+2	0					150 000,00						150 000,00	
B34	40 943		0	276	52 327		13 381 148,00	3 708	1 225 900,00	1 470	357 250,00	1 480 130,00	5,664	17 330 048,00	

Catégorie de logements	nb	m2 CP	%	PV
Logements libres	505	31 824	71%	9 210 558
Logements intermédiaires	127	7 077	19%	854 150
Logements PLUS	41	4 237	12%	11 887 148
Autre logements sélects	110	7 200		1 584 000
	823	52 327		13 581 148

Logements	11 807 460,00
Autres	1 684 000,00
Total	13 491 460,00

Logements	2 018	29 Ch.
Autres	4 263	

RECAPITULATIF	SP m2	PV HT
Logements	2 018	17 330 048,00
Autres	4 263	1 684 000,00
Total	6 281	19 014 048,00

\* l'option libaire pourra être remplacée par des services commerciaux, de bureaux ou de services pour un montant au moins équivalent.

## BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

1 décembre 2014

V4

surface totale terrain m2	113 260
SHON totale prévisionnelle m2	72 360

DEPENSES PRÉVISIONNELLES				TVA	montant TVA	TTC	
1. Études opérationnelles :			montant € HT				
2 géomètre	MBC 4 ans		65 000	20,00%	13 000	78 000	
3 études sols et pollution	provision		90 000	20,00%	18 000	108 000	
4 étude circulation et déplacements	provision		25 000	20,00%	5 000	30 000	
5 étude hydraulique et DLE	provision		20 000	20,00%	4 000	24 000	
6 élaboration dossier de réalisation	ucp2/3/10		108 500	20,00%	21 700	130 200	
7 études urbaines et conseil urbain	ucp/4/5/7/8/9/10/12		841 750	20,00%	168 350	1 010 100	
8 assistance commercialisation	ucp13/14/15		199 050	20,00%	39 810	238 860	
9 assistance architecturale	ucp6		72 000	20,00%	14 400	86 400	
10 diagnostics et études techniques	provision		100 000	20,00%	20 000	120 000	
			1 521 300		304 260	1 825 560	
11 2. Charge foncière							
12 acquisition casernes	apport en nature		1	0,00%	-	1	
13 frais administratif et enregistrement			5 000	0,00%	-	5 000	
			5 001		-	5 001	
14 3. Mise en état des sols :							
15 démolitions Colaud Berwick et enceinte			2 700 000	20,00%	540 000	3 240 000	
16 travaux préparatoires	provision		300 000	20,00%	60 000	360 000	
17 dépollution des sols	provision		300 000	20,00%	60 000	360 000	
			3 300 000		660 000	3 960 000	
18 4. Travaux d'aménagement :							
19 travaux VRD & aménagement de surface			7 783 535	20,00%	1 556 707	9 340 242	
20 aménagement parc urbain			2 159 370	20,00%	431 874	2 591 244	
21 révisions, aléas			1 093 721	20,00%	218 744	1 312 465	
			11 036 626		2 207 325	13 243 951	
22 5. Honoraires sur travaux							
23 maîtrise d'œuvre démolitions	2 700 000	10%	270 000	20,00%	54 000	324 000	
24 maîtrise d'œuvre VRD & travaux d'aménagt	contrat Faloci		1 367 500	20,00%	273 500	1 641 000	
25 coordination SPS et génie civil	1,5%	12 ans	197 380	20,00%	39 476	236 856	
26 pilotage général tous chantiers	2,5%	12 ans	275 916	20,00%	55 183	331 099	
			2 110 796		422 159	2 532 955	
27 6. gestion provisoire et autres frais							
28 gestion provisoire du site			300 000	20,00%	60 000	360 000	
29 animation/ information/commercialisation			250 000	20,00%	50 000	300 000	
30 assistance juridique et fiscale			40 000	20,00%	8 000	48 000	
31 frais de publicité AAPC et repro			100 000	20,00%	20 000	120 000	
			690 000		138 000	828 000	
32 7. imprévus							
33 aléas et imprévus sur ensemble opération	16 547 926	9,8%	1 624 353	20,00%	324 871	1 949 223	
34 8. Impôts et taxes							
35 diagnostic archéologique	1,00		113 260	0,00%	-	113 260	
36 TFPB	provision	12 ans	200 000	0,00%	-	200 000	
37 taxes d'urbanisme	provision		10 000	0,00%	-	10 000	
			323 260		-	323 260,00	
38 9. Frais financiers							
39 Frais financiers sur emprunt	estimation		1 100 324	0,00%	-	1 100 324	
40 Frais financiers trésorerie	estimation		1 101	0,00%	-	1 101	
			1 101 425		-	1 101 425	
41							
42							
43							
44							
45							
46							
47							
48							
49							
50							
51							
52							
53							
54							
55							
56							
57							
58							
59							
60							
61							
62							
63							
64							
65							
66							
67							
68							
69							
70							
71							
72							
73							
74							
75							
76							
77							
TOTAL DEPENSES PRÉVISIONNELLES			23 330 049		4 056 615	27 386 663	
RECETTES PRÉVISIONNELLES							
63	recettes prévisionnelles	surface m2	nb logt	montant HT	TVA	montant TVA	TTC
64	cession lots logements libres	44 627	506	9 216 508	20,00%	1 843 302	11 059 810
65	cession lots logements sociaux et intermédiaires	2 618	211	2 670 640	5,50%	146 885	2 817 525
66	cession lot résidences seniors	7 700	110	1 694 000	20,00%	338 800	2 032 800
67	cession lots commerciaux	5 768		1 268 960	20,00%	253 792	1 522 752
68	cession lots bureaux et services	1 429		357 250	20,00%	71 450	428 700
69	cession lots activité	4 565		1 490 150	20,00%	298 030	1 788 180
70	cession lots équipements publics	5 654		632 540	20,00%	126 508	759 048
71		72 361	826				
72	Sous total recettes commerciales			17 330 048		3 078 767	20 408 815
73	participation communale sur équipements publics			6 000 000	20,00%	1 200 000	7 200 000
74	Apport en nature terrains			1	0,00%	-	1
75	sous total participations			6 000 001		1 200 000	7 200 001
76	TOTAL RECETTES PRÉVISIONNELLES			23 330 049		4 278 767	27 608 816

ZAC COEUR DE VILLE  
PLAN GLOBAL DE TRESORERIE

1 décembre 2014 V4

DEPENSES PREVISIONNELLES	montant € HT	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Salaires	65 500	65 500	65 500	65 500	65 500	65 500	65 500	65 500	65 500	65 500	65 500	65 500	65 500	815 000
Charges sociales	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	180 000
Charges d'entretien	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	240 000
Charges d'investissement	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	240 000
Charges d'exploitation	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	1 200 000
<b>TOTAL GENERAL DEPENSES € HT</b>	<b>220 500</b>	<b>220 500</b>	<b>220 500</b>	<b>220 500</b>	<b>220 500</b>	<b>220 500</b>	<b>220 500</b>	<b>220 500</b>	<b>220 500</b>	<b>220 500</b>	<b>220 500</b>	<b>220 500</b>	<b>220 500</b>	<b>2 640 000</b>

**BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL**

1 décembre 2014

V4

surface totale terrain m2	113 260
SHON totale prévisionnelle m2	72 360

**DEPENSES PRÉVISIONNELLES**

		montant € HT	TVA	montant TVA	TTC
1. Études opérationnelles :					
2 géomètre	MBC 4 ans	65 000	20,00%	13 000	78 000
3 études sols et pollution	provision	90 000	20,00%	18 000	108 000
4 étude circulation et déplacements	provision	25 000	20,00%	5 000	30 000
5 étude hydraulique et DLE	provision	20 000	20,00%	4 000	24 000
6 élaboration dossier de réalisation	ucp2/3/10	108 500	20,00%	21 700	130 200
7 études urbaines et conseil urbain	ucp/4/5/7/8/9/10/12	841 750	20,00%	168 350	1 010 100
8 assistance commercialisation	ucp13/14/15	199 050	20,00%	39 810	238 860
9 assistance architecturale	ucp6	72 000	20,00%	14 400	86 400
10 diagnostics et études techniques	provision	100 000	20,00%	20 000	120 000
11		1 521 300		304 260	1 825 560
12. Charge foncière					
13 acquisition casernes	apport en nature	1	0,00%	-	1
14 frais administratif et enregistrement		5 000	0,00%	-	5 000
15		5 001		-	5 001
16					
17. Mise en état des sols :					
18 démolitions Colaud Berwick et enceinte		2 700 000	20,00%	540 000	3 240 000
19 travaux préparatoires	provision	300 000	20,00%	60 000	360 000
20 dépollution des sols	provision	300 000	20,00%	60 000	360 000
21		3 300 000		660 000	3 960 000
22. Travaux d'aménagement :					
23 travaux VRD & aménagement de surface		7 783 535	20,00%	1 556 707	9 340 242
24 aménagement parc urbain		2 159 370	20,00%	431 874	2 591 244
25 révisions, aléas		1 093 721	20,00%	218 744	1 312 465
26		11 036 626		2 207 325	13 243 951
27. Honoraires sur travaux					
28 maîtrise d'œuvre démolitions		270 000	20,00%	54 000	324 000
29 maîtrise d'œuvre VRD & travaux d'aménagt	contrat Faloci	1 367 500	20,00%	273 500	1 641 000
30 coordination SPS et génie civil	1,5% 12 ans	197 380	20,00%	39 476	236 856
31 pilotage général tous chantiers	2,5% 12 ans	275 916	20,00%	55 183	331 099
32		2 110 796		422 159	2 532 955
33. gestion provisoire et autres frais					
34 gestion provisoire du site		300 000	20,00%	60 000	360 000
35 animation/ information/commercialisation		250 000	20,00%	50 000	300 000
36 assistance juridique et fiscale		40 000	20,00%	8 000	48 000
37 frais de publicité AAPC et repro		100 000	20,00%	20 000	120 000
38		690 000		138 000	828 000
39. Imprévus					
40 aléas et imprévus sur ensemble opération		1 624 353	20,00%	324 871	1 949 223
41					
42. Impôts et taxes					
43 diagnostic archéologique		113 260	0,00%	-	113 260
44 TFPB	provision	200 000	0,00%	-	200 000
45 taxes d'urbanisme	provision	10 000	0,00%	-	10 000
46		323 260		-	323 260,00
47. Frais financiers					
48 Frais financiers sur emprunt		1 100 324	0,00%		1 100 324
49 Frais financiers trésorerie	estimation	1 101	0,00%		1 101
50		1 101 425			1 101 425
51. Rémunération concessionnaire					
52 rem sur acquisitions	sous-total opérationnel	21 712 760			
53 rem sur études, gestion provisoire et autres frais		200	0,00%		200
54 rem sur travaux et honoraires	5 001	88 452	0,00%		88 452
55 rem sur commercialisation	2 211 300	575 660	0,00%		575 660
56 suivi et coordination générale	16 447 421	642 977	0,00%		642 977
57 liquidation opération	17 330 048	300 000	0,00%		300 000
58	forfait	10 000	0,00%		10 000
59	forfait	1 617 289	0,00%		1 617 289
60					
<b>TOTAL DEPENSES PRÉVISIONNELLES</b>		<b>23 330 049</b>		<b>4 056 615</b>	<b>27 386 663</b>

**RECETTES PRÉVISIONNELLES**

		surface m2	nb logt	montant HT	TVA	montant TVA	TTC
62. Recettes prévisionnelles							
63 cession lots logements libres		44 627	506	9 216 508	20,00%	1 843 302	11 059 810
64 cession lots logements sociaux et intermédiaires		2 618	211	2 670 640	5,50%	146 885	2 817 525
65 cession lot résidences seniors		7 700	110	1 694 000	20,00%	338 800	2 032 800
66 cession lots commerciaux		5 768		1 268 960	20,00%	253 792	1 522 752
67 cession lots bureaux et services		1 429		357 250	20,00%	71 450	428 700
68 cession lots activité		4 565		1 490 150	20,00%	298 030	1 788 180
69 cession lots équipements publics		5 654		632 540	20,00%	126 508	759 048
70	shon	72 367	826				
71				17 330 048		3 078 767	20 408 815
72. Sous total recettes commerciales				6 000 000	20,00%	1 200 000	7 200 000
73 participation communale sur équipements publics				1	0,00%	-	1
74 Apport en nature terrains				6 000 001		1 200 000	7 200 001
75	sous total participations						
76							
77	<b>TOTAL RECETTES PRÉVISIONNELLES</b>			<b>23 330 049</b>		<b>4 278 767</b>	<b>27 608 816</b>



# Pièce annexée à la délibération N° DEL 2014.12.18/234

ZAC CŒUR DE VILLE  
ECHÉANCIER RECETTES

01/12/14

V4

lots	catégorie	nb logts	logements m2		bureaux m2		hôtellerie		équip pub m2	TOTAL PV € HT	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
			PV	commerces m2	services m2	activités m2																	
A2	PLUS	56	539 360,00						539 360,00					54 000									539 360
	commerces			55 440,00					55 440,00					5 500									55 440
A3	PLS	45	650 160,00						650 160,00			65 000	585 160										650 160
	commerces			150 920,00					150 920,00			15 000	135 920										150 920
A4	hôtel						785 400,00		785 400,00			78 000	707 400										785 400
	commerces			249 040,00					249 040,00			24 000	225 040										249 040
A5	SEN	110	1 694 000,00						1 694 000,00		1 694 000												1 694 000
A6	commerces			123 200,00					123 200,00			123 200											123 200
B1	activité cinéma						315 000,00		315 000,00		315 000												315 000
B2	commerces			225 720,00					225 720,00					70 000	70 000	65 720							225 720
	théâtre							600 000,00	600 000,00								300 000	300 000					600 000
B3	PLS	40	611 520,00						611 520,00				61 000		550 520								611 520
	commerces			133 320,00					133 320,00				13 000		120 320								133 320
B4-1	a PLUS	13	127 840,00						127 840,00				12 700										127 840
	b PLS	21	302 400,00						302 400,00				30 000		272 400								302 400
	c libre	28	493 772,00						493 772,00				49 000		444 772								493 772
	commerces			38 500,00					38 500,00				3 800		34 700								38 500
B4-2	a PLUS	14	136 960,00						136 960,00					13 600			123 360						136 960
	b PLS	21	302 400,00						302 400,00					30 200			272 200						302 400
	c libre	18	321 200,00						321 200,00					32 100			289 100						321 200
	commerces			35 860,00					35 860,00					3 500			32 360						35 860
B4-3	a libre	28	451 520,00						451 520,00						45 000			406 520					451 520
	b libre	29	499 904,00						499 904,00						49 900			450 004					499 904
	commerces			38 060,00					38 060,00						3 800			34 260					38 060
B4-4	a libre	16	260 304,00						260 304,00						26 000			234 304					260 304
	b libre	21	370 256,00						370 256,00						37 000			333 256					370 256
	commerces			39 600,00					39 600,00						3 900			35 700					39 600
B4-5	a libre	20	323 136,00						323 136,00						32 300			290 836					323 136
	b libre	35	615 244,00						615 244,00						61 500			553 744					615 244
	commerces			56 100,00					56 100,00						5 600			50 500					56 100
B5	services				357 250,00				357 250,00						35 700			321 550					357 250
C1	libre	13	350 400,00						350 400,00								35 000		315 400				350 400
C2	a libre	17	302 220,00						302 220,00									30 200		272 020			302 220
	b libre	23	402 960,00						402 960,00									40 200		362 760			402 960
C3-1	a libre	58	1 078 064,00						1 078 064,00								107 000		971 064				1 078 064
	b libre	54	1 162 744,00						1 162 744,00							116 200		1 046 544					1 162 744
C3-2	b libre	46	700 216,00						700 216,00									70 000		630 216			700 216
C3-3	c libre	42	780 516,00						780 516,00									78 000		702 516			780 516
C4-1	libre	38	797 744,00						797 744,00									79 700		718 044			797 744
C5	libre	20	306 308,00						306 308,00										30 600		275 708		306 308
D1	médiathèque							21 000,00	21 000,00				21 000										21 000
D2	a gymnase							11 540,00	11 540,00				11 540										11 540
	b skate park						50 000,00		50 000,00			5 000	45 000										50 000
D3	activités B27						339 750,00		339 750,00				33 900		305 850								339 750
		826	13 581 148,00	1 268 960,00	357 250,00	1 490 150,00	632 540,00	17 330 048,00			2 191 000	187 700	2 057 660	684 700	2 214 402	1 050 940	3 308 774	2 663 608	2 685 556	275 708			17 330 048

libre 9 216 508,00  
social & intermed 2 670 640,00  
séniors 1 694 000,00  
13 581 148,00

	SP m2	PV € HT	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
logements libres	44 627	9 216 508,00	-	-	-	49 000	32 100	696 472	547 300	2 566 764	2 363 608	2 685 556	275 708	-	9 216 508
logts sociaux et intermédiaires	2 618	2 670 640,00	-	65 000	54 000	688 860	529 160	938 060	395 580	-	-	-	-	-	2 670 640
résidences séniors	7 700	1 694 000,00	-	1 694 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 694 000
commerces	5 768	1 268 960,00	-	39 000	126 700	500 960	123 440	238 320	118 080	120 460	-	-	-	-	1 268 960
bureaux et services	1 429	357 250,00	-	-	-	-	-	35 700	-	321 550	-	-	-	-	357 250
activité	4 565	1 490 150,00	-	393 000	5 000	786 300	-	305 850	-	-	-	-	-	-	1 490 150
équipements publics	5 654	632 540,00	-	-	-	32 540	-	-	-	300 000	300 000	-	-	-	632 540
	72 361	17 330 048,00													17 330 048

RECUEIL  
23 DEC. 2014  
MAYORAL REVENUE  
DEPARTMENT

# Pièce annexée à la délibération N° DEL 2014.12.18/234

## ZAC CŒUR DE VILLE DETAIL TRAVAUX VRD & AMENAGEMENT

V4

ZONE	détail	surfaces m²	type de travaux	ratio (€/m2)	estimation (€ HT)
Barbot Nord	bd hors Zac	1 456,00	reprise voie existante	200	291 200,00
	<b>total</b>	<b>1 456,00</b>			
Première Liaison	rue Berwick	2 042,00	voie nouvelle / soutènements	140	285 880,00
	pk stand de tir	2 283,00	voie légère / paysage	160	365 280,00
	portion Barbot	1 006,00	reprise voie existante	180	181 080,00
	tallus RH	1 055,00	paysager simple	120	126 600,00
	rue Froger Nord	2 455,00	voie nouvelle / nivellements	140	343 700,00
<b>total</b>	<b>8 841,00</b>				
Collaud	portion Barbot	3 288,00	reprise voie existante	180	591 840,00
	place Collaud	4 553,00	sol qualité / paysage ++	200	910 600,00
	pk Collaud	2 471,00	voie légère / paysage	160	395 360,00
	tallus Collaud	400,00	paysager simple	120	48 000,00
<b>total</b>	<b>7 424,00</b>				
Berwick	place d'Armes	4 975,00	sol qualité / minéral ++	225	1 119 375,00
	<b>total</b>	<b>4 975,00</b>			
Zac Sud	av du 159	5 275,00	reprise voie existante	180	949 500,00
	rue Collaud	2 459,00	reprise voie existante	150	368 850,00
	place skate parc	3 511,00	sol qualité / paysage ++	200	702 200,00
	place de l'Europe	3 209,00	sol qualité / paysage ++	200	641 800,00
	départ Chaussée	1 010,00	reprise voie existante	150	151 500,00
	angle Rosenheim	714,00	rottoir / paysage / reprise niveau	180	128 520,00
<b>total</b>	<b>16 178,00</b>				
Desserte Lautaret	voie	1 031,00	reprise voie existante	150	154 650,00
	accès piéton parc ?	230,00	cheminements piétons	120	27 600,00
<b>total</b>	<b>1 261,00</b>				
Parc Berwick	total parc	16 993,00		90	1 529 370,00
	plan d'eau	3 500,00		180	630 000,00
<b>total</b>	<b>20 493,00</b>				
					<b>2 159 370,00</b>
					<b>9 942 905,00</b>
			révisions	11%	1 093 719,55
			<b>TOTAL DES TRAVAUX VRD HT</b>		<b>11 036 624,55</b>

\* économie potentielle

RECAP	estimation (€ HT)
barbot, collaud, berwick, lautaret	7 783 535,00
parc urbain	2 159 370,00
révisions	9 942 905,00
<b>total travaux vrd</b>	<b>11 036 624,55</b>

## 01/12/14 ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX VRD ET AMENAGEMENTS DE SURFACE

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Barbot Nord				150 000,00	141 200,00							
Première Liaison		180 000,00	105 880,00	185 280,00								
Collaud					250 000,00	341 840,00						
Berwick				180 000,00		180 000,00		350 000,00		300 000,00	109 375,00	
Zac Sud									250 000,00	350 000,00	349 500,00	
Desserte Lautaret									154 650,00		27 600,00	
Parc Berwick				250 000,00		220 000,00		250 000,00	200 000,00	250 000,00	180 000,00	179 370,00
<b>SOUS TOTAL</b>		530 000,00	766 960,00	1 895 840,00	434 900,00	1 141 840,00	110 000,00	1 111 820,00	1 104 650,00	1 701 050,00	886 475,00	179 370,00
<b>TOTAL DES TRAVAUX VRD HT</b>		58 300,00	84 355,60	219 542,40	47 839,00	125 602,40	12 100,00	122 300,20	121 511,50	187 115,50	95 312,25	19 730,70
<b>TOTAL</b>		1 118 300,00	1 618 285,60	4 211 222,40	917 639,00	2 409 282,40	232 100,00	2 345 940,20	2 330 811,50	3 589 215,50	1 828 262,25	378 470,70

provisions	0,1100
	58 300,00
	84 355,60
	219 542,40
	47 839,00
	125 602,40
	12 100,00
	122 300,20
	121 511,50
	187 115,50
	95 312,25
	19 730,70

1 093 719,55

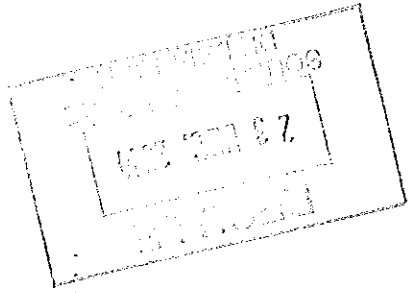
\* l'estimation de 220 € au m2 est deux fois supérieure aux prix pratiqués par l'Aréa sur des chantiers valeur 2013 = prix unitaire ramené à 140 au lieu de 220 €/m2  
 \*\* prix unitaire élevé : diminué de 10% = 225 au lieu de 250 €/m2  
 \*\*\* prix unitaire élevé : diminué de 10% = 180 au lieu de 200 €/m2  
 \*\*\*\* indice TPO1 moyen 7/2011 à 7/2014 = 1,0317 pour 36 mois = 0,9% x 12 ans arrondi à 11% pour 12 ans

## DETAIL TRAVAUX DÉMOLITIONS

## ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL DES DÉMOLITIONS

bâtiments	estimation (€ HT)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
colaud 1	26 460,00			26 460,00									
2	26 460,00			26 460,00									
3	134 456,00			134 456,00									
4	63 798,00			63 798,00									
5	43 659,00			43 659,00									
6	21 560,00			21 560,00									
9	68 600,00			68 600,00									
11	31 556,00			31 556,00									
12	9 261,00			9 261,00									
13	37 044,00			37 044,00									
14	9 163,00			9 163,00									
14	3 136,00			3 136,00									
berwick 1	15 092,00				15 092,00								
2	15 092,00				15 092,00								
3	4 900,00			4 900,00									
4	7 644,00			7 644,00									
5	22 638,00			22 638,00									
6	21 168,00			21 168,00									
11	2 058,00				2 058,00								
12	11 760,00				11 760,00								
14	223 440,00												
15	177 870,00												
16	187 924,00						187 924,00						
17	39 102,00						39 102,00						
18	76 342,00						76 342,00						
19	42 336,00						42 336,00						
20	167 384,00						167 384,00						
21	71 344,00						71 344,00						
22	132 300,00						132 300,00						
23	105 203,00						105 203,00						
24	14 112,00						14 112,00						
25	20 482,00						20 482,00						
26	162 288,00									162 288,00			
44	129 360,00			129 360,00									
44	177 300,00						177 300,00						
démolition des murs	397 708,00				103 900,00					115 808,00			
<b>total démolitions</b>	<b>2 700 000,00</b>		307 360,00	475 153,00	204 252,00		1 033 829,00	401 310,00	115 808,00	162 288,00			

26 460,00  
26 460,00  
134 456,00  
63 798,00  
43 659,00  
21 560,00  
68 600,00  
31 556,00  
9 261,00  
37 044,00  
9 163,00  
3 136,00  
15 092,00  
15 092,00  
4 900,00  
7 644,00  
22 638,00  
21 168,00  
2 058,00  
11 760,00  
223 440,00  
177 870,00  
187 924,00  
39 102,00  
76 342,00  
42 336,00  
167 384,00  
71 344,00  
132 300,00  
105 203,00  
14 112,00  
20 482,00  
162 288,00  
129 360,00  
177 300,00  
397 708,00  
2 700 000,00  
2 700 000,00



Pièce annexée à la délibération  
N° DEL 2014.12.18/234

ZAC COEUR DE VILLE  
PLAN GLOBAL DE TRESORERIE

1 décembre 2014 V4

DEPENSES PREVISIONNELLES		montant € HT	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
1	géomètre	65 000	5 000	10 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	5 000	3 000	3 000	2 000	2 000	65 000
2	études sols et pollution	90 000	45 000	20 000		25 000									90 000
3	étude circulation et déplacements	25 000	15 000	10 000											25 000
4	élaboration dossier de réalisation	20 000	20 000												20 000
5	étude hydraulique et DUE	108 500	108 500												108 500
6	études urbaines et conseil urbain	841 750	520 000	61 750	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	841 750
7	assistance commercialisation	199 050	25 000	25 000	10 000	10 000	10 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	10 000	9 050	199 050
8	assistance architecturale	72 000	4 000	12 000	12 000	4 000	8 000	4 000	12 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	72 000
9	diagnostics et études techniques	100 000	75 000	10 000				10 000	5 000						100 000
10	<b>Etudes opérationnelles</b>	<b>1 521 300</b>	<b>817 500</b>	<b>148 750</b>	<b>55 000</b>	<b>72 000</b>	<b>61 000</b>	<b>62 000</b>	<b>50 000</b>	<b>60 000</b>	<b>58 000</b>	<b>58 000</b>	<b>42 000</b>	<b>37 050</b>	<b>1 521 300</b>
11	charges foncières	5 001	5 001												5 001
12	<b>Charges foncières</b>	<b>5 001</b>	<b>5 001</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 001</b>
13	démolitions Colaud Berwick et enceinte	2 700 000		307 360	475 153	204 252		1 033 829	401 310	115 808	162 288				2 700 000
14	travaux préparatoires	300 000	50 000		50 000										300 000
15	dépollution des sols	300 000	150 000	100 000				50 000							300 000
16	<b>Mise en état des sols</b>	<b>3 300 000</b>	<b>50 000</b>	<b>657 360</b>	<b>625 153</b>	<b>204 252</b>	<b>50 000</b>	<b>1 033 829</b>	<b>401 310</b>	<b>115 808</b>	<b>162 288</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 300 000</b>
17	travaux VRD & aménagement de surface	9 942 905	530 000	766 960	1 995 840	434 900	1 141 840	110 000	1 111 820	1 104 650	1 701 050	866 475	179 370		9 942 905
18	révisions, aléas	1 093 721	0	58 300	84 366	219 542	47 839	125 602	12 100	122 300	187 116	95 312	19 731		1 093 720
19	<b>Travaux d'aménagement</b>	<b>11 036 626</b>	<b>0</b>	<b>588 300</b>	<b>851 326</b>	<b>2 215 382</b>	<b>482 739</b>	<b>1 267 442</b>	<b>122 100</b>	<b>1 234 120</b>	<b>1 226 162</b>	<b>1 888 166</b>	<b>961 787</b>	<b>199 101</b>	<b>11 036 625</b>
20	maîtrise d'œuvre démolitions	270 000	50 000	30 000	30 000	30 000	30 000	70 000							270 000
21	maîtrise d'œuvre VRD & travaux d'aménagement	1 367 500	400 000	230 000	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000	30 000	30 000	35 750	35 750	1 367 500
22	coordination SPS et génie civil	197 380	16 448	16 448	16 448	16 448	16 448	16 448	16 448	16 448	16 448	16 448	16 448	16 448	197 380
23	plottage général tous chantiers	275 916	22 993	22 993	22 993	22 993	22 993	22 993	22 993	22 993	22 993	22 993	22 993	22 993	275 916
24	<b>Honoraires sur travaux</b>	<b>2 110 796</b>	<b>489 441</b>	<b>299 441</b>	<b>170 441</b>	<b>230 441</b>	<b>140 441</b>	<b>210 441</b>	<b>140 441</b>	<b>140 441</b>	<b>69 441</b>	<b>69 441</b>	<b>75 191</b>	<b>75 191</b>	<b>2 110 796</b>
25	gestion provisoire du site	300 000	50 000	50 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	300 000
26	animation/ information/commercialisation	250 000	30 000	40 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	250 000
27	assistance juridique et fiscale	40 000	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	40 000
28	frais de publicité AAPC et repro	100 000	70 000	30 000											100 000
29	<b>Gestion provisoire et autres frais</b>	<b>690 000</b>	<b>160 000</b>	<b>125 000</b>	<b>35 000</b>	<b>80 000</b>	<b>35 000</b>	<b>55 000</b>	<b>30 000</b>	<b>55 000</b>	<b>30 000</b>	<b>5 000</b>	<b>80 000</b>	<b>0</b>	<b>690 000</b>
30	aléas et imprévus sur ensemble opération	1 624 353								1 000 000	200 000	200 000	204 353		1 624 353
31	<b>Aléas</b>	<b>1 624 353</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 000 000</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>	<b>204 353</b>	<b>0</b>	<b>1 624 353</b>
32	diagnostic archéologique	113 260	113 260												113 260
33	TFPB	200 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	13 000	200 000
34	taxes d'urbanisme	10 000	10 000												10 000
35	<b>Impôts et taxes</b>	<b>323 260</b>	<b>130 260</b>	<b>27 000</b>	<b>17 000</b>	<b>17 000</b>	<b>17 000</b>	<b>17 000</b>	<b>17 000</b>	<b>17 000</b>	<b>17 000</b>	<b>17 000</b>	<b>17 000</b>	<b>13 000</b>	<b>323 260</b>
36	Frais financiers sur emprunt	1 100 324	60 000	60 000	94 330	168 434	162 302	142 901	122 724	101 740	79 917	57 221	33 617	17 138	1 100 324
37	Frais financiers trésorerie	1 101	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 101
38	<b>Frais financiers</b>	<b>1 101 425</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>	<b>94 330</b>	<b>168 434</b>	<b>162 302</b>	<b>142 901</b>	<b>122 724</b>	<b>101 740</b>	<b>79 917</b>	<b>57 221</b>	<b>33 617</b>	<b>17 138</b>	<b>1 100 324</b>
39	<b>Sous-Total Opérationnel</b>	<b>21 712 760</b>	<b>1 712 202</b>	<b>1 905 851</b>	<b>1 848 250</b>	<b>2 987 510</b>	<b>948 482</b>	<b>2 788 614</b>	<b>883 575</b>	<b>2 724 110</b>	<b>1 842 808</b>	<b>2 114 828</b>	<b>1 409 596</b>	<b>545 833</b>	<b>21 711 658</b>
40	rem sur acquisitions	200	200												200
41	rem sur études, gestion provisoire et autres frais	88 452	39 100	10 950	3 600	6 080	3 840	4 680	3 200	4 600	3 520	2 520	4 880	1 482	88 452
42	rem sur travaux et honoraires	575 660	18 880	54 079	57 642	92 753	23 561	87 910	23 235	52 163	51 026	68 516	36 294	9 600	575 660
43	rem sur commercialisation	642 977	37 415	7 508	42 306	27 388	88 576	42 438	132 351	106 544	107 422	11 028	0	0	642 977
44	suivi et coordination générale	300 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	300 000
45	liquidation opération	10 000													10 000
46	<b>Rémunération concessionnaire</b>	<b>1 617 289</b>	<b>83 180</b>	<b>127 444</b>	<b>93 750</b>	<b>206 139</b>	<b>79 789</b>	<b>206 166</b>	<b>93 872</b>	<b>214 114</b>	<b>186 090</b>	<b>203 458</b>	<b>77 203</b>	<b>46 082</b>	<b>1 617 289</b>
47	<b>TOTAL GENERAL DEPENSES € HT</b>	<b>23 330 049</b>	<b>1 795 383</b>	<b>2 033 295</b>	<b>1 942 000</b>	<b>3 193 649</b>	<b>1 028 272</b>	<b>2 994 780</b>	<b>977 448</b>	<b>2 938 223</b>	<b>2 028 698</b>	<b>2 318 286</b>	<b>1 486 798</b>	<b>591 915</b>	<b>23 328 947</b>
48	TVA	4 056 615	303 388	363 770	347 384	560 415	153 836	525 743	148 770	521 074	349 178	408 121	271 796	103 139	4 056 615
49	<b>TOTAL GENERAL DEPENSES € TTC</b>	<b>27 386 663</b>	<b>2 098 771</b>	<b>2 397 065</b>	<b>2 289 384</b>	<b>3 754 064</b>	<b>1 182 108</b>	<b>3 520 522</b>	<b>1 126 218</b>	<b>3 459 297</b>	<b>2 378 076</b>	<b>2 726 408</b>	<b>1 758 594</b>	<b>695 054</b>	<b>27 385 561</b>
50				344 698											
51	<b>RECETTES PREVISIONNELLES</b>	<b>montant € HT</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>TOTAL</b>
52	cession lots logements libres	9 216 508	0	0	0	49 000	32 100	696 472	547 300	2 566 764	2 363 608	2 685 556	275 708	0	9 216 508
53	cession lots logements sociaux et intermédiaires	2 670 640	0	65 000	54 000	688 860	529 160	938 060	395 560	0	0	0	0	0	2 670 640
54	cession lot résidences seniors	1 694 000	0	1 694 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 694 000
55	cession lots commerciaux	1 268 960	0	39 000	128 700	500 960	123 440	238 320	118 080	120 460	0	0	0	0	1 268 960
56	cession lots bureaux et services	357 250	0	0	0	0	0	35 700	0	321 550	0	0	0	0	357 250
57	cession lots activités	1 490 150	0	393 000	5 000	786 300	0	305 850	0	0	0	0	0	0	1 490 150
58	cession lots équipements publics	632 540	0	0	0	32 540	0	0	0	300 000	300 000	0	0	0	632 540
59	<b>Recettes commerciales</b>	<b>17 330 048</b>	<b>0</b>	<b>2 191 000</b>	<b>187 700</b>	<b>2 057 660</b>	<b>684 700</b>	<b>2 214 402</b>	<b>1 060 940</b>	<b>3 308 774</b>	<b>2 663 608</b>	<b>2 685 556</b>	<b>275 708</b>	<b>0</b>	<b>17 330 048</b>
60	participation communale sur équipements publics	6 000 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	6 000 000
61	Apport en nature	1	1												1
62	<b>Participations</b>	<b>6 000 001</b>	<b>500 001</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>6 000 001</b>
63	<b>TOTAL GENERAL RECETTES € HT</b>	<b>23 330 049</b>	<b>500 001</b>	<b>2 691 000</b>	<b>687 700</b>	<b>2 557 660</b>	<b>1 184 700</b>	<b>2 714 402</b>	<b>1 560 940</b>	<b>3 808 774</b>	<b>3 163 608</b>	<b>3 185 556</b>	<b>775 708</b>	<b>500 000</b>	<b>23 330 049</b>
64	TVA	4 278 767	100 000	5											

Pièce annexée à la délibération  
N° DEL 2014.12.18/234

ZAC CŒUR DE VILLE  
RECETTES PREVISIONNELLES DE CESSION

résid. Sen.	220,00
292,00	Fibre sur parc
272,00	Fibre sur rue
240,00	PLS
160,00	PLUS

V4

18/11/14

lots	emprise lot m	description	nb niveaux	catégorie	nb logts	logements m2		PV	commerces m2	bureaux m2		PV	hôtellerie		PV	équip pub m2	PV	TOTAL PV € HT	
						€/m2	€/m2			€/m2	€/m2								
A2	2 158	1 bt R+4	5	PLUS	56	3 371	160,00	539 360,00	252	220,00	55 440,00							594 800,00	
A3	1 312	1 bt R+4	5	PLUS	45	2 709	240,00	650 160,00	686	220,00	150 920,00							801 080,00	
A4	1 815	1 caserne R+3+	4						1 132	220,00	249 040,00		2 618	300,00	785 400,00			785 400,00	
A5	4 570	1 bt R+4	5	SEN	110	7 700	220,00	1 694 000,00										1 694 000,00	
A6	1 600	1 bt R	1						560	220,00	123 200,00							123 200,00	
B1	810	1 bt R/R+1	2						560	220,00	123 200,00		1 300	210,00	315 000,00			315 000,00	
B2	1 200	1 caserne R+3	4						1 026	220,00	225 720,00					2 400	250,00	600 000,00	
B3	1 400	1 caserne R+3	4	PLUS	40	2 548	240,00	611 520,00										611 520,00	
B4-1	3 011	1 bt R+2/4	5	PLUS	13	799	160,00	127 840,00	606	220,00	133 320,00							133 320,00	
		1 bt R+2/3	4	PLUS	21	1 260	240,00	302 400,00	175	220,00	38 500,00							166 340,00	
		1 bt R+3/4	5	libre	28	1 691	292,00	493 772,00										302 400,00	
B4-2	2 502	1 bt R+3/4	5	PLUS	14	856	160,00	136 960,00	163	220,00	35 860,00							493 772,00	
		1 bt R+2/3	4	PLUS	21	1 260	240,00	302 400,00										172 820,00	
		1 bt R+3/4	5	libre	18	1 100	292,00	321 200,00										302 400,00	
B4-3	2 337	1 bt R+4	5	libre	28	1 660	272,00	451 520,00	173	220,00	38 060,00							321 200,00	
		1 bt R+3/4	5	libre	29	1 712	292,00	499 904,00										489 580,00	
B4-4	1 480	1 bt R+3/4	5	libre	16	957	272,00	260 304,00	180	220,00	39 600,00							499 904,00	
		1 bt R+2/3	4	libre	21	1 268	292,00	370 256,00										299 904,00	
B4-5	2 006	1 bt R+3/4	5	libre	20	1 188	272,00	323 136,00	255	220,00	56 100,00							370 256,00	
		1 bt R+3/4	5	libre	35	2 107	292,00	615 244,00										379 236,00	
B5	376	1 bt R+4	5									1 429	250,00	357 250,00				615 244,00	
C1	1 023	1 bt R+3	4	libre	13	1 200	292,00	350 400,00										357 250,00	
C2	2 900	8 MV R+2/3	4	libre	17	1 035	292,00	302 220,00										350 400,00	
		8 MV R+2/3	4	libre	23	1 380	292,00	402 960,00										302 220,00	
C3-1	3 099	3 bt R+2/3/4	4	libre	58	3 692	292,00	1 078 064,00										402 960,00	
C3-2	2 620	3 bt R+2/3/4	4	libre	54	3 982	292,00	1 162 744,00										1 078 064,00	
C3-3	1 158	2 bt R+2/3/4	4	libre	46	2 398	292,00	700 216,00										1 162 744,00	
C4-1	1 903	2 bt R+3/4	5	libre	42	2 673	292,00	780 516,00										700 216,00	
C4-2	892	2 bt R+3/4	5	libre	38	2 732	292,00	797 744,00										780 516,00	
C5	765	1 bt R+4	5	libre	20	1 049	292,00	306 308,00										797 744,00	
D1	2 800	1 bt R	1												2 100	10,00	21 000,00	306 308,00	
D2	1 154	1 bt R	1												1 154	10,00	11 540,00	21 000,00	
D3	752	1 réno R+2	3										1 000	50,00	50 000,00			11 540,00	
													2 265	150,00	339 750,00			50 000,00	
	46 643				826	52 327		13 581 148,00	5 768		1 268 960,00	1 429		357 250,00	7 183		1 490 150,00	5 654	632 540,00

catégories de logements	nb	m2 SP	%	PV
logements libres	506	31 824	71%	9 216 508
logements intermédiaires	127	7 777	18%	1 866 480
logements PLUS	84	5 026	12%	804 160
nbre logements séniors	110	7 700		1 694 000
	826	52 327		13 581 148

PLUS + PLS = 30%

hôtellerie	2 618	29 Ch	785 400,00
activités	4 565		704 750,00

RECAPITULATIF	SP m2	PV € HT
logements	44 627	11 887 148
hôtellerie	2 618	785 400
résidences	7 700	1 694 000
commerces	5 768	1 268 960
bureaux/services	1 429	357 250
activités	4 565	704 750
equipements publics	5 654	632 540
	72 361	17 330 048

\* l'option théâtre pourra être remplacée par des cessions commerciales, de bureaux ou de services pour un montant au moins équivalent

