



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
22 JUIN 2016**

Numéro

DEL 2016.06.22/097

Thème : URBANISME 2

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

Le **mercredi 22 juin 2016** à 16h00 le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique dans la salle du 1^{er} étage de la CCB, sous la présidence de **Monsieur Gérard FROMM, Maire**.

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

Étaient Représentés :

GUIGLI Catherine pouvoir à POYAU Aurélie.
MARTINEZ Gilles pouvoir à FROMM Gérard.
CIUPPA Marcel pouvoir à BOREL Jean-Paul.
ROMAIN Manuel pouvoir à DJEFFAL Mohamed.
ARMAND Émilie pouvoir à PICAT RE Alessandro.

Convocation**Date** : 16/06/2016**Affichage** : 16/06/2016**Absents-Excusés** :

GUIGLI Catherine, MARTINEZ Gilles, CIUPPA Marcel, ROMAIN Manuel, PEYTHIEU Éric, ARMAND Émilie,

**Nombre de membres
du Conseil Municipal****En exercice** : 33**Présents** : 27

**Nombre de
suffrages
exprimés** : 32

Secrétaire de Séance : DJEFFAL Mohamed.

Rapporteur : Aurélie POYAU.

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

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

Conformément à l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme, l'AREA PACA soumet à l'approbation du conseil municipal le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de l'opération, arrêté au 31/12/2015.

1. Situation de l'opération au 31 décembre 2015

L'exercice 2015 a été consacré à la réalisation des études de réalisation de la ZAC, à diverses consultations de prestations techniques et de travaux, au suivi de la réalisation des prestations, à l'organisation et à la coordination des diverses réunions techniques ou administratives, à l'organisation et à l'animation des réunions de gouvernance (comité de pilotage, comités techniques).

L'ensemble des documents du dossier de réalisation a été finalisé de novembre 2015 à février 2016 et le dossier de réalisation de la ZAC « Cœur de ville » a été approuvé par le conseil municipal du 2 mars 2016.

Le projet d'aménagement affecte 57% des sols à l'espace public qui concerne les voiries, le parc urbain, la place des casernes, la place du marché et les zones de stationnement public, pour environ 64 400 m².

Au 31 décembre 2015, 13 lots sont sous promesse ou affectés (52%), 3 lots sont en négociation ou en discussion (12%), et 9 lots restent à commercialiser (36%).

2. Bilan financier au 31 décembre 2015

Le bilan prévisionnel permet de vérifier la compatibilité du coût de la réalisation du programme d'aménagement avec les recettes attendues. Conformément au bilan de ZAC établi lors du traité de concession, il s'équilibre tant en dépenses qu'en recettes à hauteur de 23 330 K€ HT. (Bilan du traité de concession).

Les dépenses constatées au 31/12/2015 s'élèvent à 1 159 757 € HT.

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

Il n'a pas été constaté de recette au 31 décembre 2015.

Un acompte portant sur la participation d'équipement public de 500 000 € a été versé le 6 janvier 2016 par la Commune de Briançon.

Un emprunt de 1 500 000 €, d'une durée de 120 mois, a été contracté par le concessionnaire AREA-PACA auprès de l'établissement bancaire Arkéa en juin 2015 et pour lequel la Ville de Briançon a apporté sa garantie partielle à hauteur de 40%.

3. Prévision pour l'année 2016

Etudes de maîtrise d'œuvre : L'année 2016 permettra de poursuivre les études opérationnelles et les études de conception de l'avant-projet (AVP) des infrastructures et des aménagements extérieurs, et d'engager la réalisation des premières phases des travaux de démolition.

Les études de projet (PRO) des réseaux et espaces extérieurs seront validées pour le troisième trimestre 2016 et une consultation d'entreprises sera réalisée au cours du quatrième trimestre 2016 pour la désignation du titulaire des travaux d'aménagement. La préparation des travaux d'aménagement se déroulera au cours du premier trimestre 2017.

La Commune de Briançon cédera les terrains communaux au concessionnaire au cours de l'année 2016.

Commercialisation et cession de lots : 3 lots en cours de négociation et 9 lots libres restent à commercialiser. Ils feront l'objet d'une réflexion globale et devraient faire l'objet d'un appel à promoteurs/investisseurs pour signer les compromis de vente correspondants.

Les premiers actes de cession entre le concessionnaire et les promoteurs seront signés au cours de l'année 2016. Ils concernent le lot de la résidence séniors (acquéreur Aégide/Domitys, SCI Les aiglons blancs), le lot du cinéma (acquéreur M. Arouze) et les 5 premiers lots de la société Promofar.

Travaux : Les travaux de démolition des bâtiments des casernes se dérouleront de mai à octobre 2016. Ils permettront de livrer sous une forme provisoire le nouveau parking en lieu et place du stand de tir de Berwick, et de mettre à disposition les terrains permettant la construction de la résidence séniors et du cinéma. La deuxième phase des démolitions se déroulera durant l'année 2017.

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

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

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

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

Vu le Compte Rendu Annuel à la Collectivité ci-après annexé,

Après en avoir délibéré, FROMM Gérard (*pouvoir de Monsieur MARTINEZ Gilles*), GUERIN Nicole, POYAU Aurélie (*pouvoir de Madame GUIGLI Catherine*), DAERDEN Francine, BOVETTO Fanny, DUFOUR Maurice, AIGUIER Yvon, JALADE Jacques, MARCHELLO Marie, DAVANTURE Bruno, PETELET Renée, DJEFFAL Mohamed (*pouvoir de Monsieur ROMAIN Manuel*), JIMENEZ Claude, PROREL Alain, KHALIFA Daphné, MILLET Thibault, BRUNET Pascale, BOREL Jean-Paul (*pouvoir de Monsieur CUIPPA Marcel*), PONSART Marie-Hélène, FABRE Mireille, GRYZKA Romain, VALDENNAIRE Catherine, MONIER Bruno, MUHLACH Catherine, PICAT RE Alessandro (*pouvoir de Madame ARMAND Émilie*), BREUIL Marc, DAZIN Florian prennent acte du compte-rendu annuel à la collectivité pour l'exercice 2015.

Après en avoir délibéré, MUHLACH Catherine et BREUIL Marc, n'approuvent pas le compte-rendu annuel à la collectivité.

Et les membres présents ont signé au registre après lecture.

PUBLIÉ LE 05 JUIL. 2016

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME.

Le Maire,

Gérard FROMM

AR PREFECTURE

005-210500237-20160622-DEL20160622097-DE
Regu le 05/07/2016



URBANISME **2** ANNEXE N°1
à la délibération du Conseil Municipal
du 22 juin 2016

ZAC CŒUR DE VILLE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Concédant : Commune de Briançon

Concessionnaire : Société publique locale
AREA-PACA

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE DE L'EXERCICE 2015

RAPPORT D'ACTIVITE ET DE CONJONCTURE

mai 2016



Sommaire :

1- missions et organisation générale	3
1°) données générales	3
2°) missions du concessionnaire	4
3°) organisation générale	5
2- phasage de l'opération	6
3- avancement opérationnel	7
4- activités de l'exercice 2015	8
5- acquisitions foncières	9
6- commercialisation	9
7- bilan d'opération	10
8- Dépenses et recettes d'opération cumulées au 31 décembre 2015	12 12
9- Conjoncture	13
1°) perspectives de l'année 2016	13
2°) commercialisation et cession de lots	13
3°) travaux	13

documents annexes :

- annexe 1 : plan d'aménagement de la ZAC
- annexe 2 : bilan financier prévisionnel du traité
- annexe 3 : plan de trésorerie prévisionnel
- annexe 4 : plan de commercialisation
- annexe 5 : synthèse générale
- annexe 6 : tableaux des acquisitions foncières, des cessions de lots et des expropriations

1- missions et organisation générale

1°) données générales

1°) Une opération de renouvellement urbain

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

2°) Les enjeux

La ZAC Cœur de ville se situe dans un secteur au cœur d'une dynamique de projet dans la ville basse de Briançon. L'acquisition foncière par la ville des terrains des anciennes casernes a constitué l'opportunité de la création et de la structuration d'un nouveau quartier au cœur du projet urbain de la ville basse.

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

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

3°) Les procédures

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

Les études opérationnelles réalisées en 2013 ont permis de définir un parti d'aménagement d'ensemble, un programme global de construction, un bilan prévisionnel et un planning d'intervention.

Le dossier de création de ZAC a été approuvé par le conseil municipal du 18 décembre 2013. La concession d'aménagement a été confiée à la société publique locale AREA-PACA par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2014.

L'avancement des études urbanistiques, programmatiques, techniques et financières réalisées en 2015 a permis de définir précisément le projet d'aménagement dans toutes ses composantes qui a abouti au dossier de réalisation de ZAC approuvé par le conseil municipal du 2 mars 2016.

synthèse de l'opération :

Nature :	Concession d'aménagement
concedant:	Commune de Briançon
cessionnaire :	AREA-PACA – concession attribuée le 18 décembre 2014
Dossier de création	approuvé le 18 décembre 2013
Dossier de réalisation	approuvé le 2 mars 2016
Délai de réalisation concession	12 ans - 2015 à 2026
surface totale ZAC :	113 262 m ²
Programme :	- des espaces publics et du stationnement ; - des lots à usage résidentiel (750 logements familiaux et 110 logements seniors, hôtellerie, commercial, activités et services ; - des équipements publics (médiathèque et gymnase)
Surface de plancher prévisionnelle :	SDP globale 76 140 m ² répartie en : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 53 480 m² de surface de plancher à usage de logements ✓ 4 940 m² de surface de plancher à usage d'hôtellerie ou de résidence de tourisme ✓ 5 020 m² de surface de plancher à usage de commerces ✓ 2 420 m² de surface de plancher à usage de bureaux et services ✓ 5 720 m² de surface de plancher à usage d'activités ✓ 4 560 m² de surface de plancher à usage d'équipements publics.
Phasage des travaux :	Démolitions : 2016 – 2017 3 tranches principales de travaux de VRD, d'aménagement et finitions : 2017 à 2026
Budget :	Budget global prévisionnel ZAC = 23,330 millions € HT

2°) missions du concessionnaire

Le traité de concession signé entre le concédant et le concessionnaire AREA-PACA indique les principales modalités de mise en œuvre de l'opération, et précise les missions du concessionnaire :

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, acquisition des terrains et cession des lots
- ❖ Acquisition des 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 opérationnel
- ❖ assistance à la modification ou à l'adaptation 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

5- Communication et animation :

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

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, aménagement des espaces publics et des équipements concourant à l'opération

7- Commercialisation :

- ❖ Assistance au concédant et mise en œuvre du suivi et de la gestion des négociations et des transactions
- ❖ Passation des compromis de vente
- ❖ Préparation et signature des actes nécessaires à la cession des terrains équipés.

8- Information du concédant :

- ❖ assurer une complète information du concédant tout au long du déroulement de l'opération : organisation des réunions des Comités de Pilotage (COFIL) et des Comités techniques (COTEC), tableaux de bord, actions en cours...
- ❖ Présentation du rapport annuel d'avancement de l'opération (CRAC)
- ❖ Tenue à jour des documents comptables et de gestion.

3°) organisation générale

1°) modalités de gouvernance de l'opération

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

2°) équipe opérationnelle AREA-PACA

Une **équipe opérationnelle de ZAC** est mise en place par le concessionnaire qui s'appuie sur les compétences internes de l'Area, l'expérience des personnes affectées à l'opération, et sur l'appui d'experts dans les domaines juridiques, financiers et opérationnels. Les services de la ville participent également aux interventions de l'équipe.

3°) modalités de communication et d'animation

Le concessionnaire organise en appui au concédant les modalités de communication nécessaires tout au long de la durée de la concession et le concessionnaire assiste le concédant pour organiser les actions d'information et de concertation avec le public.

4°) Une information complète auprès du concédant

Le principe du bon déroulement de la concession exercée par le concessionnaire tient en une information permanente tout au long de la mission assurée par l'AREA auprès du concédant. Le concédant et le Comité de Pilotage sont régulièrement informés des phases principales de l'opération, et l'AREA fournit régulièrement au concédant les tableaux de bord, les comptes rendus administratifs et financiers nécessaires ainsi que le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC).

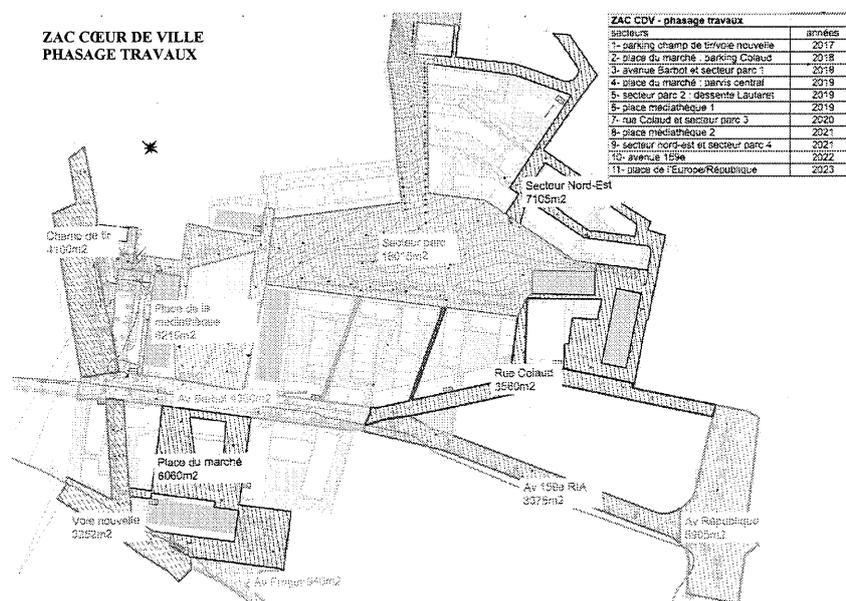
5°) Déroulement du phasage opérationnel

La concession d'aménagement définit la réalisation des phases opérationnelles de réalisation de la ZAC et les points détaillés dans le paragraphe précédent. Ces phases sont assumées par le concessionnaire AREA-PACA dans le cadre des modalités définies par le traité de concession et ses annexes.

2- phasage de l'opération

L'opération Cœur de ville se déroulera de 2016 à 2023. Les travaux de démolition se dérouleront en 2016 et 2017. Les travaux d'aménagement seront engagés au fur et à mesure de l'avancement de la commercialisation des lots et de la réalisation des constructions.

Les phases d'aménagement sont prévues au nombre de six selon le schéma suivant :



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

- 2017 : parking Berwick définitif, liaison chemin de la Tour-rue Roger Froger
- 2018 : réseaux avenue général Barbot, place du marché partiel, parc urbain partiel
- 2019 : place du marché final, liaison piétonne depuis l'avenue du Lautaret
- 2020 : réseaux rue général Colaud, parc urbain partiel
- 2021 : réseaux et voiries terrain du Lautaret, finition place des casernes, parc urbain
- 2022 : reprise avenue du 15/9
- 2023 : aménagement place de l'Europe.

3- avancement opérationnel

Parallèlement à l'élaboration des études préalables, la phase de concertation avec la population, conformément à l'article 300-2 du code de l'urbanisme, s'est déroulée de avril à juin 2013 et trois réunions publiques ont été tenues (23 avril, 22 mai et 11 juin). Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2013.

L'étude d'impact du projet d'aménagement a été soumise à l'autorité environnementale. Celle-ci a émis un avis le 4 octobre 2013. En application de l'article L122-1-1 du code de l'environnement, cet avis ainsi que le mémoire en réponse ont été mis à la disposition du public du 20 novembre au 4 décembre 2013. Le bilan de la mise à disposition du public de l'avis de l'autorité environnementale a été approuvé par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2013.

Enfin, la synthèse de l'ensemble de ces documents a permis de soumettre au conseil municipal les éléments de la ZAC. Le principe de création de la ZAC Cœur de ville ainsi que le dossier de création ont été approuvés par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2013.

Les études de programmation et de définition des composantes urbaines de la ZAC se sont déroulées tout au long de l'année 2014 et ont été finalisées par un bilan financier prévisionnel. La concession d'aménagement de la ZAC Cœur de ville a été attribué à la société publique locale AREA-PACA et le traité de concession a été approuvé par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2014.

Les études de réalisation, les consultations et la réalisation de prestations techniques se sont déroulées durant l'année 2015. Le dossier de réalisation de la ZAC Cœur de ville a permis de définir le programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC et a précisé les surfaces de plancher du programme global des constructions autorisées dans la ZAC. Les permis de construire seront délivrés sur la base de ce programme et le règlement de la ZAC sera intégré au PLU.

Le dossier de réalisation de la ZAC Cœur de ville a été approuvé par délibération du conseil municipal du 2 mars 2016.

4- activités de l'exercice 2015

L'exercice 2015 a été consacré à la réalisation des études de réalisation de la ZAC, à diverses consultations de prestations techniques et de travaux, au suivi de la réalisation des prestations, à l'organisation et à la coordination des diverses réunions techniques ou administratives, à l'organisation et à l'animation des réunions de gouvernance (comité de pilotage, comités techniques).

Cinq réunions du comité technique (COTEC) se sont tenues les 29 et 30 janvier, les 25 et 26 mars, le 2 juin, les 21 et 22 juillet et le 13 octobre. Le COTEC du 2 juin s'est prolongé par une réunion publique de présentation à la population du projet final de la ZAC.

Elles ont permis de suivre et d'encadrer l'évolution du projet, de prendre les diverses décisions techniques et administratives et d'engager les phases opérationnelles du projet. Elles ont également permis de coordonner l'ensemble des études ayant abouti à l'élaboration des pièces du dossier de réalisation, notamment le programme des équipements publics, le programme global des constructions et le complément à l'étude d'impact.

L'ensemble des documents du dossier de réalisation a été finalisé de novembre 2015 à février 2016 et le dossier de réalisation de la ZAC Cœur de ville a été approuvé par le conseil municipal du 2 mars 2016.

Diverses réunions de cadrage ont été tenues entre la Ville de Briançon et son concessionnaire, et des réunions de mise au point et d'avancement entre le concessionnaire et son équipe de maîtrise d'œuvre (groupement Faloci, igrec ingénierie, dadu programmation et Oasiis) ont également été tenues à plusieurs reprises.

D'autres réunions techniques ont également été organisées avec les partenaires techniques, notamment l'INRAP pour le suivi des fouilles de diagnostic archéologique, BBE et la société Coriance pour le projet de réseau de chaleur, la DDT 05 pour la procédure de déclaration du dossier loi sur l'eau.

Les sondages de diagnostic archéologique ont permis de constater l'absence de vestiges archéologiques dans l'enceinte des casernes Colaud et Berwick et l'absence de tout artefact ancien ; en conséquence, M. le Préfet de Région a confirmé par courrier du 2 octobre 2015 qu'il n'édicterait pas de prescriptions de fouilles complémentaires.

Le dossier loi sur l'eau a été instruit par la DDT des Hautes-Alpes au cours du deuxième semestre 2015. Il a fait l'objet d'un accord d'agrément sur la procédure de déclaration par courrier de M. le Préfet des Hautes-Alpes en date du 14 mars 2016.

De plus, deux réunions d'échanges ont été organisées à la demande de la fédération départementale du BTP et de la CCI des Hautes-Alpes le 7 octobre et le 2 novembre 2015.

Cinq consultations techniques ont été lancées en 2015 concernant les diagnostics amiante et plomb des bâtiments à démolir, la reconnaissance géotechnique et de pollution des sols, la reconnaissance structurelle des bâtiments à conserver, le relevé topographique du site de la ZAC et le relevé des bâtiments conservés. Ces études ont été remises au cours du quatrième trimestre 2015.

La consultation des travaux de démolition a été réalisée en fin d'année 2015 et une entreprise a été désignée en février 2016. La première phase des travaux de démolition se déroulera de mai à octobre 2016 et la deuxième phase en 2017.

5- acquisitions foncières

Le traité de concession règle les modalités de transfert des terrains communaux, assiette de la ZAC, au profit du concessionnaire AREA-PACA.

La procédure de transfert interviendra durant l'année 2016.

6- commercialisation

Le projet d'aménagement affecte 57% des sols à l'espace public qui concerne les voiries, le parc urbain, la place des casernes, la place du marché et les zones de stationnement public, pour environ 64 400 m².

L'espace privé accueillera les lots privatifs (43% des sols) qui ont vocation à être cédés à divers acquéreurs pour accueillir les divers projets de constructions ou de réhabilitation des bâtiments existants. Cet espace de 48 800 m² environ est réparti en 25 lots cessibles.

Au 31 décembre 2015, 13 lots sont sous promesse ou affectés (52%), 3 lots sont en négociation ou en discussion (12%), et 9 lots restent à commercialiser (36%).

DESTINATION DES LOTS ET AVANCEMENT				surface de plancher en m ²								
lots	emprise lot m ²	nbre bâtiments	destination	nb lots	logements m ²	hôtellerie m ²	commerce m ²	bureaux et services m ²	activités m ²	equip public m ²	total SDP m ²	
I. LOTS SOUS PROMESSE OU AFFECTES				acquéreurs								
A5	4 660	3	résidence séniors	DOMITYS	110	6 200			1 500		7 700	
B1	1 624	1	cinéma 4 salles 430 fauteuils	AUROUZE					1 400		1 400	
B4-1	3 100	3	logements libres + commerce RDC	PROMOFAR	63	3 840	180				4 020	
B4-4	1 520	2	logements financement libre + commerce RDC	PROMOFAR	41	2 465	190				2 655	
B4-5	2 056	2	logements financement PLUS, PLS+ commerce RDC	PROMOFAR	56	3 395	260				3 655	
C2	2 839	2	logements financement libre	PROMOFAR	40	2 440					2 440	
C3-1	3 790	2	logements financement libre	PROMOFAR	86	5 180					5 180	
C3-2	2 227	2	logements financement libre	PROMOFAR	73	4 425					4 425	
C3-3	1 924	2	logements financement libre	PROMOFAR	42	2 550					2 550	
C5	643	1	logements financement libre	PROMOFAR	19	1 125					1 125	
D1	2 289	1	médiathèque	Ville						2 100	2 100	
D2	1 894	1	gymnase	Ville						2 150	2 150	
D4	962	1	skate park	skate park					900		900	
II. LOTS EN NEGOCIATION OU DISCUSSION												
A2	1 870	2	commerce en RDC + logements financement PLUS		50	2 980	250		200		3 430	
C1	923	1	logements financement libre		11	970					970	
D3	752	1	bât. B27 - salle poly + activités sportives				232		1 718	315	2 265	
III. LOTS A CEDER												
A3	1 488	2	commerce en RDC + logements financement PLS		45	2 720	680				3 400	
A4	1 900	1	commerces en RDC + hôtel 4* 60 ch				2 940	790			3 730	
B2	1 600	1	commerces/restauration RDC + bureaux 1er ET + hôtel 2* et 2 et 3				2 000	1 140	1 000		4 140	
B3	2 060	1	commerces en RDC + logements financement PLS en étages		33	3 216	924				4 140	
B4-2	2 637	3	logements financement PLS et libre + commerce RDC		53	3 210	185				3 395	
B4-3	2 286	2	logements financement libre		56	3 390	185				3 575	
B5	376	1	immeuble services					1 425			1 425	
C4-1	1 747	3	logements financement libre		44	2 680					2 680	
C4-2	1 864	2	logements financement libre		44	2 690					2 690	
25 lots	19 503	20			866	53 476	4 940	5 016	2 425	5 718	4 565	76 140

Pour les lots affectés, il est à signaler la promesse de vente signée le 6 novembre 2015 avec la société PROMOFAR pour l'acquisition échelonnée de 8 lots résidentiels qui seront livrés entre 2017 et 2027. Cette promesse (420 logements) représente 56% de l'ensemble des logements familiaux de la ZAC (hors la résidence séniors). Trois lots sont également affectés pour les équipements publics de la médiathèque, du gymnase et le skate park (D1, D2 et D3).

Deux lots actuellement sous promesse, le lot A5 pour la résidence séniors Aégide/Domitys et le lot B1 pour le cinéma (M. Aurouze) devraient faire l'objet d'une cession courant 2016.

Trois lots sont en discussion. Le lot A2 à destination de logements sociaux, le lot C1 à destination de bureaux en RDC et de logements en étages et le lot D3 pour des activités sportives et dans lequel un projet de musée est également envisagé. Ces projets seront finalisés courant 2016.

Les 9 lots restants à céder feront l'objet d'une réflexion globale et devraient faire l'objet d'un appel à promoteurs/investisseurs courant 2016.

Synthèse commercialisation des lots		
10 lots sous promesse ✓ Domitys/Aégide ✓ Aurouze ✓ Promofar	Lot A5 Lot B1 Lots B4-1, B4-4, B4-5, C2, C3-1, C3-2, C3-3, C5	40%
3 lots affectés équipements publics	Lots D1, D2, D3	12%
3 lots en négociation	Lots A2, C1, D3	12%
9 lots restant à céder	Lots A3, A4, B2, B3, B4-2, B4-3, B5, C4-1, C4-2	36%

7- bilan d'opération

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

Le bilan prévisionnel permet de vérifier la compatibilité du coût de la réalisation du programme d'aménagement avec les recettes attendues. Conformément au bilan de ZAC établi lors du traité de concession, il s'équilibre tant en dépenses qu'en recettes à hauteur de 23 330 K€ HT.

ZAC Cœur de ville
Bilan d'opération (traité du 18 décembre 2014)

DEPENSES PREVISIONNELLES	Bilan voté
1. Études opérationnelles :	1 521
2. Charge foncière	5
3. Mise en état des sols :	3 300
4. Travaux d'aménagement :	11 037
5. Honoraires sur travaux	2 111
6. Gestion provisoire et autres frais	690
7. Imprévus	1 624
8. Impôts et taxes	323
9. Frais financiers	1 101
10. Rémunération concessionnaire	1 617
TOTAL DEPENSES € HT	23 330
RECETTES PREVISIONNELLES	Bilan voté
1. Cessions lots	17 330
2. Participation sur équipements publics	6 000
3. Apport en nature	0
TOTAL RECETTES € HT	23 330

8- Dépenses et recettes d'opération cumulées au 31 décembre 2015

Les dépenses constatées au 31 décembre 2015 s'élèvent à 1 159 757 € HT. Elles se répartissent de la façon suivante :

DEPENSES PREVISIONNELLES	Bilan voté K€ HT	Réalisation 31/12/15 K€ HT
1. Études opérationnelles :	1 521	688
2. Charge foncière	5	5
3. Mise en état des sols :	3 300	40
4. Travaux d'aménagement :	11 037	0
5. Honoraires sur travaux	2 111	259
6. Gestion provisoire et autres frais	690	4
7. Imprévus	1 624	0
8. Impôts et taxes	323	0
9. Frais financiers	1 101	12
10. Rémunération concessionnaire	1 617	153
TOTAL DEPENSES K€ HT	23 330	1 160

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

Il n'a pas été constaté de recette au 31 décembre 2015. Un acompte portant sur la participation d'équipement public de 500 000 € a été versé le 6 janvier 2016.

RECETTES PREVISIONNELLES	Bilan voté	Réalisation 31/12/15
1. Cessions lots	17 330	0
2. Participation sur équipements publics	6 000	0
3. Apport en nature	0	0
TOTAL RECETTES K€ HT	23 330	0

Un emprunt de 1 500 000 €, d'une durée de 120 mois, a été contracté par le concessionnaire AREA-PACA auprès de l'établissement bancaire Arkéa en juin 2015 et pour lequel la Ville de Briançon a apporté sa garantie partielle à hauteur de 40%.

9- Conjoncture

1°) perspectives de l'année 2016

L'année 2016 permettra de poursuivre les études opérationnelles et les études de conception de l'avant-projet (AVP) des infrastructures et des aménagements extérieurs, et d'engager la réalisation des premières phases des travaux de démolition.

Les études de projet (PRO) des réseaux et espaces extérieurs seront validées pour le troisième trimestre 2016 et une consultation d'entreprises sera réalisée au cours du quatrième trimestre 2016 pour la désignation du titulaire des travaux d'aménagement. La préparation des travaux d'aménagement se déroulera au cours du premier trimestre 2017.

La Ville de Briançon cédera les terrains communaux au concessionnaire AREA-PACA au cours du deuxième trimestre 2016, ce qui permettra ensuite de passer les premiers actes de cession aux promoteurs.

2°) commercialisation et cession de lots

3 lots en cours de négociation et 9 lots libres restent à commercialiser. Ils feront l'objet d'une réflexion globale et devraient faire l'objet d'un appel à promoteurs/investisseurs courant 2016 pour signer les compromis de vente correspondants.

Les premiers actes de cession seront également signés au cours de l'année 2016. Ils concernent le lot de la résidence séniors (acquéreur Aégide/Domitys, SCI Les aiglons blancs), le lot du cinéma (acquéreur M. Aurouze) et les 5 premiers lots de la société Promofar.

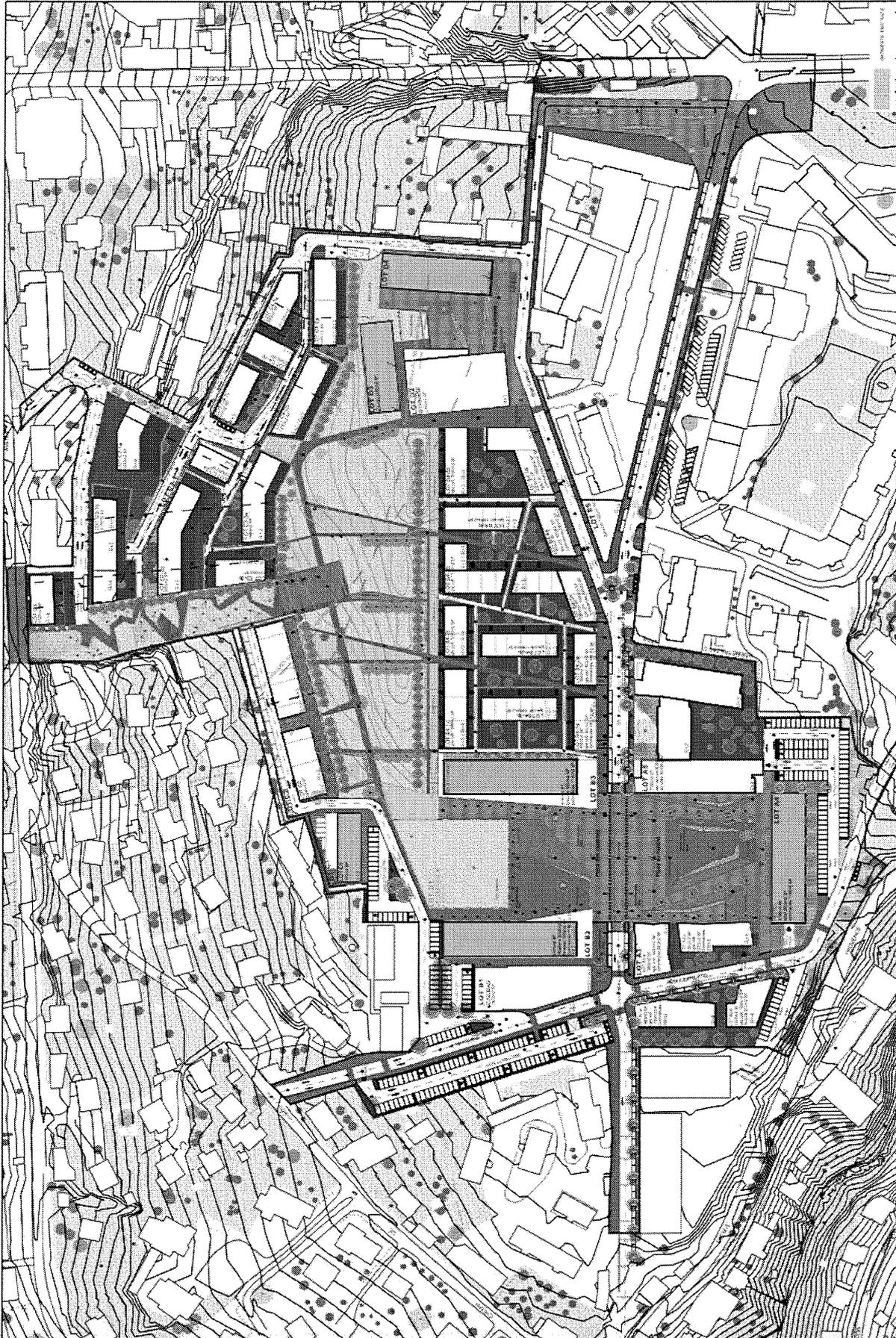
3°) travaux

Les travaux de démolition des bâtiments des casernes se dérouleront de mai à octobre 2016. Ils permettront de livrer sous une forme provisoire le nouveau parking en lieu et place du stand de tir de Berwick pour le Mondial de l'escalade, et de mettre à disposition les terrains permettant la construction de la résidence séniors et du cinéma. La deuxième phase des démolitions se déroulera durant l'année 2017.

documents annexes :

- annexe 1 : plan d'aménagement de la ZAC
- annexe 2 : bilan financier prévisionnel du traité
- annexe 3 : plan de trésorerie prévisionnel
- annexe 4 : plan de commercialisation
- annexe 5 : synthèse générale
- annexe 6 : tableaux des acquisitions foncières, des cessions de lots et des expropriations

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



Annexe 2 : bilan financier prévisionnel du traité

BILAN PRÉVISIONNEL DE LA ZAC CŒUR DE VILLE			
DEPENSES en K€ HT		RECETTES en K€ HT	
nature	Montant K€	nature	Montant K€
Études opérationnelles :	1 521	Charge foncière résidentielle	12 913
Charge foncière	5	Charge foncière hôtellerie	1 193
Mise en état des sols :	3 300	Charge foncière commerces	1 211
Travaux d'aménagement :	11 037	Charge foncière bureaux/services	585
Honoraires sur travaux	2 111	Charge foncière activités	1 380
Gestion provisoire et autres frais	690	Charge foncière équipements publics	46
Imprévus	1 624	Participation Ville aux équipements publics	6 000
Impôts et taxes	323		
Frais financiers	1 101		
Rémunération concessionnaire	1 617		
TOTAL DÉPENSES K€ HT	23 330	TOTAL RECETTES K€ HT	23 330

Annexe 3 : plan de trésorerie prévisionnel

ZAC COEUR DE VILLE CRAC 2015 - PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL	montant K€ HT	réalisé au 31/12/15	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
			DEPENSES PREVISIONNELLES											
<i>Etudes opérationnelles</i>														
études d'urbanisme et techniques	1 521	688	465	200	45		45		45		33			1 521
acquisition terrains Ville	5	5												5
<i>Mise en état des sols</i>														
démolitions et dépollution	3 300	40	1 950	1 110	200									3 300
<i>Travaux d'aménagement</i>														
travaux VRD, aménagt et MOE	11 037	-	100	2 000	1 800	1 200	1 200	1 100	1 100	900	800	500	337	11 037
<i>honoraires sur travaux</i>														
honoraires moe, sps, pilotage	2 111	259	17	336	302	201	201	185	185	151	134	84	56	2 111
<i>Gestion provisoire et autres frais</i>														
gestion, animation, frais AAPC	690	4	125	150	80	35	55	30	55	50	50	56		690
<i>Aléas et imprévus</i>														
aléas et imprévus sur ensemble opération	1 624	-					300	300	400	300	200	100	24	1 624
<i>Impôts et taxes</i>														
redevances, TFPB	323	-	70	60	50	45	40	35	23					323
<i>Frais financiers</i>														
frais sur emprunts et découverts	1 102	12	230	135	158	75	95	88	101	79	50	47	32	1 102
<i>Rémunération concessionnaire</i>														
rémunérations sur missions	1 617	153	144	198	214	114	152	133	170	142	95	71	31	1 617
TOTAL GENERAL DEPENSES € HT	23 330	1 161	3 101	4 189	2 849	1 670	2 088	1 871	2 079	1 622	1 362	858	480	23 330
RECETTES PREVISIONNELLES														
<i>cessions de lots</i>														
cession de charges foncières	17 330		3 609	730	2 480	1 158	1 693	1 444	2 147	1 900	1 000	900	270	17 330
<i>Participations</i>														
participation ville sur équipements publics	6 000	500	350	550	550	550	500	500	500	500	500	500	500	6 000
TOTAL GENERAL RECETTES € HT	23 330	500	3 959	1 280	3 030	1 708	2 193	1 944	2 647	2 400	1 500	1 400	770	23 330
bilan recettes - dépenses		- 661	858	- 2 909	181	38	105	73	568	778	138	542	290	- 0
balance (1)		- 661	197	- 2 713	- 2 532	- 2 493	- 2 388	- 2 316	- 1 748	- 970	- 832	- 290	- 0	

(1) Les montants résultants de la balance sont prévisionnels et sont susceptibles d'évoluer en fonction de la modulation des recettes versées.

Annexe 5 - synthèse générale

**COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
CRAC 2015**nom de la société : SPL AREA-PACA
collectivité concédante : VILLE DE BRIANCON**OPERATION : ZAC CŒUR DE VILLE****nature de la convention**

délibération d'approbation de la collectivité

concession d'aménagement

18 décembre 2014

fin de validité de la concession

31 décembre 2026

procédure d'aménagement

approbation dossier de création de ZAC

18 décembre 2013

approbation dossier de réalisation de ZAC

2 mars 2016

budget prévisionnel de l'opération

approbation du budget initial

18 décembre 2014

information de la collectivité

approbation du précédent CRAC

-

concertation et procédures

concertation création ZAC

Avril à juin 2013

délibération approbation création

18 décembre 2013

délibération approbation PEP

2 mars 2016

délibération approbation dossier de réalisation

2 mars 2016

financement de l'opération

montant emprunt 1

1 500 000 €

montant part garantie des emprunts

40%

