



**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 1^{ER} OCTOBRE 2020**

N° DEL 2020.10.01/135

Thème : URBANISME 5

**Objet : ZAC Cœur de
ville - Approbation du
compte rendu annuel à
la collectivité 2019.**

Convocation :

Date : 24/09/2020

Affichage : 24/09/2020

**Nombre de membres
du conseil municipal**

En exercice : 33

Présents : 28

**Nombre de
suffrages
exprimés : 31**

Le **jeudi 1^{er} octobre 2020** à 18h00 le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique dans la salle du conseil au 1^{er} étage de la communauté de communes du Briançonnais, sous la présidence du Maire, **Monsieur Arnaud MURGIA.**

Étaient Présents :

Richard NUSSBAUM, Catherine VALDENNAIRE, Éric PEYTHIEU, Annie ASTIER-CONVERSEZ, Émilie DESMOULINS, Jean-Marc CHIAPPONI, Élisabeth FAURE, André MARTIN, Claire BARNÉOUD, Michèle SKRIPNIKOFF, Patrick MICHEL, Corinne ASCHETTINO, Christian FERRUS, René MICHEL, Christophe OSTI, Monique OLLAGNIER, Renaud PONS, Marie SOUBRANE, Hervé BOULAIS, Sandrine CORDIER, Yoann LAGIER, Maryse XAUSA FRANÇOIS, Natalia SERTOURE, Solange MICHEL, Aurélie POYAU, Gabriel LÉON, Francine DAERDEN.

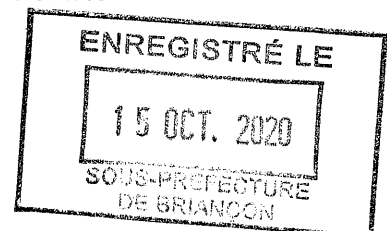
Étaient représentés :

Christian JULLIEN donne pouvoir à Claire BARNÉOUD ;
Corinne FAURE-BRAC donne pouvoir à Christian FERRUS ;
Brigitte LASSERRE donne pouvoir à Jean-Marc CHIAPPONI ;
Florian DAZIN donne pouvoir à Thomas SCHWARZ ;

Absents excusés :

Christian JULLIEN, Corinne FAURE-BRAC, Brigitte LASSERRE, Thomas SCHWARZ, Florian DAZIN.

Secrétaire de séance : Émilie DESMOULINS



Rapporteur : Richard NUSSBAUM

La municipalité de Briançon a engagé une opération de renouvellement urbain par la restructuration du site des anciennes emprises militaires Colaud et Berwick, permettant 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.

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 REGION SUD.

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 31/12/2019.

1. Situation de l'opération au 31 décembre 2019

L'opération évolue selon le calendrier prévu :

- le transfert du foncier du concédant au concessionnaire a été réalisé (février 2017),
- la poursuite de la commercialisation,
- les travaux de démolition sont terminés,
- la première phase du chantier d'aménagement est terminée,
- les premières réalisations de bâtiments de logements et d'équipements publics ont été livrées.

L'affectation programmatique des lots, en termes de nature d'occupation et de surface, est adaptée et actualisée en continu en tenant compte des manifestations d'intérêt enregistrées pour les lots restant à commercialiser et de l'équilibre financier de l'opération.

A la demande du concédant, une étude de stationnement a été réalisée pour affiner la connaissance des besoins complémentaires générés par les usagers et les futurs occupants de l'opération des lots situés autour de la place du marché. Cette approche a eu pour objet de préciser les principes d'amélioration de l'offre de stationnements notamment privés.

L'adaptation de l'opération – programme, phasage, bilan prévisionnel – sera formalisée si nécessaire dans le cadre d'un avenant au traité de concession.

Les principales activités réalisées par l'AREA Paca au cours de l'exercice 2019 ont été les suivantes :

- Le suivi et la coordination générale de l'opération,
- La préparation et coordination de comités techniques et de réunions techniques connexes,
- Le suivi et la coordination des études et des procédures,
- La communication,

- Le suivi et la coordination des travaux de VRD et d'aménagement de surface phase 1,
- Les études complémentaires de la phase 2 de l'opération,
- La commercialisation des lots (compromis et actes authentiques)

Durant l'année 2019 ont été organisées plusieurs réunions techniques spécifiques. Il ne s'est pas tenu de comité de pilotage puisque les décisions ayant abouti à la mise au point du projet relatif aux travaux d'infrastructure, à l'appel d'offres pour une première phase de travaux et au dépôt du permis d'aménager avaient été prises lors des derniers comités de pilotage organisés en 2016.

- Des réunions de cadrage et de présentation technique du projet d'aménagement ont été organisées tout au long de l'année avec les élus et les services de la collectivité, les maîtres d'œuvre, les promoteurs, les concessionnaires réseaux.
- Les réunions de suivi du chantier ont été organisées à une fréquence hebdomadaire. 40 réunions ont eu lieu.
- Les réunions de suivi et de coordination générale ont été organisées 2 fois par trimestre.

Opérations livrées au 31 décembre 2019

Les huit premières opérations qui ont fait l'objet des dix premiers permis de construire ont été livrées de manière échelonnée durant toute l'année 2019 :

- La résidence séniors « Les Aiglons Blancs » pour 116 logements (lot A5),
- Les opérations de la société Promofar concernant les lots B4-1, B4-2, B4-3 et C5 pour un total de 174 logements,
- Le cinéma « Le Cosmo » (4 salles pour 410 fauteuils) (lot B1),
- Le bâtiment de « la Commanderie » de la SCI Séveral-Benoit (16 logements) (lot C1),
- La médiathèque « La Ruche » (lot D1).

Soit un total de 24 603 m² de surface plancher et 321 logements.

Commercialisation :

Pour mémoire, la ZAC « Cœur de ville » comprend 26 lots cessibles représentant une surface totale de plancher de 79 001 m².

Le programme global des constructions arrêté dans le dossier de réalisation était de 76 140 m² de surface de planchers. L'évolution du programme, l'adaptation des projets et la création d'un nouveau lot de stationnement souterrain (lot A1) a porté la surface de planchers à 79 001 m².

- Un compromis de vente a été signé avec la société « La Bonne Altitude » en juillet 2019 pour le lot D3 en vue de la réalisation d'un immeuble de services (santé, loisirs, restauration). Les négociations se sont poursuivies sur 8 lots. Des contacts avec des opérateurs potentiels ont été réalisés.
- La négociation concernant le lot A2b s'est poursuivie avec le centre hospitalier de Briançon en vue de la construction d'un hôpital de jour. Un compromis de vente devrait être signé en 2020.
- L'étude de faisabilité pour la création d'un pôle culturel communautaire a été finalisée sur le lot B3, portée par la communauté de communes du Briançonnais.
- Il est envisagé de lancer des appels à projets en 2021 pour certains lots restant à céder.

Lots vendus au 31 décembre 2019 :

Suite aux divers compromis signés entre 2015 et 2019, 7 lots ont été vendus et 1 lot réalisé par la ville :

- 1 en 2016 (lot A5 Aegide)
- 3 en 2017 (lots B4-1, lot B4-3, lot C5 Promofar)
- 3 en 2018 (lot B1 Aurouze, lot B4-2 Promofar et lot C1 Several-Benoit)

La médiathèque (lot D1), réalisée sur l'assiette foncière de la commune de Briançon, ne fait pas l'objet d'une cession réalisée par l'AREA mais est comptabilisée dans le décompte des lots.

Au 31 décembre 2019, le bilan de la commercialisation s'établit ainsi :

- Lots sous compromis : 7
 - o 5 lots été signés avec Promofar pour une réalisation 2022-2025
 - o 1 compromis concerne le lot A2b pour l'annexe du centre hospitalier des Escartons
 - o 1 compromis concerne le lot D3 signé avec la société « La Bonne Altitude »
- Lots en négociation : 5
- Lots restant à céder : 5 lots sont à céder et 1 lot à régulariser par convention de participation (Lot D4 : Skate Parc)
 - o le lot A2a destiné à du logement locatif social (32 PLUS) pour lequel un bailleur social sera recherché,
 - o le lot B4-5 situés en front de rue à l'angle de l'avenue du général Barbot et de la rue du général Colaud destiné à du logement libre (56 logements),
 - o les lots C4-1 (45 logements libres) et C4-2 (45 logements libre et PLUS) situés en bordure du parc urbain,
 - o le lot D2 destiné à la construction d'un gymnase ou une alternative résidentielle d'une capacité de 30 à 40 logements environ,

Sur les 26 lots de la ZAC, les lots vendus, sous compromis ou en négociation représentent un taux de commercialisation de 77%.

Travaux :

Travaux d'aménagement

Les travaux d'aménagements de la première phase des espaces publics, démarrés le 17 octobre 2017, se sont achevés en octobre 2019.

Ils ont été interrompus pour intempéries pendant plus de 8 mois ; de plus, il a fallu adapter le planning d'exécution en continu pour répondre aux contraintes imposées par les interventions des concessionnaires de réseaux publics et aux demandes de la ville relatives à l'organisation de son plan de circulation.

À la fin 2019, le montant total constaté pour les travaux d'aménagement est de 6 182 000 € HT.

Travaux des concessionnaires réseaux

En 2019, des compléments de travaux de distribution primaire ont été réalisés dans le périmètre de la ZAC : AEP (ESHD), EU (Suez), réseau de chaleur (BBE), HTA (EDSB), THT (RTE), fibre (SMOPACA) et téléphone (Orange).

À la fin 2019, le montant total constaté pour les travaux des concessionnaires réseaux est de 503 356 € HT.

Phasage opérationnel:

L'opération Cœur de ville se déroule de 2015 à 2026. Les travaux de démolition ont été réalisés en 2016 et 2017 et ont été achevés en octobre 2017.

Les travaux d'aménagement se déroulent de 2017 à 2024, ils sont engagés selon 3 phases prévisionnelles :

Phase 1 : 2017/2019

- 2017-2018 :
 - Rue René Froger
 - Voie accès C5
 - Bassin de rétention
 - Parking du lot A5 Aegide
 - Avenue du Général Barbot
 - Place du marché partielle (frange devant Lot A5 Aegide)
 - Zone de la médiathèque
 - Voie pompier du parc urbain
 - 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 et pourtour de la médiathèque
 - Accès au lot C1
 - Manivelle des lots C3-C4 (provisoire)




Phase 2 : 2020/2022

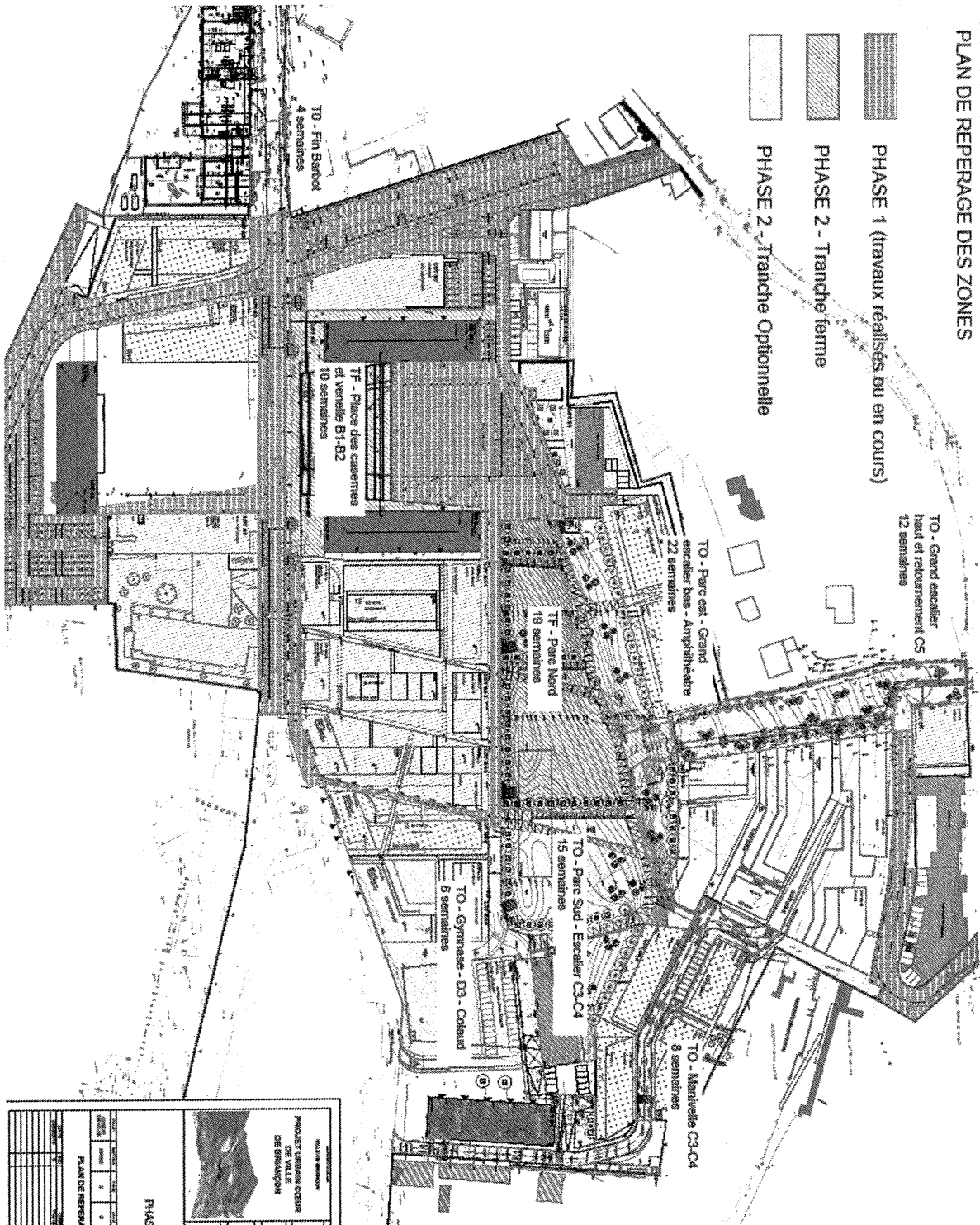
- 2020/2022 :
 - Place des casernes définitive
 - Avenue du Général Barbot Nord
 - Parc urbain
 - Manivelle des lots C3-C4 (finitions).

Phase 3 - 2023/2026

- 2023-24 :
 - Avenue du Général Barbot Sud
 - Parking du lot A2
 - Place du marché
 - Rue du Général Colaud partielle au droit des lots B4-4 et B4-5
- 2025 :
 - Place du gymnase
 - Fin de la rue du Général Colaud (Est) 2026 :
 - Place de l'Europe
 - Est de l'avenue du Général Barbot
 - Avenue du 159ème RIA

PLAN DE REPERAGE DES ZONES

-  PHASE 1 (travaux réalisés ou en cours)
-  PHASE 2 - Tranche ferme
-  PHASE 2 - Tranche Optionnelle



Etudes :

Maîtrise d'œuvre :

Pour la deuxième phase des travaux, la validation de la phase PRO a été suspendue pour rechercher des solutions d'économie. Les propositions demandées à la maîtrise d'œuvre sont en cours de finalisation et l'appel d'offre de la deuxième phase sera lancé deuxième semestre 2020.

Une mission complémentaire d'étude d'un parking en ouvrage souterrain (lot A1) a été réalisée. Le montage juridique du projet de parking, la définition de la maîtrise d'ouvrage approprié ainsi que le montage financier seront arrêtés courant de l'année 2020

À la fin 2019, le montant total constaté pour les missions de maîtrise d'œuvre est de 1 455 K€.

Actions de communication :

L'AREA Région Sud 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 préparation des journaux de la ZAC n°2, 3 et 4.

En février 2019, le marché à bon de commande d'une durée de 2 ans, avec le groupement Studio Havana, n'a pas été renouvelé. En 2019, la prestation de communication se déroule avec l'agence "A plus d'1 titre" basée à Briançon.

Les principales actions de communication lancées en 2018 et 2019 ont été les suivantes :

- Réalisation et inauguration de la maison du Projet, exposition, accueil du public,
- Signalétique routière, information sur les perturbations de circulation occasionnées par les travaux,
- Communication auprès des riverains avec distribution de flyers,
- Communication chantier sous forme d'affichage (calicot, bâches, panneaux 4x3),
- Administration de la page Facebook de la ZAC,
- Publication d'un journal annuel de la ZAC dénommé « Cœur Battant »,
- Reportages photo et vidéo.

2. Bilan financier au 31 décembre 2019

Les dépenses constatées au 31 décembre 2019 s'élèvent à 12 232 937 € HT, soit un taux de réalisation de 52,5% du bilan :

	<i>BILAN Avenant 1</i>	<i>réalisation</i>	<i>%</i>
DEPENSES PREVISIONNELLES	montant € HT	montant € HT	
1. Études opérationnelles	1 521 300,00	1 131 235,00	74,4%
2. Charge foncière	5 001,00	53 925,00	
3. Mise en état des sols	3 300 000,00	1 656 656,00	50,2%
4. Travaux d'aménagement	11 036 625,00	6 704 432,00	60,7%
5. Honoraires sur travaux	2 110 795,00	1 660 346,00	78,7%
6. gestion provisoire et autres frais	690 000,00	188 710,00	27,3%
7. imprévus	1 624 353,00	-	0,0%
8. Impôts et taxes	323 260,00	20 616,00	6,4%
9. Frais financiers	1 101 305,00	108 825,00	9,9%
10. Rémunération concessionnaire	1 592 000,00	708 192,00	44,5%
TOTAL DEPENSES	23 304 639,00	12 232 937,00	52,5%

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

Les recettes constatées au 31 décembre 2019 s'établissent à 6 647 372 € :

RECETTES PREVISIONNELLES	montant € HT	montant € HT	
Cessions de lots	15 636 048,00	3 028 782,00	19%
Participation ville sur équipements publics	7 668 590,00	3 618 590,00	47%
Apport en nature terrains	1,00	1,00	
TOTAL RECETTES	23 304 639,00	6 647 373,00	28,5 %
emprunt 1		6 500 000,00	
situation comptable		13 147 373,00	

Un emprunt total de 6 500 K€, contracté par le concessionnaire auprès de l'établissement bancaire Arkéa, a été mis en place :

- Une première tranche d'un montant de 1,5 millions d'euros a été versée le 31 Juillet 2015,
- Une seconde tranche, d'un montant de 5 millions d'euros a été versée le 31 janvier 2019.

Cet emprunt permet de couvrir le différentiel financier, dans l'attente de la commercialisation de l'ensemble des surfaces cessibles.

3. Perspective pour l'année 2020

L'année 2020 permettra la mise au point du dossier de consultation des entreprises et le lancement de l'appel d'offres de la seconde phase des travaux d'aménagement, après la validation finale du dossier PRO.

3.1 Commercialisation et cession de lots

L'appel à projets sur le lot B2 qui a été lancé par la collectivité dans le cadre du programme national « Réinventons nos Cœur de Ville » va entrer en phase pré-opérationnelle.

Les compromis de vente suivants seront signés :

- les lots A3 et A4 avec Promofar sur la partie Colaud,

Pour les lots restant à commercialiser à l'issue de ces démarches, un appel à projet est à envisager.

Parallèlement, des contacts ont été pris avec des opérateurs privés pour la commercialisation des lots A2a, B4-5, C4-1 et C4-2.

3.2 Evolution de l'opération

Une réflexion globale sera menée sur l'affectation programmatique des lots en termes de nature d'occupation et de surface ; elle sera adaptée et actualisée en continu en tenant compte des manifestations d'intérêt enregistrées pour les lots restant à commercialiser et de la recherche d'équilibre du bilan financier prévisionnel.

En particulier, une alternative au projet de gymnase initialement prévu dans l'emprise du lot D2 sera étudiée et valorisée en projet résidentiel (potentialité 30 à 45 logements).

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 2019 ci-après annexé,

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

- D'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2019) 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 ou un conseiller municipal délégué 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 : 28

CONTRE : 0

ABSTENTION : 3 (Maryse XAUSA FRANÇOIS, Natalia SERTOUR, Solange MICHEL)

Et les membres présents ont signé au registre après lecture.

URBANISME 5 DEL 2020.10.01/135

PUBLIÉ LE

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME.



Blank lined area for writing.





CONSEIL MUNICIPAL DU 01/10/2020
PIÈCE ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION
URBANISME 5 DEL 2020.10.01/135

**ZAC « CŒUR DE VILLE » : APPROBATION
DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA
COLLECTIVITE (CRAC 2019).**

**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 2019**



**RAPPORT D'ACTIVITE
ET DE CONJONCTURE**



Sommaire :

A- Objet de la concession Cœur de ville	3
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 d'aménagement	
B- Avancement opérationnel 2013-2019	7
1°) Déroulement des phases administratives et juridiques	
2°) Acquisitions foncières	
3°) Travaux de démolition et d'aménagement	
4°) Commercialisation des lots	
5°) Actions de communication	
6°) Autorisations d'urbanisme au 31 décembre 2019	
7°) Opérations livrées au 31 décembre 2019	
C- Evolution de l'opération	14
D- Activités de l'exercice 2019	14
1°) suivi et coordination générale de l'opération	
2°) Réunions	
3°) Études et travaux	
4°) Communication	
5°) Commercialisation	
E- Bilan d'opération	18
F- Dépenses et recettes d'opération cumulées au 31 décembre 2019	19
G- Conjoncture	20
1°) perspectives de l'année 2020	
2°) commercialisation et cession de lots	
3°) Évolution de l'opération	
<u>Documents annexes :</u>	
- annexe 1 : plan d'aménagement de la ZAC	21
- annexe 2 : plan de trésorerie prévisionnel	22
- annexe 3 : synthèse générale	23
- annexe 4 : tableaux des acquisitions foncières, des cessions de lots et des expropriations	24

A. *Objet de la concession Cœur de ville*

1°) Une opération de renouvellement urbain

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

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

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

2°) Les procédures juridiques et administratives

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

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

Le dossier de création de ZAC a été approuvé par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2013 et les études de programmation ont été finalisées durant l'année 2014. La concession d'aménagement a été attribuée à la société publique locale AREA 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*
- 5- *Communication et animation*
- 6- *Réalisation des travaux d'équipement et des aménagements*
- 7- *Commercialisation des lots équipés*
- 8- *Information du concédant.*

4°) Organisation générale

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

Une équipe opérationnelle de ZAC est mise en place par le concessionnaire qui s'appuie sur les compétences internes de l'AREA Région Sud, 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 seniors et les commerces de la partie sud coté Colaud.

Le programme global des constructions arrêté dans le dossier de réalisation était de 76 140 m2 de surface de planchers. L'évolution du programme, l'adaptation des projets et la création d'un nouveau lot de stationnement souterrain (lot A1) a porté la surface de planchers à 79 001 m2.

Affectation	SDP Doss. Réal.	SDP 2019
Résidentiel*	53 476 m2	51 433 m2
Hôtellerie	4 940 m2	5 610 m2
Commercial	5 016 m2	5 779 m2
Bureaux et services	2 425 m2	2 585 m2
Activités (y compris projet de parking souterrain)	5 718 m2	8 495 m2
Équipements publics	4 565 m2	5 099 m2
Total surface de planchers	76 140 m2	79 001 m2

* 829 logements répartis en 713 logements familiaux et 116 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).

6°) Phasage de l'opération d'aménagement

L'opération Cœur de ville se déroule de 2015 à 2026. Les travaux de démolition ont été réalisés en 2016 et 2017 et ont été achevés en octobre 2017. Les travaux d'aménagement se déroulent de 2017 à 2024 ; ils sont engagés selon 3 phases prévisionnelles :

Phase 1 -2017/2019

2017-2018 :

- ✓ Rue René Froger
- ✓ Voie accès C5
- ✓ Bassin de rétention
- ✓ Parking du lot A5 Aegide
- ✓ Avenue du Général Barbot
- ✓ Place du marché partielle (frange devant Lot A5 Aegide)
- ✓ Zone de la médiathèque
- ✓ Voie pompier du parc urbain
- ✓ 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 et pourtour de la médiathèque
- ✓ Accès au lot C1

B. Avancement opérationnel 2013-2019

L'avancement opérationnel de l'opération d'aménagement de la ZAC Cœur de ville concerne le déroulement des phases administratives et juridiques de l'opération, les acquisitions foncières, les travaux de démolition et d'aménagement, la commercialisation des lots aménagés et les actions de communication.

1°) Déroulement des phases administratives et juridiques

Un concours d'aménagement organisé par la Ville de Briançon s'est déroulé d'octobre 2011 à juillet 2012 ; il a permis la sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre et de l'architecte en chef de la ZAC en septembre 2012 (Pierre-Louis Faloci mandataire). Sur la base du projet du concours, la phase de concertation avec la population s'est déroulée de mars à juin 2013.

Les études du dossier de création de ZAC ont été réalisées de janvier à décembre 2013. Le dossier de création a été approuvé par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2013. Les études de programmation ont été menées tout au long de l'année 2014 ainsi que l'élaboration du bilan financier prévisionnel. La concession d'aménagement a été attribuée à la société publique locale AREA Région Sud et le traité de concession a été approuvé par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2014.

Les études de réalisation se sont déroulées durant l'année 2015. Le dossier de réalisation de la ZAC Cœur de ville a défini le programme des équipements publics et a précisé les surfaces de plancher du programme global des constructions autorisées dans la ZAC. Le dossier de réalisation de la ZAC Cœur de ville a été approuvé par délibération du conseil municipal du 2 mars 2016.

2°) Acquisitions foncières

Les terrains constituant le périmètre de la ZAC étaient maîtrisés par la Ville de Briançon. L'emprise des terrains devant constituer les lots à céder a été remise au concessionnaire AREA Région Sud par l'acte d'apport du foncier signé le 1er février 2017.

La Ville de Briançon conserve l'emprise des espaces publics (places, placettes, parc urbain, ensemble des voiries et cheminements), d'un bâtiment conservé (lot D4 skate-park) et des emprises constructibles pour la réalisation d'équipements (médiathèque sur le lot D1, gymnase sur le lot D2).

3°) Travaux de démolition et d'aménagement

Un diagnostic archéologique a été réalisé par l'INRAP de juin à octobre 2015. 40 tranchées ont été déblayées. Aucun vestige n'a été révélé et il n'a pas été édicté de prescriptions de fouilles archéologiques.

Les travaux de démolition des bâtiments militaires et de mise en état des sols se sont déroulés de mars 2015 à octobre 2016. Ils ont permis de dégager les surfaces à aménager destinées aux opérations de construction.

Les études d'AVP et de PRO des travaux d'aménagement se sont déroulées en 2015 et 2016. Le dossier des études de projet PRO a été validé en mars 2017. Le dossier DCE de la première phase de travaux, nécessaire à la consultation des entreprises, a été remis en juillet 2017.

Les travaux de dévoiement des réseaux ont été réalisés majoritairement durant l'année 2018 par les concessionnaires de réseaux (AEP, EU, réseau de chaleur, HTA et THT, fibre, téléphonie).

Sur les bases du projet d'aménagement des espaces publics validé par le concédant, les travaux de VRD et d'aménagement de la première phase se sont déroulés d'octobre 2017 à fin 2019. Ils ont été interrompus pendant 8 mois pour intempéries de décembre 2017 à mars 2018 puis de décembre 2018 à mars 2019.

Le planning des travaux a dû être largement modifié suite aux aléas climatiques, aux contraintes imposées par les interventions des concessionnaires de réseaux publics et aux demandes de la ville pour l'organisation du 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, et les livraisons de la première vague des constructions ont pu être assurées grâce à la coordination de l'ensemble de tous les intervenants durant l'année 2019.

Études et travaux réalisés à fin 2019

Années	Contenu des études et travaux
2015	Juin à octobre 2015 : diagnostic archéologique Mars 2015 : début des travaux de démolition Etudes AVP des travaux d'aménagement
2016	Mars à octobre 2016 : finition des travaux de démolition Etudes PRO des travaux d'aménagement
2017	Dossier DCE consultation entreprises Octobre 2017 : travaux de la première phase des travaux
2018	Travaux de dévoiement des réseaux Mars à novembre 2018 : travaux de la première phase des travaux
2019	Mars à octobre 2019 : Première phase des travaux étude de faisabilité d'un parking souterrain place du marché livraison échelonnée des premières constructions résidentielles et d'équipements entre février et décembre 2019 (10 programmes)

4°) Commercialisation des lots

La ZAC Cœur de ville comprend 26 lots cessibles représentant une surface totale de plancher potentielle de 79 000 m².

Le premier dossier a été traité par les services de la Ville (lot A5 – résidence séniors de 110 logements) en tout début d'opération. Le lot a été vendu en novembre 2016 par la ville de Briançon à la société Aégide. La recette de cette cession a été reversée au bilan de ZAC sous forme de participation.

1- Lots vendus au 31 décembre 2019 :

Suite aux divers compromis signés entre 2015 et 2019, 7 lots ont été vendus et 1 lot réalisé par la ville :

- 1 en 2016 (lot A5 Aegide)
- 3 en 2017 (lots B4-1, lot B4-3, lot C5 Promofar)
- 3 en 2018 (lot B1 Aurouze, lot B4-2 Promofar et lot C1 Several-Benoit)
- 1 en 2018-2019 (lot D1 médiathèque).

La médiathèque (lot D1), réalisée sur l'assiette foncière de la commune de Briançon, ne fait pas l'objet d'une cession réalisée par l'AREA mais est comptabilisée dans le décompte des lots.

LOTS VENDUS							
	lots	emprise m2	destination	SDP m2	acquéreurs	date acte cession	
1	A5	4 617	résidence séniors (110 logements, ...)	7 606	Aégide	14/11/2016	
2	B1	1 251	cinéma 4 salles 430 fauteuils	1 349	Arouze	21/03/2018	
3	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
4		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
5		b		logements	1 265	Promofar	22/08/2018
		c		logements	1 090	Promofar	22/08/2018
6	B4-3	a	2 286	commerce en RDC + logements en étages	1 865	Promofar	11/05/2017
7		b		logements	1 710	Promofar	11/05/2017
8	C1		890	logements	970	Several-Benoit	13/06/2018
	C5		665	logements	1 125	Promofar	11/05/2017
	D1		2 190	médiathèque	1 816	Ville de Briançon	

2- Lots sous compromis de vente

7 lots sont sous compromis de vente au 31 mars 2020.

- ✓ 5 lots été signés avec Promofar pour une réalisation 2022-2025
- ✓ 1 compromis concerne le lot A2b pour l'annexe du centre hospitalier des Escartons
- ✓ 1 compromis concerne le lot D3 signé avec la société « La Bonne Altitude »

3- Lots en négociation

5 lots sont en négociation. Les compromis de vente devraient se concrétiser durant l'année 2020.

- ✓ Le projet de création d'un parking souterrain (nouveau lot A1) sous la place du marché a été étudié en 2019,
- ✓ Les lots A3 et A4 sont en négociation avec un opérateur privé,
- ✓ 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,
- ✓ la Ville de Briançon a lancé un appel à projet sur le lot B2 dans le cadre du programme national « Réinventons nos cœur de ville ».

4- Lots restant à céder

Il reste 5 lots à céder et 1 lot à régulariser par convention de participation. Il s'agit des lots suivants :

- ✓ le lot A2a destiné à du logement locatif social (32 PLUS) pour lequel un bailleur social sera recherché,
- ✓ le lot B4-5 situés en front de rue à l'angle de l'avenue du général Barbot et de la rue du général Colaud destiné à du logement libre (56 logements),
- ✓ les lots C4-1 (45 logements libres) et C4-2 (45 logements libre et PLUS) situés en bordure du parc urbain,
- ✓ les lots C4-1 (45 logements libres) et C4-2 (45 logements libre et PLUS) situés en bordure du parc urbain,

✓ le lot D2 destiné à la construction d'un gymnase: l'abandon du projet pourrait permettre d'envisager une alternative résidentielle d'une capacité de 30 à 40 logements environ,

✓ le skate park (lot D4), appartenant à la Ville de Briançon, doit être valorisé dans le bilan de ZAC dans le cadre d'une convention de participation en contrepartie des aménagements de la ZAC dont il profite.

LOTS A CEDER					
	lots		emprise lot m2	destination	SDP m2
1	A2a		1 378	Commerces en RDC, logements étages	1 985
2	B4-5	a	2 056	commerce en RDC + logements en étages	2 225
3		b		logements	1 430
	C4-1	a	1 747	logements	880
4		b		logements	830
		c		logements	970
	C4-2	a	1 864	logements	1 440
		b		logements	1 250
5	D2		1 647	gymnase	2 200
6	D4		962	Skate park	900

Taux de commercialisation

Au 31 décembre 2019, le bilan de la commercialisation s'établit à :

- Lots vendus : 8
- Lots sous compromis : 7
- Lots en négociation : 5
- Lots restant à céder : 6

Sur les 26 lots de la ZAC, les lots vendus, sous compromis ou en négociation représentent un taux de commercialisation de 77%.

5°) Actions de communication

Une responsabilité importante du concessionnaire, consiste en la mise en œuvre des actions de communication visant à faire connaître et valoriser la ZAC auprès du grand-public et des professionnels.

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.

L'AREA Région Sud 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 préparation des journaux de la ZAC n° 2, 3 et 4.

En février 2019, le marché à bon de commande d'une durée de 2 ans, avec le groupement Studio Havana, n'a pas été renouvelé. En 2019, la prestation de communication se déroule avec l'agence "A plus d'1 titre" basée à Briançon.

Les principales actions de communication lancées en 2018 et 2019 ont été les suivantes :

- Réalisation et inauguration de la maison du Projet, exposition, accueil du public
- Signalétique routière, information sur les perturbations et la circulation occasionnées par les travaux,
- Communication auprès des riverains avec distribution de flyers,
- Communication chantier sous forme d'affichage (calicot, bâches, panneaux 4x3),
- Administration de la page Facebook de la ZAC,
- Publication d'un journal annuel de la ZAC dénommé « Cœur Battant »,
- Reportages photo et vidéo.

6°) Autorisations d'urbanisme au 31 décembre 2019

Douze demandes de permis de construire ont été déposées entre 2015 et 2019.

Une demande a été déposée par la SCI Les Aiglons Blancs pour une résidence séniors de 116 logements, sept ont été déposés par la société Promofar pour des opérations résidentielles, une par la SCI Several-Benoit pour 16 logements, une pour le cinéma Le Cosmo, une déposée par la ville pour la médiathèque La Ruche et une par la SAS « La Bonne Altitude » pour un projet sport et santé.

ZAC CŒUR DE VILLE - TABLEAU DES PERMIS DE CONSTRUIRE

<i>Lot</i>	<i>n° permis</i>	<i>pétitionnaire</i>	<i>date obtention</i>
lot A5 résidence séniors 116 logements	PC 005023 14H0042	SCI Les Aiglons Blancs	04/06/2015
lot B1 cinéma 4 salles 410 fauteuils*	PC 005023 15H0039	M. Vincent Aurouze	15/02/2016
lot C5 résidentiel	PC 005023 16H009	SARL PromoAlp2	18/11/2016
lot B4-1 résidentiel bâtiment c	PC 005023 16H0010	SARL PromoAlp3	18/11/2016
lot B4-5 résidentiel bâtiment a	PC 005023 16H0011	SARL PromoAlp3	18/11/2016
lot B4-2c, B4-3a, B4-3b	PC 005023 16H0035	SARL PromoAlp3	21/12/2016
lot B4-2 résidentiel bâtiment a	PC 005023 16H0036	SARL YPF immo	21/12/2016
lot B4-2 résidentiel bâtiment b	PC 005023 16H0037	SARL Promo Alp3	21/12/2016
lot C1 réhabilitation logements	PC 005023 17H0019	SCI Several-Benoit	
lot D1 médiathèque La Ruche	PC 005023	Ville de Briançon	
lot D3 sport et santé	PC 005023 19H0028	SAS la bonne altitude	28/11/2019

7°) opérations livrées au 31 décembre 2019

Les huit premières opérations qui ont fait l'objet des dix premiers permis de construire ont été livrées de manière échelonnée durant toute l'année 2019

:

- ✓ La résidence séniors Les Aiglons Blancs pour 116 logements (lot A5),
- ✓ Les opérations de la société Promofar concernant les lots B4-1, B4-2, B4-3 et C5 pour un total de 174 logements,
- ✓ Le cinéma Le Cosmo (4 salles pour 410 fauteuils) – lot B1,
- ✓ Le bâtiment de la Commanderie de la SCI Séveral-Benoit (16

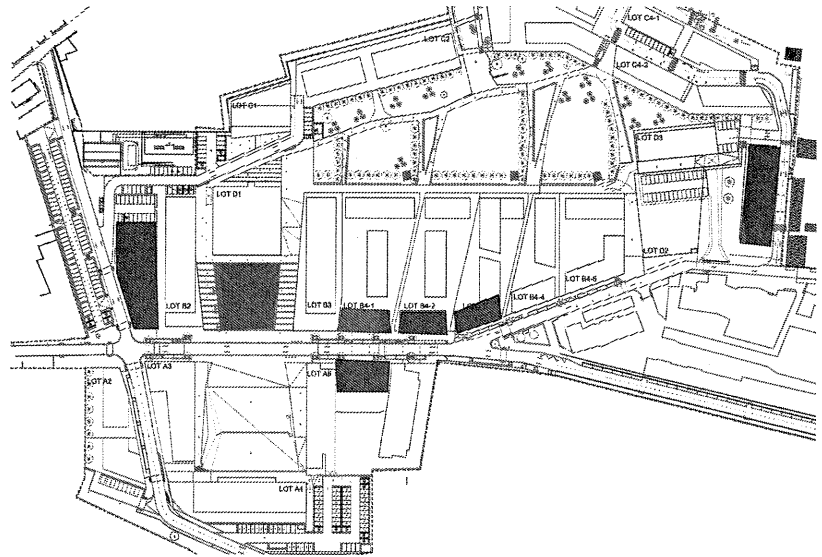
logements réhabilités) – lot C1,
 ✓ La médiathèque La Ruche (lot D1).

TABLEAU DES OPERATIONS LIVREES				
<i>lot</i>	<i>pétitionnaire</i>	<i>SDP m2</i>	<i>nbre logts</i>	<i>date livraison</i>
lot A5 résidence séniors 116 logements	SCI Les Aiglons Blancs	7 606	116	22/04/2019
lot B1 cinéma 4 salles 410 fauteuils*	M. Vincent Aurouze	1 349	0	19/04/2019
lot C5 résidentiel	SARL PromoAlp2	1 222	20	13/05/2019
lot B4-1 a Colaud	SARL PromoAlp3	1 080	16	10/06/2019
lot B4-1 b Courtine	SARL PromoAlp3	1 265	21	10/06/2019
lot B4-1 c Berwick	SARL PromoAlp3	1 672	27	10/06/2019
lot B4-2 a Val d'Anjou	SARL YPF immo	1 037	14	15/06/2019
lot B4-2 b La Citadelle	SARL PromoAlp5	1 302	21	15/12/2019
lot B4-2 c Fort des têtes	SARL PromoAlp3	1 090	18	15/12/2020
lot B4-3 a Fort Randouillet	SARL PromoAlp3	2 405	26	15/06/2019
lot B4-3 b Fort des Salettes	SARL PromoAlp3	1 710	26	15/06/2019
lot C1 La Commanderie	Several-Benoit	970	16	11/12/2019
lot D1 médiathèque La Ruche	Ville de Briançon	1 895	0	15/09/2019
		24 603	321	

PROGRAMMATION COMMERCIALE

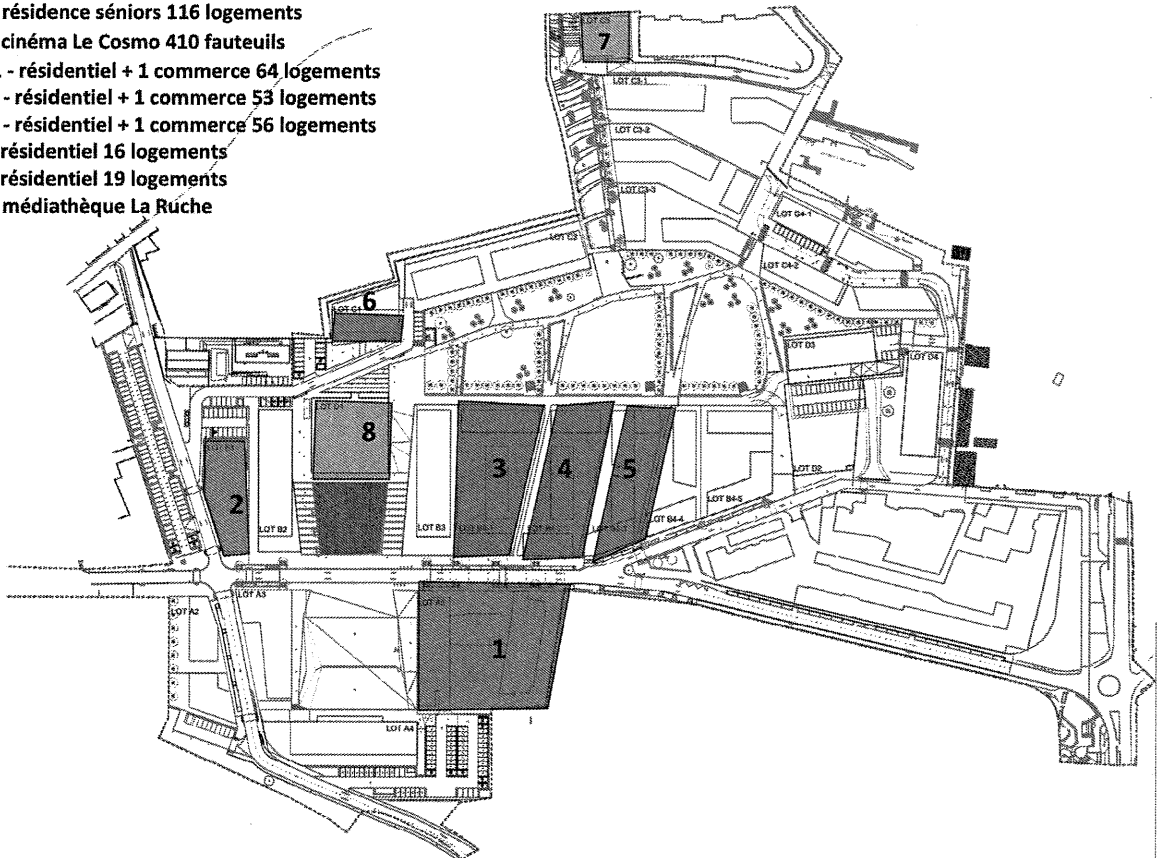
Commerces en activité

- A5 activités séniors (restauration, aquagym)
- B1 cinéma
- B4-1a assurance MACIF
- B4-2a agence de vente Promofar
- B4-3a restaurant Le 15/9
- D4 patinage skate



Annexe – plan des constructions réalisées au 31 décembre 2019

1. Lot A5 - résidence séniors 116 logements
2. Lot B1 - cinéma Le Cosmo 410 fauteuils
3. Lot B4-1 - résidentiel + 1 commerce 64 logements
4. lot B4-2 - résidentiel + 1 commerce 53 logements
5. lot B4-3 - résidentiel + 1 commerce 56 logements
6. lot C1 - résidentiel 16 logements
7. lot C5 - résidentiel 19 logements
8. lot D1 - médiathèque La Ruche



C- Évolution de l'opération

L'opération évolue selon le calendrier prévu :

- ✓ le transfert du foncier du concédant au concessionnaire a été réalisé (février 2017),
- ✓ la commercialisation se poursuit (8 lots vendus, 7 lots sous promesse, 5 lots en négociation et 6 lots restent à commercialiser)
- ✓ les travaux de démolition sont terminés,
- ✓ la première phase du chantier d'aménagement est terminée,
- ✓ les premières réalisations de bâtiments de logements et d'équipements publics ont été livrées.

L'affectation programmatique des lots, en termes de nature d'occupation et de surface, est adaptée et actualisée en continu en tenant compte des manifestations d'intérêt enregistrées pour les lots restant à commercialiser et de l'équilibre financier de l'opération.

A la demande du concédant, une étude de stationnement a été réalisée pour affiner la connaissance des besoins complémentaires générés par les usagers et les futurs occupants de l'opération des lots situés autour de la place du marché. Cette approche a eu pour objet de préciser les principes d'amélioration de l'offre de stationnements notamment privés.

L'adaptation de l'opération – programme, phasage, bilan prévisionnel – sera formalisée si nécessaire dans le cadre d'un avenant au traité de concession.

D- Activités de l'exercice 2019

Les principales activités réalisées au cours de l'exercice 2019 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 de la phase 1*
- 6°) *Les études complémentaires de la phase 2 de l'opération*
- 7°) *La commercialisation des lots (compromis et actes authentiques)*

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 2019, le montant total engagé pour cette mission est de 113 380 € HT.

2°) Réunions

Durant l'année 2019 ont été organisées plusieurs réunions techniques spécifiques. Il ne s'est pas tenu de comité de pilotage puisque les décisions ayant abouti à la mise au point du projet relatif aux travaux d'infrastructure, à l'appel d'offres pour une première phase de travaux et au dépôt du permis d'aménager avaient été prises lors des derniers comités de pilotage organisés en 2016.

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

✓ Les réunions de suivi du chantier sont organisées à une fréquence hebdomadaire. 40 réunions ont eu lieu.

✓ Les réunions de suivi et de coordination générale ont été organisées 2 fois par trimestre.

3°) Études et travaux

Études

Une mission complémentaire d'étude d'un parking en ouvrage souterrain (lot A1) a été réalisée. Le montage juridique du projet de parking, la définition de la maîtrise d'ouvrage approprié ainsi que le montage financier seront arrêtés début 2020.

Les travaux de démolition et de mise en état des sols

Pour mémoire, les travaux de démolition ont été achevés en 2107. À la fin 2019, le montant total constaté pour les travaux de démolition est de 1 382 K€ HT.

Les travaux d'aménagement

- Rappels : les travaux d'aménagements de la première phase des espaces publics, qui ont démarré le 17 octobre 2017, se sont achevés en octobre 2019.
- Ils ont été interrompus pour intempéries pendant plus de 8 mois ; de plus, il a fallu adapter le planning d'exécution en continu pour répondre aux contraintes imposées par les interventions des concessionnaires de réseaux publics et aux demandes de la ville relatives à l'organisation de son plan de circulation.

À la fin 2019, le montant total constaté pour les travaux d'aménagement est de 6 182 000 € HT.

Maîtrise d'œuvre :

Pour la deuxième phase des travaux, la validation du PRO a été suspendue pour

rechercher des solutions d'économie. Les propositions demandées à la maîtrise d'œuvre sont en cours de finalisation et l'appel d'offre de la deuxième phase sera lancé deuxième semestre 2020.

À la fin 2019, le montant total constaté pour les missions de maîtrise d'œuvre est de 1 455 K€.

Missions sur travaux

- o Une mission de coordinateur SPS de niveau 1 encadre les travaux d'aménagement a été confiée au bureau DEKRA le 16 mars 2017. Le montant total engagé fin 2019 est de 14 K€.
- o La mission SPS niveau 2 a été confiée au bureau d'études Qualiconsult. Le montant total engagé fin 2019 est de 9 K€.
- o La mission d'études et de suivi géotechnique d'exécution est réalisée par le bureau d'études GEOLITHE. Le montant total engagé fin 2019 est de 71 K€.

Géomètre

Le cabinet Benoit Duchatel a réalisé divers compléments de levés topographiques ainsi que les plans de bornages de la ZAC et des lots cédés en 2019. À la fin 2019, le montant total constaté pour les missions de géomètre de 75 535 € HT.

4°) Communication

Objectifs :

Coup de projecteur sur les premières livraisons et les ouvertures d'établissements privés et publics échelonnées d'avril à octobre.

Travail sur l'image négative récurrente de Cœur de ville : réservé à un public aisé et présence du « béton » décriée.

Enjeux :

- o Mettre en avant la dynamique des ouvertures et l'émergence d'un Cœur de Ville qui prend forme et prend vie.
- o Orchestrer la communication avec un fil conducteur "impactant" sous différentes formes, presse, affichage, film vidéo, FB, afin de sensibiliser et toucher tous les publics.
- o Offrir une projection de ce que sera Cœur de Ville en 2026 : donner à rêver pour contrecarrer la vision dénoncée.

Plan d'action :

1/ Animation autour de la Maison du Projet

- o Exposition 2019 dédiée aux métiers du BTP et aux professionnels du chantier: Exposition "Les Visages du Chantiers" avec 12 portraits.

- Communication : Flyers, communiqué de presse, affichage, FB.
 - Vernissage le 05 juin en soirée avec cocktail et discours des élus (maire et délégué à l'urbanisme) et de la MO (AREA Région Sud, service com).
 - Permanence et accueil hebdo à la Maison du Projet : chaque mercredi matin de mai à octobre (20 permanences sur la période).
- 2/ Réalisation d'une perspective grand format du projet à horizon 2026
- Croquis d'ambiance, illustration globale paysagée et humaine donnant la part belle au parc, à la végétalisation et aux divers aménagements publics.
 - Conception à partir des perspectives de Pierre Louis Faloci, du plan masse et des vues aériennes. Emplacement sur le mur d'expression jouxtant la maison du projet.
- 3/ Lever de rideaux sur les prochaines ouvertures
- Chemin de 6 panneaux positionnés le long de la voie principale et dévoilés au fur et à mesure de l'inauguration de chaque équipement : Cinéma multiplex Le Cosmo, Résidence sénior Domytis, Résidences Promofar, Logements sociaux 3F et la Médiathèque.
- 4/ Film institutionnel sur la naissance du nouveau quartier Coeur de Ville
- Diffusion avant chaque séance dans les écrans pub. En partenariat avec le nouveau cinéma Le Cosmo.
 - Réalisation d'un film de 20 secondes sur l'opération de requalification des casernes, permettant de toucher toutes les cibles dans un équipement symbolique (1er équipement à avoir ouvert ses portes au grand public), dans un format cinéma, plein écran et donc très "Image".
- 5/ Coeur Battant
- Parution annuelle. Diffusion à 9 000 exemplaires encartés dans le magazine municipal "Place Publique"+ distribution à 200 ex. dans la Maison du projet.
 - Numéro 3 : Conception réalisation 3ème trimestre 2018, distribution janvier 2019 (réalisation groupement Havana)
 - Numéro 4 : Conception réalisation 4ème trimestre 2019. Distribution février 2020, à 9 000 exemplaires (réalisation groupement A plus d'1 titre).

À la fin 2019, le montant total constaté pour les missions de communication est de 141 202 € HT.

5°) Commercialisation

Pour mémoire, la ZAC Cœur de ville comprend 26 lots cessibles représentant une surface totale de plancher de 79 000 m².

Un compromis de vente a été signé avec la société « La Bonne Altitude » en juillet 2019 pour le lot D3 en vue de la réalisation d'un immeuble de services (santé, loisirs, restauration). Les négociations se sont poursuivies sur 8 lots. Des contacts avec des

opérateurs potentiels ont été réalisés.

La négociation concernant le lot A2b s'est poursuivie avec le centre hospitalier de Briançon en vue de la construction d'un hôpital de jour. Un compromis de vente devrait être signé en 2020.

L'étude de faisabilité pour la création d'un pôle culturel communautaire a été affinée sur le lot B3 par la communauté de communes du Briançonnais.

Il est envisagé de lancer des appels à projets en 2021 pour certains lots restant à céder. Au 31 décembre 2019, le bilan de la commercialisation s'établit ainsi :

Lots vendus	8
Lots sous compromis	7
Lots en négociation	5
Lots restant à céder	6

E- Bilan d'opération

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

Le bilan prévisionnel permet de vérifier la compatibilité du coût de la réalisation du programme d'aménagement avec les recettes attendues. Conformément au bilan de ZAC établi lors du traité de concession et de son avenant n°1 du 5 décembre 2016, il s'équilibre tant en dépenses qu'en recettes à 23 305 K€ HT.

Bilan d'opération

(Traité du 18 décembre 2014 et avenant n°1 du 5/12/2016)

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

F-
s Mouvement
financiers :
dépenses
et recettes

cumulées au 31 décembre 2019

Les dépenses constatées au 31 décembre 2019 s'élèvent à 12 232 937 € HT, soit un taux de réalisation de 52,5% du bilan :

	<i>BILAN Avenant 1</i>	<i>réalisation</i>	<i>%</i>
DEPENSES PREVISIONNELLES	montant € HT	montant € HT	
1. Études opérationnelles	1 521 300,00	1 131 235,00	74,4%
2. Charge foncière	5 001,00	53 925,00	
3. Mise en état des sols	3 300 000,00	1 656 656,00	50,2%
4. Travaux d'aménagement	11 036 625,00	6 704 432,00	60,7%
5. Honoraires sur travaux	2 110 795,00	1 660 346,00	78,7%
6. Gestion provisoire et autres frais	690 000,00	188 710,00	27,3%
7. imprévus	1 624 353,00	-	0,0%
8. Impôts et taxes	323 260,00	20 616,00	6,4%
9. Frais financiers	1 101 305,00	108 825,00	9,9%
10. Rémunération concessionnaire	1 592 000,00	708 192,00	44,5%
TOTAL DEPENSES	23 304 639,00	12 232 937,00	52,5%

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

Les recettes constatées au 31 décembre 2019 s'établissent à 6 647 372 € :

RECETTES PREVISIONNELLES	montant € HT	montant € HT	
Cessions de lots	15 636 048,00	3 028 782,00	19%
Participation ville sur équipements publics	7 668 590,00	3 618 590,00	47%
Apport en nature terrains	1,00	1,00	
TOTAL	23 304 639,00	6 647 373,00	28,5%

RECETTES			
emprunt 1		6 500 000,00	
situation comptable		13 147 373,00	

Un emprunt total de 6 500 K€, contracté par le concessionnaire auprès de l'établissement bancaire Arkéa, a été mis en place :

- o Une première tranche d'un montant de 1,5 millions d'euros a été versée le 31 Juillet 2015 ;
- o Une seconde tranche, d'un montant de 5 millions d'euros a été versée le 31 janvier 2019.

Cet emprunt permet de couvrir le différentiel financier, dans l'attente de la commercialisation de l'ensemble des surfaces cessibles.

G- Conjoncture

1°) perspectives de l'année 2020

L'année 2020 permettra de lancer l'appel d'offres de la seconde phase des travaux d'aménagement, après la validation finale du dossier PRO.

2°) commercialisation et cession de lots

L'appel à projets sur le lot B2 qui a été lancé par la collectivité dans le cadre de l'action nationale du programme national « Réinventons nos cœurs de ville » Cœur de Ville va entrer en phase pré-opérationnelle.

Les compromis de vente suivants seront signés :

- le lot A2b avec le Centre Hospitalier,
- les lots A3 et A4 sur la partie Colaud,
- le lot B4.4 sur la partie Berwick.

Pour les lots restant à commercialiser à l'issue de ces démarches, un appel à projet est à envisager.

Parallèlement, les contacts ont été pris avec des opérateurs privés, pour la commercialisation des lots A2a, B4-5, C4-1 et C4-2.

3°) Évolution de l'opération

Une réflexion globale sera menée sur l'affectation programmatique des lots en termes de nature d'occupation et de surface ; elle sera adaptée et actualisée en continu en tenant compte des manifestations d'intérêt enregistrées pour les lots restant à commercialiser et de la recherche d'équilibre du bilan financier prévisionnel.

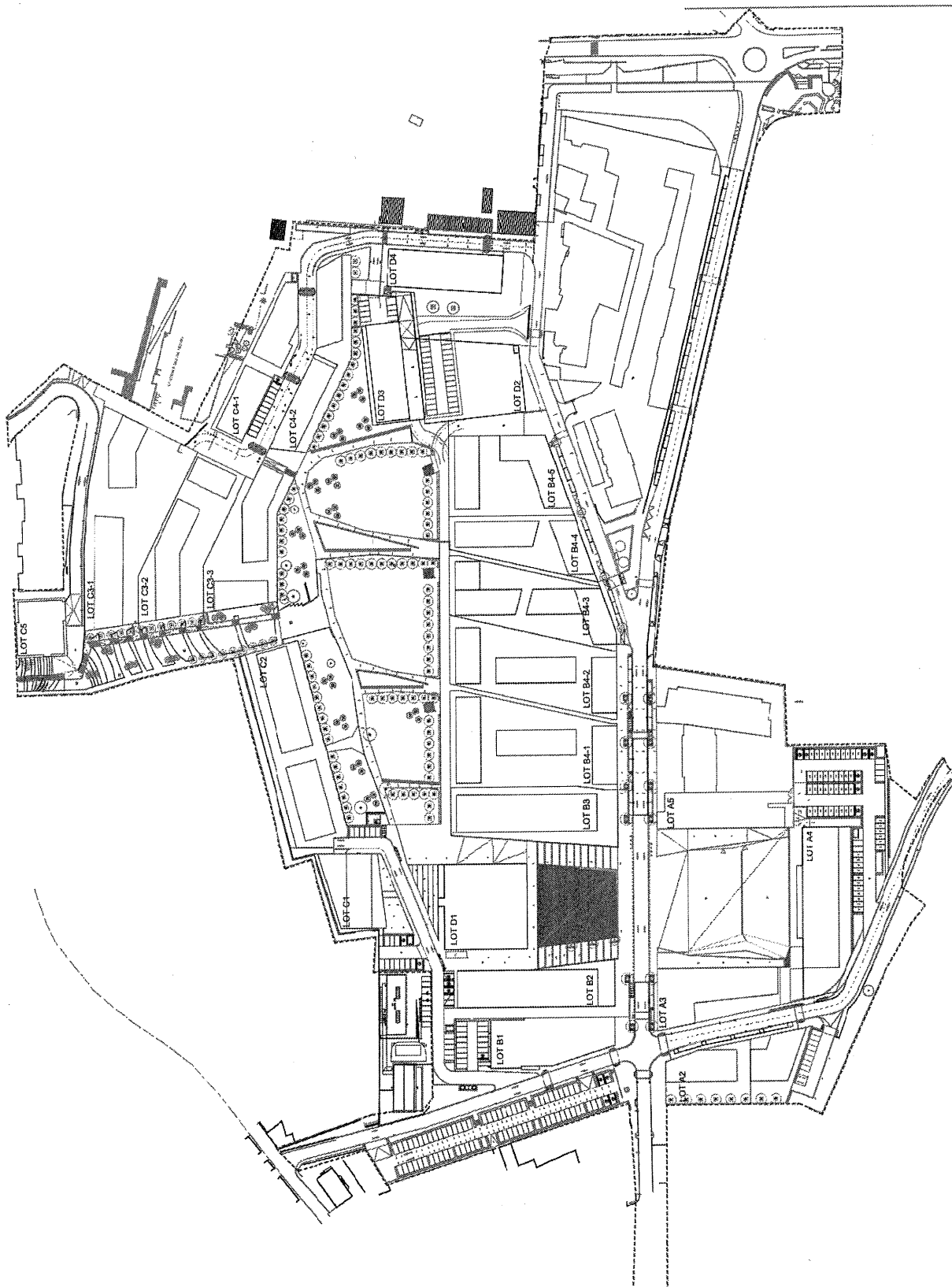
En particulier, une alternative au projet de gymnase initialement prévu dans l'emprise du

lot D2 sera étudiée et valorisée en projet résidentiel (potentialité 30 à 45 logements).

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

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



Annexe 2 : plan de trésorerie prévisionnel

ZAC COEUR DE VILLE	PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL CRAC 2019 EN K€										Total
	Etat en K€ HT	Bilan avenant 1	Cumul réglié HT	Reste à engager	Prévisions HT 2020	Prévisions HT 2021	Prévisions HT 2022	Prévisions HT 2023	Prévisions HT 2024	Prévisions HT 2025	
1 DEPENSES	23 304	12 232	11 121	1 585	2 948	2 109	1 829	1 184	740	122	10 517
10 ETUDES OPERATIONNELLES	1 521	1 131	390	90	80	70	50	50	50	0	390
12 CHARGES FONCIERES	5	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13 MISE EN ETAT DES SOLS	3 300	1 656	1 644	200	350	400	300	250	100	44	1 644
14 TRAVAUX AMENAGEMENT	11 037	6 704	4 333	355	1 580	820	820	520	238	0	4 333
15 HONORAIRES SUR TRAVAUX	2 111	1 660	451	75	73	69	69	69	67	29	451
17 REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	1 592	708	884	260	260	180	80	50	50	4	884
18 FRAIS DIVERS	690	189	501	90	90	70	70	70	70	41	501
19 IMPREVUS	1 624	0	1 624	270	270	270	210	210	210	4	1 020
20 IMPOTS ET TAXES	323	21	302	55	55	50	50	45	43	4	302
21 FRAIS FINANCIERS	1 101	109	992	190	190	180	180	130	122	0	992
2 RECETTES	23 305	7 198	16 107	2 078	1 797	2 990	3 819	2 863	2 060	500	
50 CESSION DES CHARGES FONCIERES	15 636	3 029	12 607	1 578	1 297	2 490	3 319	2 363	1 560	0	12 607
51 PARTICIPATIONS PUBLIQUES	7 669	4 169	3 500	500	500	500	500	500	500	500	3 500
Mouvements recettes-dépenses :				493	-1 151	881	1 990	1 679	1 320	378	
Emprunt :											
Mobilisation :			6 500								6 500
Remboursements :			644	159	152	155	157	160	5 081	635	6 500
Avance société :											
Mobilisation											
Remboursements :											
Trésorerie annuelle :				334	-1 303	726	1 833	1 519	-3 761	-257	
Trésorerie cumulée :			914	1 248	-55	671	2 503	4 022	261	4	

Annexe 3 - synthèse générale

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE CRAC 2019

Collectivité concédante : VILLE DE BRIANCON

Concessionnaire : SPL AREA REGION SUD

OPERATION : ZAC CŒUR DE VILLE

Nature de la convention

Délibération d'approbation par 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

Avenant n°1

13 octobre 2016

Information de la collectivité

Approbation du précédent CRAC

2018

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

6 500 000 €

Montant part garantie des emprunts

40%

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

Tableau détaillé des acquisitions foncières						
n° ordre	Biens		Ancien propriétaire	Date	Prix	
	dénomination	surface			acte notarié	principal
1	Parcelles communales	96824 m2	nom Commune de Briançon	01-févr-17	1	63737
Tableau détaillé des cessions de lots						
n° ordre	Biens		Bénéficiaire	Date	Prix	
	Numéro de lot	surface			acte notarié	principal
1	C5	676 m2	nom PROMOALP 2	11-mai-17	258 000	-
2	B4.1/B4.2c./B4.3	5906 m2	PROMOALP 3	11-mai-17	1 597 910	-
3	B1	1253 m2	AUROUZE	21-mars-18	315 000	-
4	C1	1220 m2	La commanderie	13-juin-18	380 872	-
5	B4.2b	1265 m2	PROMOALP 5	04-juil-18	267 000	-
6	B4.2a	849 m2	YF IMMO	22-août-18	210 000	-
Promesses de vente						
1	C2/C3.1/C3.2/C3.3	10 448 m2	PROMOFAR	02-févr-17	3 349 000	-
2	D3	752 m2	SAS LA BOINNE ALTITUDE	1-juil.-19	388 465	-
Rapport spécial d'exercice de prérogative de puissance publique						
n° ordre	Biens		nom	Date	Prix	
	dénomination	surface			Acte notarié	principal
pas d'expropriation						

