

AR Prefecture

005-210500237-20191113-20191113170-DE
Reçu le 19/11/2019
Publié le 19/11/2019



EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 13 NOVEMBRE 2019

N° DEL 2019.11.13/170

Thème : URBANISME 1

Objet : Approbation du
CRAC 2018 AREA
Région Sud/ ZAC Cœur
de ville.

Convocation :

Date : 05/11/2019

Affichage : 05/11/2019

Nombre de membres
du conseil municipal

En exercice : 33

Présents : 29

Nombre de
suffrages

exprimés : 32

Le mercredi 13 novembre 2019 à 18h00 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 :

GUÉRIN Nicole, POYAU Aurélie, DAERDEN Francine, GUIGLI Catherine, BOVETTO Fanny, DUFOUR Maurice, AIGUIER Yvon, JALADE Jacques, MARCHELLO Marie, PETELET Renée, DJEFFAL Mohamed, JIMENEZ Claude, PROREL Alain, BRUNET Pascale, FERRAINA Marie-Hélène, CIUPPA Marcel, FABRE Mireille, RASTELLO Anne, HOLLARD Rémi, PEYTHIEU Éric, GRYZKA Romain, VALDENAIRE Catherine, MONIER Bruno, MUHLACH Catherine, PICAT RE Alessandro, BREUIL Marc, ARMAND Émilie, DAZIN Florian.

Étaient représentés :

MARTINEZ Gilles donne pouvoir à FROMM Gérard ;
KHALIFA Daphné donne pouvoir à GUÉRIN Nicole ;
ROMAIN Manuel donne pouvoir à DJEFFAL Mohamed ;

Absents excusés :

MARTINEZ Gilles, KHALIFA Daphné, MILLET Thibault,
ROMAIN Manuel.

Secrétaire de séance : Mohamed DJEFFAL

AR Prefecture

005-210500237-20191113-20191113170-DE
Reçu le 19/11/2019
Publié le 19/11/2019

Rapporteur : POYAU Aurélie

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 REGION SUD soumet à l'approbation du conseil municipal le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de l'opération, arrêté au 31/12/2018.

1. Situation de l'opération au 31 décembre 2018

Les principales activités réalisées au cours de l'exercice 2018 ont été les suivantes :

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

Le Programme global des constructions :

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

L'adaptation de l'opération – programme, phasage, bilan prévisionnel – devra être formalisée à l'issue de ces réflexions, dans le cadre d'un avenant au traité de concession, à prévoir en 2020.

Commercialisation :

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

Actions de commercialisation réalisées en 2018

- L'acte authentique de vente du lot C1 a été signé le 13 juin 2018
- L'acte authentique de vente du lot B1 a été signé le 21 mars 2018.
- L'acte authentique de vente du lot B4.2 a été signé le 22 août 2018.
- Un compromis de vente a été signé le 10 avril 2018 avec PROMOFAR pour le lot A3

AR Prefecture

005-210500237-20191113-20191113170-DE
Reçu le 19/11/2019
Publié le 19/11/2019

- Une négociation concernant le lot A2b a été engagée avec le centre hospitalier de Briançon en vue de la construction d'un hôpital de jour. Un compromis de vente sera signé en 2019.
- Une négociation concernant le lot D3 a été engagée par un représentant du Mondial de l'escalade en vue de la réalisation d'un immeuble de services (santé, loisirs, restauration). Un compromis de vente sera signé en 2019.
- La communauté de Communes du Briançonnais a manifesté son intérêt pour l'acquisition du lot B3 en vue de la réalisation d'un pôle culturel communautaire. Une étude de faisabilité est en cours concernant ce projet.
- Un groupe de promotion immobilière a manifesté son intérêt pour l'acquisition des lots B4.4 et B.4 5 en vue d'y réaliser un programme de logements sociaux, logements partagés et en accession à la propriété à coût maîtrisé.
- Un promoteur immobilier a également manifesté son intérêt pour l'acquisition des lots B4.4.

La commune de Briançon a répondu à un appel à projet national « Réinventons nos Cœurs de ville » en proposant la cession du lot B2, pour lequel elle a été retenue. Elle rédigera conjointement avec l'AREA Région Sud un appel à projet de promoteurs en 2019.

Fin 2018, sur un total de 26 lots le bilan de la commercialisation s'établit à :

- Lots affectés ou en négociation : 7
- Lots sous compromis : 5
- Lots vendus : 7
- Lots à céder : 7

Eus égard aux nombreuses manifestations d'intérêt enregistrées, il n'a pas été lancé d'appel à projets de promoteurs en 2018. Un appel à projet pourra être lancé à la fin 2019 dont le contour sera défini selon une stratégie et une programmation à définir et selon les concrétisations des manifestations d'intérêt.

Travaux :

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

À la fin 2018, le montant total constaté pour les travaux de démolition et de mise en état des sols est de 1 574,5 K€ HT.

Les travaux d'aménagement

Les travaux d'aménagements de la première phase des espaces publics ont démarré le 17 octobre 2017, pour un délai global d'exécution de 20 mois.

Les travaux ont été interrompus pour intempéries entre le 8 décembre 2017 et le 12 mars 2018 puis à partir de 15 décembre 2018, avec une reprise prévisible au 15 mars 2019.

Les trois tranches de ces travaux ont été engagées simultanément, leur planning a dû être largement modifié suite aux aléas climatiques, aux contraintes imposées par les interventions des concessionnaires réseaux publics et à plusieurs demandes de la ville relatives à l'organisation de son plan de circulation général. En 2018, néanmoins, les travaux les plus lourds et impactant sur le plan de circulation communal ont pu être largement avancés – déviation de l'avenue de Provence, réaménagement de l'avenue Barbot, principaux réseaux – Canaux d'arrosage, EU, AEP, électricité, télécom....

La première phase des travaux d'aménagement devrait s'achever en novembre 2019.

À la fin 2018, le montant total constaté pour les travaux d'aménagement est de 3 124 K€ HT.

AR Prefecture

005-210500237-20191113-20191113170-DE

Reçu le 19/11/2019

Publié le 19/11/2019

Travaux des concessionnaires réseaux

Les concessionnaires réseaux ont réalisé en 2018 la majeure partie de leurs ouvrages de distribution primaire dans le périmètre de ZAC : AEP (ESHD), EU (Suez), réseau de chaleur (BBE), HTA (EDSB), THT (RTE), fibre (SMOPACA) et téléphone (Orange).

À la fin 2018, le montant total constaté pour les travaux des concessionnaires réseaux est de 353,6 K€ HT.

Organisation du chantier – Mission de coordination générale

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

À la fin 2018, le montant total engagé pour cette mission est de 82 063,48 € HT.

Phasage opérationnel:

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

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

Phase 1 – en cours

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

2018-2019 : Rue du champ de tir / Parking du champ de tir / Place des casernes, pourtour de la médiathèque / Accès au lot C1 / Manivelle des lots C3-C4 (provisoire).

Phase 2 : 2019/2021

2019/2021 : Place des casernes / Avenue du Général Barbot Nord / Parc / Manivelle des lots C3-C4 (définitive).

Phase 3 : 2021/2024

2022 : Avenue du Général Barbot Sud / Parking du lot A2 / Place du marché / Rue Général Colaud partielle au droit des lots B4-4 et B4-5

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

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

Études :

Maîtrise d'œuvre :

À l'issue des opérations de démolition, compte tenu des contrats passés avec les concessionnaires réseaux, et de l'optimisation de divers postes du bilan (aléas, révisions, gestion provisoire du site), le budget prévisionnel affectable aux travaux de l'opération se décompose en :

- Travaux de mise en état des sols : 1 797 K€
- Travaux concessionnaires : 874 K€
- Travaux d'aménagement : 12 079 K€

AR Prefecture

005-210500237-20191113-20191113170-DE
Reçu le 19/11/2019
Publié le 19/11/2019

À la fin 2017, l'estimation des travaux d'aménagement de la ZAC, telles qu'elle ressortait de la phase PRO, présentée en février 2017 était de 12 915 K€ se décomposant en :

- Solution de base (non compris travaux concessionnaires réseaux) : 11 676K€
- Équipements supplémentaires du parc (non compris dans le programme initial de l'opération – sanitaires publics, éclairage et arrosage partiel des espaces verts) : 571 K€
- Options qualitatives (éclairage d'agrément, revêtements de sols et mobilier urbain) : 456 K€

La validation du PRO avait été suspendue à la recherche d'économies pour environ 840 K€ sur la solution de base.

Les 4 et 5 juillet 2018, la maîtrise d'œuvre a présenté plusieurs propositions pour réaliser ces économies, qui se décomposent en :

- Propositions portant sur les généralités
 - Supprimer les caniveaux hors avenue Barbot
 - Remplacer les trottoirs en enrobés beiges par des enrobés noirs et les trottoirs en enrobé grenailé par des trottoirs en enrobés beiges
 - Remplacer les dalles béton pierre de la place du gymnase et de la place de l'Europe par des revêtements en enrobé beige
 - Généralisation des bordures béton pierre non teintées
 - Remplacer les passages piétons en enrobé grenailé par des passages piétons peints sauf sur l'avenue Barbot et dans le carrefour rue Froger/avenue Barbot.
- Propositions portant sur la phase 1 en cours
 - Abaissement des murs de soutènement de l'accès au lot C5, du skate parc, du parking du « stand de tir », de la rue du « stand de tir ».
 - Mise en œuvre des généralités sur le parking « stand de tir ».
 - Mise en œuvre des généralités (ci-dessus) sur accès C1, C2, sur l'avenue Barbot, le parking Colaud.
- Propositions portant sur les phases 2 et 3
 - Places du « marché » et des casernes : diminution des glacis, remplacement des plots béton par des potelets, mise en œuvre d'enrobé beige au lieu de d'enrobé grenailé.
 - Place du « gymnase » : Enrobé beige au lieu de béton pierre et enrobé beige au lieu de grenailé.
 - Avenue du 159 e RIA, avenue Colaud, avenue Barbot nord, Avenue Froger, place de l'Europe, Accès C3-C4 et C1-C2: Mise en œuvre des généralités.
 - Parc : Mise en œuvre des généralités, réduction des linéaires de murets et des bancs, simplification du grand escalier

AR Prefecture

005-210500237-20191113-20191113170-DE
Reçu le 19/11/2019
Publié le 19/11/2019

- Remplacement de l'escalier vers la résidence des Escartons par un cheminement naturel.

Ces propositions représentant 846 K€ d'économies ont globalement été considérées comme acceptables.

Il a été demandé à la maîtrise d'œuvre de remettre, pour la fin de l'année 2018, un projet modificatif et un dossier de consultation des entreprises pour la phase 2, valorisant ces économies en solution de base pour les modifications portant sur les dispositions spatiales du projet et en options pour les modifications portant sur les alternatives qualitatives telles qu'abordées au chapitre généralités.

L'année 2018 a vu néanmoins une difficulté croissante de l'équipe de maîtrise d'œuvre dans l'exécution de ses prestations qui s'est traduite par :

- Un retard dans la mise au point du projet et l'élaboration du DCE phase 2 qui n'ont pu être finalisés fin 2018 comme prévu. En conséquence, la consultation pour la phase 2 des travaux d'aménagement a dû être reportée au troisième trimestre 2019.
- Une organisation imparfaite du suivi des travaux, plus particulièrement des délais trop importants de production des mises au point du projet, des ordres de services de travaux modificatifs et des visas de plans d'exécution, sources de retard de chantier et de tensions avec les entreprises.

Pour ces motifs le groupement de maîtrise d'œuvre a fait l'objet de mises en demeure de la part de l'AREA Région sud et de l'application des pénalités financières prévues par le marché.

Au mois de mars 2018 une mission complémentaire d'étude de faisabilité d'un parking en ouvrage sous la place du marché a été confiée à l'architecte urbaniste en chef de la ZAC. Cette mission est en cours.

À la fin 2018, le montant total, depuis 2012, constaté pour les missions de maîtrise d'œuvre est de 1 666 K€ HT €.

Missions sur travaux

À la fin 2018, le montant total engagé pour les missions de SPS, confiées au bureau DEKRA, est de 17 K € HT.

La mission d'études et de suivi géotechnique d'exécution est réalisée par le bureau d'études GEOLITHE.

À la fin 2018, le montant total constaté pour cette mission est de 19,5 K€ HT.

Géomètre

Divers compléments de levés topographiques ont été réalisés ainsi que les plans de bornages de la ZAC et des lots cédés en 2018.

À la fin 2018, le montant total constaté pour les missions de géomètre est de 68 095 € HT.

Actions de communication :

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

À la fin 2018, le montant total constaté pour cette mission est de 37 632,88 € HT.

Les principales actions de communication de l'année 2018 ont été les suivantes :

AR Prefecture

005-210500237-20191113-20191113170-DE
Reçu le 19/11/2019
Publié le 19/11/2019

- Réalisation et inauguration de la maison du Projet, exposition, accueil du public
- Signalétique routière, information sur les perturbations circulation occasionnées par les travaux.
- Administration de la page Facebook de la ZAC
- Publication du journal de la ZAC, Cœur Battant N°3

2. Bilan financier au 31 décembre 2018

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

Les dépenses constatées au 31 décembre 2018 s'élèvent à 8 979 K€ HT, soit un taux de réalisation de 39% par rapport au bilan.

Elles se répartissent de la façon suivante :

DEPENSES PREVISIONNELLES	Bilan voté K€ HT	Réalisation K€ HT
1. Études opérationnelles :	1 521	778
2. Charge foncière	5	54
3. Mise en état des sols :	3 300	1 580
4. Travaux d'aménagement :	11 037	3 943
5. Honoraires sur travaux	2 111	1 828
6. Gestion provisoire et autres frais	690	137
7. Imprévus	1 624	0
8. Impôts et taxes	323	12
9. Frais financiers	1 101	68
10. Rémunération concessionnaire	1 592	580
TOTAL DEPENSES K€ HT	23 305	8 979

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

Les recettes constatées au 31/12/2018, se décomposent comme suit :

RECETTES PREVISIONNELLES	Bilan voté K€ HT	Réalisation K€ HT
1. Cessions lots	15 636	3 029
2. Participation sur équipements publics	7 669	0*
3. Autres recettes	0	1
TOTAL RECETTES K€ HT	23 305	3 030

AR Prefecture

005-210500237-20191113-20191113170-DE
Reçu le 19/11/2019
Publié le 19/11/2019

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

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

Au 31 décembre 2018, le capital restant dû s'élève à 1 003 K€.

3. Perspective pour l'année 2019

Travaux

L'année 2019 permettra d'effectuer les arbitrages sur le PRO des infrastructures et des aménagements extérieurs, et d'achever la réalisation de la première phase des travaux d'aménagement.

Une consultation d'entreprises sera réalisée au cours du troisième trimestre pour la désignation du titulaire d'une deuxième phase de travaux d'aménagement qui débutera au printemps 2020.

Les travaux de construction des lots seront poursuivis. Les aléas climatiques ont conduit au report de leurs livraisons. Les lots B1, A5 et C5 seront livrés en avril, les lots B4.1, et B4.2, B4.3 et C1 entre juin et septembre. La livraison du lot D1- médiathèque - est prévue en septembre.

La faisabilité d'un parking en ouvrage sous la place « côté Colaud » sera étudiée.

Commercialisation et cession de lots

- Un appel à projets sur le lot B2 sera lancé par la collectivité, avec la collaboration de l'AREA, dans le cadre de l'action nationale « Réinventons nos Cœurs de Ville ».
- Les discussions seront poursuivies avec la Communauté de Communes du Briançonnais sur la caserne B3 ou A4 en vue d'y réaliser le pôle culturel communautaire.
- La signature d'avant-contrats de ventes, concernant les lots A2b avec le Centre Hospitalier, et B4.4_B4.5 avec un ou des promoteurs immobiliers constitue l'objectif de commercialisation de l'année.
- La signature de l'acte définitif de vente du lot D3 est prévue au 4e trimestre.
- Pour les lots restant à commercialiser à l'issue de ces démarches, un appel à projet pourra être lancé.

Evolution de l'opération

Tout au long de l'année 2019, une réflexion globale sera menée sur le Programme des Équipements publics (arbitrages sur le projet d'aménagement), sur le Programme Global des Constructions (adaptation programmatique et surfaces de planchers des lots cédés en fonction des résultats de la commercialisation) et sur le bilan financier prévisionnel.

L'adaptation de l'opération – programme, phasage, bilan prévisionnel – pourrait être formalisée à l'issue de ces réflexions, dans le cadre d'un avenant au traité de concession, envisageable en fin d'année 2019 ou en 2020.

AR Prefecture

005-210500237-20191113-20191113170-DE
Reçu le 19/11/2019
Publié le 19/11/2019

Concernant le financement de l'opération, un deuxième prêt bancaire d'un montant de 5 000 K€ sera émis en 2019.

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

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

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

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

Vu le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de l'exercice 2018 ci-après annexé,

Ceci exposé, après en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- D'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2018) de l'opération de la ZAC « Cœur de ville », conformément à l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme,
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou, en cas d'empêchement, un adjoint, un conseiller municipal délégué ou le directeur général des services à signer, au nom et pour le compte de la commune, toute pièce de nature administrative, technique ou financière nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

POUR : 24

CONTRE : 0

ABSTENTION : 8 (PEYTHIEU Éric, GRYZKA Romain, VALDENNAIRE Catherine, MONIER Bruno, MUHLACH Catherine, PICAT RE Alessandro, ARMAND Émilie, DAZIN Florian)

Et les membres présents ont signé au registre après lecture.

URBANISME 1 DEL 2019.11.13/170

PUBLIÉ LE

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME.

Le Maire,
Gérard FROMM

AR Prefecture

005-210500237-20191113-20191113170-DE
Reçu le 19/11/2019
Publié le 19/11/2019

Signature numérique de Gérard FROMM
Le 21/11/2019 15:01:48

AR Prefecture

005-210500237-20191113-20191113170-DE
Reçu le 13/11/2019
Publié



CONSEIL MUNICIPAL DU 13/11/2019
PIÈCE ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION
URBANISME DEL 2019.11.13/---

**ZAC « CŒUR DE VILLE » : APPROBATION
DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA
COLLECTIVITE (CRAC 2018) PRESENTE
PAR LE CONCESSIONNAIRE, LA SPL AREA
REGION SUD.**

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

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



**COMPTE RENDU ANNUEL A LA
COLLECTIVITE
DE L'EXERCICE 2018**

**RAPPORT D'ACTIVITE
ET DE CONJONCTURE**

Sommaire :

1- objet de la concession Cœur de ville	1
1°) une opération de renouvellement urbain	
2°) Les procédures juridiques et administratives	
3°) le traité de concession d'aménagement	
4°) organisation générale	
5°) programmation	
6°) phasage de l'opération	
2- évolution de l'opération	5
3- avancement opérationnel	5
4- activités de l'exercice 2017	6
1°) suivi et coordination générale de l'opération	
2°) Réunions	
3°) Études	
4°) Communication	
5°) Travaux	
6°) Foncier	
7°) Commercialisation	
5- Bilan d'opération	11
6- Dépenses et recettes d'opération cumulées au 31 décembre 2017	11
7- Conjoncture	13
1°) perspectives de l'année 2018	
2°) commercialisation et cession de lots	
3°) Évolution de l'opération	
<u>Documents annexes :</u>	
- annexe 1 : plan d'aménagement de la ZAC	15
- annexe 2 : plan de trésorerie prévisionnel	16
- annexe 3 : tableaux des acquisitions foncières, des cessions de lots et des expropriations	17
- annexe 4 : synthèse générale	18

1°) une opération de renouvellement urbain

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

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

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

2°) Les procédures juridiques et administratives

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

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

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

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

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

3°) le traité de concession d'aménagement

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

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

- 1- Mission générale de suivi et de coordination**
- 2- Financement**
- 3- Gestion foncière**
- 4- Programmation et études de réalisation**

6- Réalisation des travaux d'équipement et des aménagements

7- Commercialisation des lots équipés

8- Information du concédant.

4°) organisation générale

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

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

Une **équipe pluridisciplinaire de maîtrise d'œuvre**, dont l'architecte en chef Pierre-Louis Faloci est mandataire, assure la conception et la réalisation des travaux d'aménagement. Elle comprend le cabinet Faloci, le bureau d'études techniques Igrec ingénierie, le bureau d'études HQE Oasiis et la programmiste Da&Du programmation.

5°) programmation

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

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

Le programme global des constructions de 76 140 m² de surface de planchers se répartit ainsi :

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

* 756 logements familiaux et 110 logements séniors

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

AR Prefecture

005-210500237-20191113-20191113170-DE

Reçu le 19/11/2019

Publié le 19/11/2019

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

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

Phase 1 - en cours

2017-2018 : Rue René Froger / Voie accès C5 / Bassin de rétention-Parking du lot A5 Aegide / Parking du lot A5 Aegide / Avenue du Général Barbot / Place du marché (frange devant Lot A5 Aegide) / Zone de la médiathèque / Voie pompiers du parc / Venelle entre les lots B4-1 et B4-2 / Bassins de rétention du parc / Accès bas de la manivelle des lots C3-C4

2018-2019 : Rue du champ de tir / Parking du champ de tir / Place des casernes, pourtour de la médiathèque / Accès au lot C1 / Manivelle des lots C3-C4 (provisoire)

Phase 2 - 2019/2021

2019/2021 : Place des casernes / Avenue du Général Barbot Nord / Parc / Manivelle des lots C3-C4 (définitive)

Phase 3 - 2021/2024

2022 : Avenue du Général Barbot Sud / Parking du lot A2 / Place du marché / Rue Général Colaud partielle au droit des lots B4-4 et B4-5

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

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

2- évolution de l'opération

L'opération évolue selon le calendrier prévu : le transfert du foncier du concédant au concessionnaire a été finalisé, la commercialisation se poursuit, à l'issue des travaux de démolition, la première phase du chantier d'aménagement a été lancée.

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

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

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

3- avancement opérationnel

L'acte d'apport du foncier par la ville à l'AREA Région Sud, a été signé le 1 février 2017.

Les travaux de démolition et de mise en état des sols ont été réceptionnés le 30

AR Prefecture

005-210500237-20191113-20191113170-DE

Reçu le 19/11/2019

Publié le 19/11/2019

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

La mise en œuvre des actions de communication incombant au concessionnaire, consiste en la mise en œuvre des actions de communication visant à faire connaître et valoriser la ZAC. L'AREA a confié à un tiers – le groupement Havana Studio/Sport Confort – une mission de conception et de réalisation de la communication du projet. Cette mission s'est traduite notamment par la réalisation d'une maison du projet et la publication du troisième **journal de la ZAC**.

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

4- activités de l'exercice 2018

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

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

1°) Suivi et coordination générale de l'opération

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

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

Mission de coordination générale

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

À la fin 2018, le montant total engagé pour cette mission est de 82 063,48 € HT.

2°) réunions

Durant l'année 2018 ont été organisées plusieurs réunions techniques spécifiques. Il ne s'est pas tenu de comité de pilotage puisque les décisions ayant abouti à la mise au point du projet relatif aux travaux d'infrastructure, à l'appel d'offres pour une première phase de travaux et au dépôt du permis d'aménager avaient été prises lors des derniers comités de pilotage organisés en 2016.

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

AR Prefecture

005-210500237-20191113-20191113170-DE

Reçu le 19/11/2019

Publié le 19/11/2019

Maîtrise d'œuvre, les promoteurs, les concessionnaires réseaux...

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

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

3°) études

Maîtrise d'œuvre :

À l'issue des opérations de démolition, compte tenu des contrats passés avec les concessionnaires réseaux, et de l'optimisation de divers postes du bilan (aléas, révisions, gestion provisoire du site), le budget prévisionnel affectable aux travaux de l'opération se décompose en :

Travaux de mise en état des sols : 1 797 K€

Travaux concessionnaires : 874 K€

Travaux d'aménagement : 12 079 K€

À la fin 2017, l'estimation des travaux d'aménagement de la ZAC, telles qu'elle ressortait de la phase PRO, présentée en février 2017 était de 12 915 K€ se décomposant en :

- Solution de base (non compris travaux concessionnaires réseaux) : 11 676 K€
- Équipements supplémentaires du parc (non compris dans le programme initial de l'opération – sanitaires publics, éclairage et arrosage partiel des espaces verts) : 571 K€
- Options qualitatives (éclairage d'agrément, revêtements de sol et mobilier urbain) : 456 K€

La validation du PRO avait été suspendue à la recherche d'économies pour environ 840 K€ sur la solution de base.

Les 4 et 5 juillet 2018, la maîtrise d'œuvre a présenté plusieurs propositions pour réaliser ces économies, qui se décomposent en :

Propositions portant sur les généralités

- Supprimer les caniveaux hors avenue barbot
- Remplacer les trottoirs en enrobés beiges par des enrobés noirs et les trottoirs en enrobé grenailé par des trottoirs en enrobés beiges
- Remplacer les dalles béton pierre de la place du gymnase et de la place de l'Europe par des revêtements en enrobé beige
- Généralisation des bordures béton pierre non teintées
- Remplacer les passages piétons en enrobé grenailé par des passages piétons peints sauf sur l'avenue Barbot et dans le carrefour carrefour rue Froger/avenue Barbot.

Propositions portant sur la phase 1 en cours

Abaissement des murs de soutènement de l'accès au lot C5, du skate parc, du parking du « stand de tir », de la rue du « stand de tir ».

Mise en œuvre des généralités sur le parking « stand de tir ».

Mise en œuvre des généralités (ci-dessus) sur accès C1 C2, sur l'avenue Barbot, le parking Colaud.

Propositions portant sur les phases 2 et 3

Places du « marché » et des casernes : diminution des glacis, remplacement des plots béton par des potelets, mise en œuvre d'enrobé beige au lieu de d'enrobé grenailé.

Place du gymnase : Enrobé beige au lieu de béton pierre et enrobé beige au lieu de grenailé.

AR Prefecture

005-210500237-20191113-20191113170-DE

Reçu le 19/11/2019

Publié le 19/11/2019

Avenue Collaud, avenue Barbot nord, Avenue Froger, place de l'Europe, Axes G3 G4 et G1 G2, Mise en œuvre des généralités.

Parc : Mise en œuvre des généralités, réduction des linéaires de murets et des bancs, simplification du grand escalier

Remplacement de l'escalier vers la résidence des Escartons par un cheminement naturel.

Ces propositions représentant 846 K€ d'économies ont globalement été considérées comme acceptables. Il a été demandé à la maîtrise d'œuvre de remettre, pour la fin de l'année, un projet modificatif et un dossier de consultation des entreprises pour la phase 2, valorisant ces économies en solution de base pour les modifications portant sur les dispositions spatiales du projet et en options pour les modifications portant sur les alternatives qualitatives telles qu'abordées au chapitre généralités.

L'année 2018 a vu néanmoins une difficulté croissante de l'équipe de maîtrise d'œuvre dans l'exécution de ses prestations qui s'est traduite par :

- Un retard dans la mise au point du projet et l'élaboration du DCE phase 2 qui n'ont pu être finalisés fin 2018 comme prévu. En conséquence, la consultation pour la phase 2 des travaux d'aménagement a dû être reportée au troisième trimestre 2019.
- Une organisation imparfaite du suivi des travaux, plus particulièrement des délais trop importants de production des mises au point du projet, des ordres de services de travaux modificatifs et des visas de plans d'exécution, sources de retard de chantier et de tensions avec les entreprises.

Pour ces motifs le groupement de maîtrise d'œuvre a fait l'objet de mises en demeure de la part de l'AREA Région sud et de l'application des pénalités financières prévues par le marché.

Au mois de mars 2018 une mission complémentaire d'étude de faisabilité d'un parking en ouvrage sous la place du marché a été confiée à l'architecte urbaniste en chef de la ZAC. Cette mission est en cours.

À la fin 2018, le montant total constaté, depuis 2012, pour les missions de maîtrise d'œuvre est de 1 666 K€ HT €

Missions sur travaux

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

À la fin 2018, le montant total engagé pour les missions de SPS est de 17 K € HT.

La mission d'études et de suivi géotechnique d'exécution est réalisée par le bureau d'études GEOLITHE. À la fin 2018, le montant total constaté pour cette mission est de 19,5 K€ HT

Géomètre

Divers compléments de levés topographiques ont été réalisés ainsi que les plans de bornages de la ZAC et des lots cédés en 2018. À la fin 2018, le montant total constaté pour les missions de géomètre de 68 095 € HT.

4°) communication

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

À la fin 2018, le montant total constaté pour cette mission est de 37 632,88 € HT.

AR Prefecture

005-210500237-20191113-20191113170-DE

Reçu le 19/11/2019

Publié

Les principales actions de communication de l'année 2018 ont été les suivantes :

- Publication et inauguration de la maison du Projet, exposition, accueil du public
- Signalétique routière, information sur les perturbations circulation occasionnées par les travaux.
- Administration de la page Facebook de la ZAC
- Publication du journal de la ZAC, Cœur Battant N°3

5°) Travaux

Les travaux de démolition et de mise en état des sols

Les travaux de démolition ont été achevés en 2017. Ils ont été accompagnés de divers travaux de mise en état des sols et d'aménagements provisoires - dévoiement de réseaux, parkings provisoires.

À la fin 2018, le montant total constaté pour les travaux de démolition et de mise en état des sols est de 1 574,5 K€ HT.

Les travaux d'aménagement

Les travaux d'aménagements de la première phase des espaces publics ont démarré le 17 octobre 2017, pour un délai global d'exécution est de 20 mois.

Les travaux ont été interrompus pour intempéries entre le 8 décembre 2017 et le 12 mars 2018 puis à partir de 15 décembre 2018, avec une reprise prévisible au 15 mars 2019.

Les trois tranches de ces travaux ont été engagées simultanément, leur planning a dû être largement modifié suite aux aléas climatiques, aux contraintes imposées par les interventions des concessionnaires réseaux publics et à plusieurs demandes de la ville relatives à l'organisation de son plan de circulation général. En 2018, néanmoins, les travaux les plus lourds et impactant sur le plan de circulation communal ont pu être largement avancés - déviation de l'avenue de Provence, réaménagement de l'avenue Barbot, principaux réseaux - Canaux d'arrosage, EU, AEP, électricité, télécom....

La première phase des travaux d'aménagement s'achèvera en novembre 2019.

À la fin 2018, le montant total constaté pour les travaux d'aménagement est de 3 124 K€ HT.

Travaux des concessionnaires réseaux

Les concessionnaires réseaux ont réalisé en 2018 la majeure partie de leurs ouvrages de distribution primaire dans le périmètre de ZAC : AEP (ESHD), EU (Suez), réseau de chaleur (BBE), HTA (EDSB), THT (RTE), fibre (SMOPACA) et téléphone (Orange).

À la fin 2018, le montant total constaté pour les travaux des concessionnaires réseaux est de 353,6 K€ HT.

6°) Foncier

Le foncier de la ZAC est maîtrisé par l'ARÉA RÉGION SUD (signature de l'acte d'apport de la collectivité le 1 février 2017).

7°) commercialisation

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

Actions de commercialisation réalisées en 2018

L'acte authentique de vente du lot C1 a été signé le 13 juin 2018

L'acte authentique de vente du lot B1 a été signé le 21 mars 2018.

L'acte authentique de vente du lot B4.2 a été signé le 22 août 2018.

Un compromis de vente a été signé le 10 avril 2018 avec PROMOFAR pour le lot A3

Une négociation concernant le lot A2b a été engagée le centre hospitalier de Briançon

AR Prefecture

005-210500237-20191113-20191113170-DE

Reçu le 19/11/2019

Publié en vue de la

construction d'un hôpital de jour. Un compromis de vente sera signé en 2019.

Une négociation concernant le lot D3 a été engagée un représentant du Mondial de l'escalade, en vue de la réalisation d'un immeuble de services (santé, loisirs, restauration). Un compromis de vente sera signé en 2019.

La communauté de Communes du Briançonnais a manifesté son intérêt pour l'acquisition du lot B3 en vue de la réalisation d'un pôle culturel communautaire. Une étude de faisabilité est en cours concernant ce projet.

Un groupe de promotion immobilière a manifesté son intérêt pour l'acquisition des lots B4.4 et B.4 5 en vue d'y réaliser un programme de logements sociaux, logements partagés et en accession à la propriété à coût maîtrisé.

Un promoteur immobilier a également manifesté son intérêt pour l'acquisition des lots B4.4.

Fin 2018, sur un total de 26 lots le bilan de la commercialisation s'établit à :

- Lots affectés ou en négociation : 7
- Lots sous compromis : 5
- Lots vendus : 7
- Lots à céder : 7

AR Prefecture

005-210500237-20191113-20191113170-DE

Reçu le 19/11/2019

Publié le 18/11/2019

ZAC CŒUR DE VILLE
COMMERCIALISATION DES LOTS fin 2018

I. 7 LOTS VENDUS						
lots		emprise lot m2	destination	SDP m2	acquéreurs	date acte cession
A5		4 617	résidence séniors (110 logements, ...)	7 606	AEGIDE	14/11/2016
B1		1 251	cinéma 4 salles 430 fauteuils	1 349	AUROUZE	21/03/2018
B4-1	a	3 100	commerce en RDC + logements en étages	1 080	PROMOFAR	11/05/2017
	b		logements	1 260	PROMOFAR	11/05/2017
	c		logements	1 680	PROMOFAR	11/05/2017
B4-2	a	2 637	commerce en RDC + logements en étages	1 040	PROMOFAR	22/08/2018
	b		logements	1 265	PROMOFAR	22/08/2018
	c		logements	1 090	PROMOFAR	22/08/2018
B4-3	a	2 286	commerce en RDC + logements en étages	1 865	PROMOFAR	11/05/2017
	b		logements	1 710	PROMOFAR	11/05/2017
C1		890	logements	970	SEVERAL-BENOIT	13/06/2018
C5		665	logements	1 125	PROMOFAR	11/05/2017
S/TOTAUX				22 040		
II. 5 LOTS SOUS PROMESSE DE VENTE						
lots		emprise lot m2	destination	SDP m2	acquéreurs	date compromis
A3		1 402	commerce, services, logements	4 050	PROMOFAR	10/04/2018
C2	a	2 508	logements	1 004	PROMOFAR	20/02/2017
	b		logements	1 504		
C3-1	a	3 790	logements	2 727	PROMOFAR	20/02/2017
	b		logements	2 448	PROMOFAR	20/02/2017
C3-2	a	2 227	logements	1 050	PROMOFAR	20/02/2017
	b		logements	3 375	PROMOFAR	20/02/2017
C3-3	a	1 923	logements	1 480	PROMOFAR	20/02/2017
	b		logements	1 070	PROMOFAR	20/02/2017
S/TOTAUX				18 708		
III. 7 LOTS AFFECTES OU EN NEGOCIATION						
A2a		1 378	commerce en RDC + logements en étages	1 985	bailleur social	
A2b		492	hôpital de jour centre hospitalier Briançon	1 245	Hôpital	
D1		2 190	médiathèque	1 816	Ville	
D2		1 647	gymnase	2 200	Ville	
D4		962	skate park	900	skate park	
D3		752	activ + commerces	2 265	SCI Privée	
B3		1 994	Pôle culturel intercommunal	4 140	CCB	
S/TOTAUX				14 551		
IV. 7 LOTS A CEDER						
A4		1 900	commerces en RDC + hôtel 4* 60 ch	3 730		
B2		1 510	Commerces en RDC, logements étages	2 140		
			hôtellerie 2* + appartotel en étages 60 ch	2 000		
B4-4	a	1 520	commerce en RDC + logements en étages	1 165		
	b		logements	1 490		
B4-5	a	2 056	commerce en RDC + logements en étages	2 225		
	b		logements	1 430		
B5		376	immeuble services	1 000		
C4-1	a	1 747	logements	880		
	b		logements	830		
	c		logements	970		
C4-2	a	1 864	logements	1 440		
	b		logements	1 250		
S/TOTAUX				20 550		
27 lots		47 769	TOTAUX	75 849		

Eus égard aux nombreuses manifestations d'intérêt enregistrées, il n'a pas été lancé d'appel à projets de promoteurs en 2018. Un appel à projet pourra être lancé à la fin 2019 dont le contour sera défini selon une stratégie et une programmation à définir et selon les concrétisations des manifestations d'intérêt.

5- bilan d'opération

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

AR Prefecture

005-210500237-20191113-20191113170-DE
 Reçu le 19/11/2019
 Publié sur [équipements publics](#).

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

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

DEPENSES PREVISIONNELLES	Bilan voté
1. Études opérationnelles :	1 521
2. Charge foncière	5
3. Mise en état des sols :	3 300
4. Travaux d'aménagement :	11 037
5. Honoraires sur travaux	2 111
6. Gestion provisoire et autres frais	690
7. Imprévus	1 624
8. Impôts et taxes	323
9. Frais financiers	1 101
10. Rémunération concessionnaire	1 592
TOTAL DEPENSES € HT	23 305
RECETTES PREVISIONNELLES	Bilan voté
1. Cessions lots	15 636
2. Participation sur équipements publics	7 669
3. Apport en nature	0
TOTAL RECETTES € HT	23 305

6- Dépenses et recettes d'opération cumulées au 31 décembre 2018

Les dépenses constatées au 31 décembre 2018 s'élèvent à 8 979 K€ HT, soit un taux de réalisation de 39% par rapport au bilan. Elles se répartissent de la façon suivante :

DEPENSES PREVISIONNELLES	Bilan voté K€ HT	Réalisation K€ HT
1. Études opérationnelles :	1 521	778
2. Charge foncière	5	54

AR Prefecture

005-210500237-20191113-20191113170-DE

Reçu le 19/11/2019

Publié le 19/11/2019

3. Mise en état des sols :	3 300	1 580
4. Travaux d'aménagement :	11 037	3 943
5. Honoraires sur travaux	2 111	1 828
6. Gestion provisoire et autres frais	690	137
7. Imprévus	1 624	0
8. Impôts et taxes	323	12
9. Frais financiers	1 101	68
10. Rémunération concessionnaire	1 592	580
TOTAL DEPENSES K€ HT	23 305	8 979

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.

Les recettes constatées au 31 décembre 2018 se décomposent comme suit :

RECETTES PREVISIONNELLES	Bilan voté K€ HT	Réalisation K€ HT
1. Cessions lots	15 636	3 029
2. Participation sur équipements publics	7 669	0*
3. Autres recettes	0	1
TOTAL RECETTES K€ HT	23 305	3 030

* Le concédant a versé 3 619 K€ d'acomptes sur participation d'équipement public. Ces acomptes seront comptabilisés en participation lors de la remise des équipements publics.

Un emprunt de 1 500 K€, d'une durée de 120 mois, a été contracté par le concessionnaire auprès de l'établissement bancaire Arkéa en juin 2015 et pour lequel la Ville de Briançon a apporté sa garantie partielle à hauteur de 40%, soit 600 K€. Au 31 décembre 2018, le capital restant dû s'élève à 1 003 K€.

7- Conjoncture

1°) perspectives de l'année 2019

L'année 2019 permettra d'effectuer **les arbitrages sur le PRO des infrastructures et des aménagements extérieurs**, et d'achever la réalisation de la première phase des travaux d'aménagement.

Une consultation d'entreprises sera réalisée au cours du troisième trimestre pour la désignation du titulaire d'une deuxième phase de travaux d'aménagement qui débutera au printemps 2020.

Les travaux de construction des lots seront poursuivis. Les aléas climatiques ont conduit au report de leurs livraisons. Les lots B1, A5 et C5 seront livrés en avril, les lots B4.1, et B4.2, B4.3 et C1 entre juin et septembre. La livraison du lot D1- médiathèque - est prévue en septembre.

La faisabilité d'un parking en ouvrage sous la place du marché sous la place « côté Colaud » sera étudiée.

AR Prefecture

005-210500237-20191113-20191113170-DE

Reçu le 19/11/2019

Publié le 21/11/2019

2°) Commercialisation et cession de lots

Un appel à projets sur le lot B2 sera lancé par la collectivité, avec la collaboration de l'AREA, dans le cadre de l'action nationale Cœur de Ville.

Les discussions seront poursuivies avec la Communauté de Communes du Briançonnais sur la caserne B3 ou A4 en vue d'y réaliser le pôle culturel communautaire.

La signature d'avant-contrats de ventes, concernant les lots A2b avec le Centre Hospitalier et B4.4_B4.5 avec un ou des promoteurs immobiliers constitue l'objectif de commercialisation de l'année 2018

La signature de l'acte définitif de vente du lot D3 est prévue au 4^e trimestre.

Pour les lots restant à commercialiser à l'issue de ces démarches, un appel à projet pourra être lancé.

3°) Évolution de l'opération

Tout au long de l'année 2019, une réflexion globale sera menée sur le Programme des Équipements publics (arbitrages sur le projet d'aménagement), sur le Programme Global des Constructions (adaptation programmatique et surfaces de planchers des lots cédés en fonction des résultats de la commercialisation) et sur le bilan financier prévisionnel.

L'adaptation de l'opération – programme, phasage, bilan prévisionnel – pourrait être formalisée à l'issue de ces réflexions, dans le cadre d'un avenant au traité de concession, envisageable en fin d'année 2019 ou en 2020.

Concernant le financement de l'opération, un deuxième prêt bancaire d'un montant de 5 000 K€ sera émis en 2019.

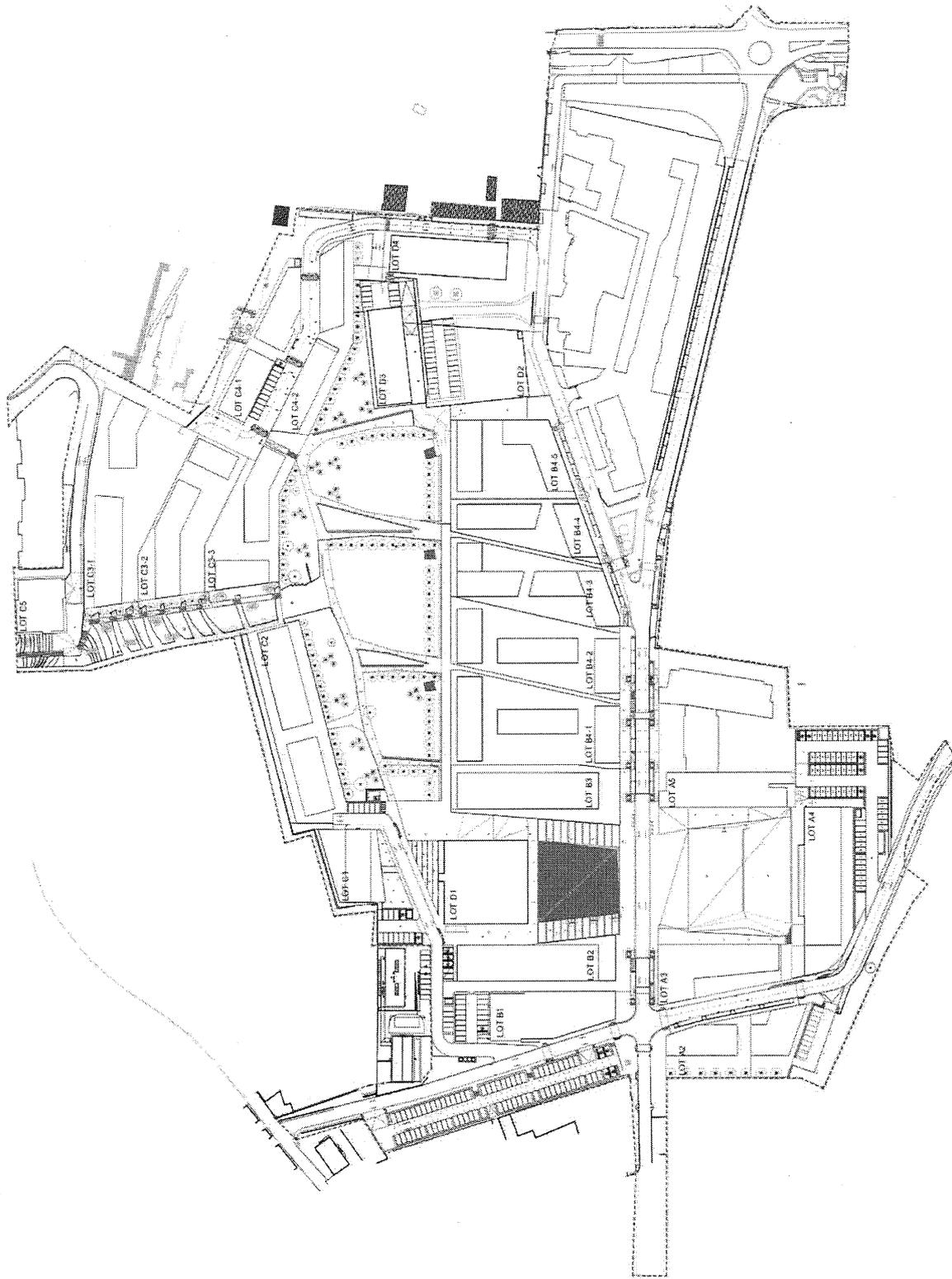
Documents annexes :

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

AR Prefecture

005-210500237-20191113-20191113170-DE
Recu le 19/11/2019
Publié

Annexe 2 plan d'aménagement de la ZAC Cœur de ville



Etat en K€ HT	Bilan avenant 1	Cumul engagé HT	Cumul constaté à fin 2018	Cumul réglé à fin 2018	Prévisions HT 2019	Prévisions HT 2020	Prévisions HT 2021	Prévisions HT 2022	Prévisions HT 2023	Prévisions HT 2024	Prévisions HT 2025	Prévisions HT 2026	Total
1 DEPENSES	23 305	12 634	8 979	8 300	4 856	3 206	2 167	1 517	1 198	952	977	0	23 172
10 ETUDES OPERATIONNELLES	1 521	1 014	778	778	108	44	33	233	20	12	12	0	1 239
12 CHARGES FONCIERES	5	54	54	6	0	0	0	0	0	0	0	0	60
13 MISE EN ETAT DES SOLS	3 300	1 638	1 580	1 575	119	50	30	17	7	0	0	0	1 797
14 TRAVAUX AMENAGEMENT	11 037	6 408	3 943	3 498	3 856	2 390	1 580	820	820	520	238	0	13 721
15 HONORAIRES	2 111	2 622	1 828	1 822	185	114	63	59	59	59	53	0	2 414
17 REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	1 592	580	580	357	223	313	222	176	80	148	74	0	1 592
18 FRAIS DIVERS	690	167	137	137	113	100	45	45	45	48	45	0	578
19 IMPREVUS	1 624	0	0	0	150	75	80	55	55	55	55	0	525
20 IMPOTS ET TAXES	323	12	12	12	40	45	45	45	45	45	46	0	323
21 FRAIS FINANCIERS	1 101	140	68	68	57	76	69	67	66	65	454	0	922
2 RECETTES	23 305	3 030	3 030	2 996	934	3 535	1 297	1 490	2 364	463	10 095	0	23 173
50 CESSON DES CHARGES FONCIERES	15 636	3 029	3 029	2 995	934	3 535	1 297	1 490	2 364	463	2 427	0	15 503
51 PARTICIPATIONS PUBLIQUES	7 669	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 669	0	7 669
56 PRODUITS FINANCIERS	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Mouvements recettes-dépenses :													
			-5 949	-5 304	-3 923	329	-870	-28	1 166	-489	9 119	0	0
Emprunt :													
Mobilisation :				1 500	5 000	0							6 500
Remboursements :				497	147	150	152	155	157	160	5 081	0	6 500
Avance société :													
Mobilisation				169									169
Remboursements :				169	0	0							169
Créance TVA (flux tva payés par opé)				60	-60	0							0
Avances concédant				3 619	550	500	500	500	500	500	-6 669		0
Trésorerie annuelle :				-742	1 540	679	-522	318	1 509	-149	-2 631	0	0
Trésorerie cumulée :				-742	798	1 476	954	1 272	2 781	2 631	0	0	0

AR Prefecture

005-210500237-20191113-20191113170-DE
 Reçu le 19/11/2019
 Publié le 19/11/2019

Annexe 3 - synthèse générale

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE**CRAC 2018**

Collectivité concédante : VILLE DE BRIANCON
 concessionnaire : SPL AREA REGION SUD

OPERATION : ZAC CŒUR DE VILLE

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

Annexe 4 : tableaux des acquisitions foncières, des cessions de lots et des expropriations réalisées en 2018

Actes authentiques	dénomination	surface	réf. cadastrales	nom	acte notarié	principal	accessoire
1	Parcelles communales	96824 m ²	AK429-430, AL501-39, AM154-143-172	Commune de Briançon	01-févr-17	1	63737

Tableau détaillé des cessions de lots

n° ordre	Actes authentiques :	Biens		Bénéficiaire	Date	Prix		
		Numéro de lot	surface			réf. cadastrales	nom	acte notarié
1		C5	676 m ²	AM454/435/433/434/436/458/459	PROMOALP 2	11-mai-17	258 000	-
2		B4.1/B4.2c./B4.3	5906 m ²	AM450/451/455/452/461/462	PROMOALP 3	11-mai-17	1 597 910	-
3		B1	1253 m ²	AM437-442-443-444-445	AUROUZE	21-mars-18	315 000	-
4		C1	1220 m ²	AM456/457	La commanderie	13-juin-18	380 872	-
5		B4.2b	1265 m ²	AM154-143	PROMOALP 5	04-juil-18	267 000	-
6		B4.2a	849 m ²	AM154-143	YF IMMO	22-août-18	210 000	-
	Promesses de vente							
1		C2/C3.1/C3.2/C3.3	10 448 m ²	AM154-143	PROMOFAR	02-févr-17	3 349 000	-

Rapport spécial d'exercice de prérogative de puissance publique

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