

AR Prefecture

005-210500237-20210602-2021\_06\_102-DE  
Reçu le 04/06/2021  
Publié le 04/06/2021



DEL 2021.06.02/102

EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DÉLIBÉRATIONS  
CONSEIL MUNICIPAL  
DU 02 JUIN 2021

Thème :

URBANISME

Objet :

ZAC : Bilan financier au  
30.06.2020 - Avenant n°2  
au traité de concession

Convocation :

Date : 27/05/2021

Affichage : 27/05/2021

Nombre de membres du  
conseil municipal

En exercice : 33

Présents : 30

Nombre de  
suffrages

exprimés : 29

Le **mercredi 02 juin 2021** à 18h00 le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique dans la salle du 1<sup>er</sup> étage de la CCB, sous la présidence de **Monsieur ARNAUD MURGIA**

**Étaient présents :**

Arnaud MURGIA, Richard NUSSBAUM, Éric PEYTHIEU, Annie ASTIER-CONVERSET, Christian JULLIEN, Émilie DESMOULINS, Jean-Marc CHIAPPONI, Élixa FAURE, André MARTIN, Claire BARNEOUD, Patrick MICHEL, Michèle SKRIPNIKOFF, Corinne ASCHETTINO, René MICHEL, Marie SOUBRANE, Christian FERRUS, Corinne FAURE-BRAC, Hervé BOULAIS, Renaud PONS, Monique OLLAGNIER, Yoann LAGIER, Christophe OSTI, Maryse XAUSA FRANÇOIS, Natalia SERTOOUR, Solange MICHEL, Thomas SCHWARZ, Elie HAMDANI, Gabriel LEON, Francine DAERDEN, Aurélie POYAU

**Étaient représentés :**

Catherine VALDENNAIRE donnant pouvoir à Élixa FAURE  
Brigitte LASSERRE donnant pouvoir à André MARTIN  
Sandrine CORDIER donnant pouvoir à Émilie DESMOULINS

**Absents excusés :**

Catherine VALDENNAIRE, Brigitte LASSERRE, Sandrine CORDIER

**Secrétaire de séance :** Émilie DESMOULINS

**AR Prefecture**

005-210509237-20210603-202106102-DE  
RAPPORTEUR : MONSIEUR LE MAIRE  
Reçu le 04/06/2021  
Publié le 04/06/2021

- VU** la délibération n° 2014.12.18/234 du 18 décembre 2014 attribuant la concession d'aménagement de la ZAC « Cœur de Ville » à la SPL AREA PACA ;
- VU** le traité de concession relatif à la ZAC « Cœur de Ville » notifié à la SPL AREA PACA le 11 février 2015 ;
- VU** la délibération n° 2016.09.28/148 du 28 septembre 2016 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession ;

**CONSIDERANT** le bilan de la ZAC au 30 juin 2020 faisant apparaître des dépenses supplémentaires n'ayant jamais été budgétées durant les 3 dernières années (honoraires d'études, frais d'acquisition, travaux VRD) pour un montant total de 1 440 000 € HT ;

**CONSIDERANT** les évolutions du programme de la ZAC souhaitées par la municipalité et visant plusieurs objectifs :

- Dé densifier les lots à bâtir et maîtriser la politique d'urbanisation de la ville
- Introduire une architecture plus alpine et un modèle de construction plus durable
- Agrandir la taille du parc pour créer une « percée verte » au cœur de Briançon, en réduisant l'impact de l'artificialisation des sols
- Transformer la ZAC en pôle urbain dynamique, offrant une mixité d'usages (services publics, infrastructures touristiques, activités économiques, lieux de formation)
- Rationaliser l'offre de stationnement au service des projets administratifs et économiques : réduire l'emprise prévue en surface et requalifier l'existant

**CONSIDERANT** la traduction opérationnelle et financière de ces évolutions programmatiques : extension du parc, suppression de lots à bâtir, création d'un marché couvert et d'une place attenante, création d'un lot permettant d'envisager la création d'un parking souterrain ;

**CONSIDERANT** le retrait de la place de l'Europe du programme d'aménagement des espaces publics de la ZAC ;

**CONSIDERANT** la volonté d'associer cette recomposition de la ZAC à la mémoire du site ;

**CONSIDERANT** les travaux de la commission « Urbanisme », réunie le 31 mai 2021 ;

Ceci exposé,

**LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE**

- De prendre acte du dépassement budgétaire d'1 440 000 € HT sur la première phase de la ZAC (entre 2016 et 2020) détaillé dans l'annexe 3 ci-jointe ;
- D'approuver l'ajustement de la participation du concédant qui s'élève désormais à 11 665 775 € HT, au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine communal ;

**AR Prefecture**

005-210500237-20210602-2021\_06\_102-DE  
Reçu le 04/06/2021  
Publié le 04/06/2021

De confirmer que cet impact financier devra être traité lors de la prochaine décision modificative, s'agissant notamment de l'appel de fonds 2021 ;

- D'approuver le nouvel échéancier de versement de cette participation, étant entendu qu'un avenant n°3 s'imposera à moyen terme, afin d'intégrer les conclusions de la réflexion en cours sur l'allongement de la durée du traité de concession ;
- D'approuver le changement de nom de l'opération d'aménagement qui devient « Les quartiers du 15/9 »
- D'approuver l'avenant n°2 au traité de concession ci-joint ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou, en cas d'empêchement, son représentant à signer, au nom et pour le compte de la Ville de Briançon, toute pièce de nature administrative, technique ou financière nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

POUR : 26

CONTRE : 3

ABSTENTION : 4

Et les membres présents ont signé au registre après lecture.

INSTITUTION ET VIE POLITIQUE DEL 2021.06.02/102

PUBLIÉE LE : **04 JUIN 2021**

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

Le Maire,

Arnaud MURGIA





ZAC "Cœur de ville"  
Concession d'aménagement

Avenant n°2  
Au traité de concession

Concedant :

Ville de Briançon  
Hôtel de Ville  
1, Rue Aspirant Jan  
BP 18  
05100 BRIANCON

Concessionnaire :

AREA Région Sud - Provence-Alpes-Côte d'Azur  
29 boulevard Charles Nédélec  
CS 90250  
13331 MARSEILLE CEDEX 03

**AR Prefecture**

005-210500237-20210602-2021\_06\_102-DE

Reçu le 04/06/2021

Publié le 04/06/2021

La ~~Commune de Briançon~~, sise au 1 rue Aspirant Jan 05100 Briançon représentée par son maire en exercice, Monsieur Arnaud MURGIA, agissant en vertu de la délibération n° 2020-07-03 du conseil municipal en date du 3 juillet 2020,

D'une part,

Ci-après désignée « la Ville » ou  
« Le concédant »

ET

La **Société Publique Locale AREA REGION SUD PACA**, SA dont le siège social est à Marseille, 29 Boulevard Charles Nedelec, 13331 MARSEILLE Cedex, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 340 206 572,

Prise en la personne de son représentant légal, Monsieur Marc SIRON en exercice et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 19 mai 2021,

Ci-après dénommée « le Concessionnaire »,

Ci-après désignée « L'AREA » ou « Le concessionnaire »

La Ville et l'AREA étant désignées dans ce qui suit, séparément ou collectivement, par la ou les « Partie(s) ».

## AR Prefecture

005-210500237-20210602-2021\_06\_102-DE  
Reçu le 04/06/2021  
Publié le 04/06/2021

### Préambule

Par délibération n° 2014.12.18/234 en date du 18 décembre 2014, la commune concédait à l'AREA la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur la réhabilitation des quartiers militaires du 15/9.

Par avenant n°1 en date du 13 octobre 2016, les parties décidaient que pour des raisons de sécurité des actes notariés que la cession du lot A5 (actuelle maison de retraite) devait se dérouler directement entre la commune et la SCI les Aiglons avant la signature du traité de concession. En conséquence et afin d'équilibrer le bilan grâce aux produits de cette vente, la participation de la commune au bilan de l'opération a été augmentée d'un montant de 1 668 590 euros HT.

Ceci exposé et conformément aux dispositions de l'article 25 du Traité de concession, il est nécessaire de faire évoluer certaines dispositions du Traité de concession par avenant n°2, sans toutefois remettre en cause ses caractéristiques essentielles.

#### **Article 1 - OBJET DE L'AVENANT**

Le présent avenant a pour objet de traiter les conséquences programmatiques, techniques et financières de la réorientation du projet par le concédant, complété d'un abondement financier nécessaire à l'issue de la fin de la phase 1 des travaux.

#### **Article 2 - CHANGEMENT DU NOM DE L'OPÉRATION**

Afin de marquer l'évolution de l'opération dans ses nouvelles dimensions programmatiques et urbaines tout en rappelant ses aspects historiques d'anciennes casernes militaires, l'opération d'aménagement change de nom et devient :

*"Les quartiers du 15/9"*

#### **Article 3 - CONTRÔLE ARCHITECTURAL**

La commune souhaite modifier les modalités de contrôle et validation des projets architecturaux prévues à l'article 8.5 du traité de concession : l'architecte en chef de la ZAC est remplacé par une commission qui validera les projets de permis de construire avant dépôt. Cette commission sera constituée par :

- le Maire de Briançon, l'adjoint délégué à la ZAC des quartiers du 15/9, la directrice générale des services et le directeur général adjoint
- deux représentants du CAUE des Hautes Alpes
- deux représentants du concessionnaire

#### **Article 4 - ÉVOLUTION DU PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

##### **1. Extension du parc sur les lots : D2, B4-5 et B5**

La commune souhaite que le parc public et les espaces publics soient étendus sur ces trois lots. L'objectif est de donner une dimension plus forte au parc "des quartiers du 15/9", et d'afficher l'orientation consistant à la réintégration de la nature dans la ville. Il s'agira à cette

## AR Prefecture

005-210500237-20210602-2021\_06\_102-DE

Reçu le 04/06/2021

Publié le 04/06/2021

occasion de créer des espaces accessibles à tous, permettant le développement des terrasses des commerces, d'un marché couvert et des espaces de promenades agréables. Enfin les espaces publics seront conçus de façon à contribuer à diminuer la présence d'ilots de chaleur au cœur des espaces urbains et ainsi améliorer le confort d'été pour les habitants et les publics fréquentant le quartier.

Par cette décision, la municipalité portera les espaces verts de 1.75 hectares à 2,5 hectares grâce au prolongement de celui-ci jusqu'à la rue du Général Colaud, ce qui accentuera l'effet de poumon vert au sein de Briançon.

Par conséquent, le bilan de l'opération doit être modifié pour intégrer de nouveaux frais d'études liés à ce nouvel espace public d'une part (études techniques et modification du dossier de réalisation et du programme des équipements publics), et d'autre part afin de compenser les recettes abandonnées pour les lots D2, B4-5 et B5.

### 2. Réalisation de la place de l'Europe par la Commune

La place de l'Europe, initialement prévue au programme des équipements publics, conserve sa destination mais sera réalisée par la commune en maîtrise d'ouvrage directe, hors de la concession d'aménagement. Le but est d'intervenir en maîtrise d'ouvrage communale dans les quatre prochaines années sur l'aménagement de la zone comprenant la place de l'Europe, le mail du Val Chancel, la place de Suse et la place du pays Grand Briançonnais.

Le bilan de l'opération est ajusté en conséquence et les études d'évolution du dossier de réalisation sont à réaliser en conséquence.

Cela entraîne les modifications suivantes :

- Modification de l'annexe n°1 « bilan financier prévisionnel ». L'évolution des dépenses mentionnées aux articles 4.1 et 4.2 ci-dessus ainsi que l'ajustement des rémunérations de la maîtrise d'œuvre et du concessionnaire sont inscrites à l'annexe n°1 « bilan financier prévisionnel ».
- Modification de l'annexe 2 « plan de trésorerie »

### Article 5 - ÉVOLUTION DE LA PROGRAMMATION

Afin de diversifier le contenu programmatique du projet les lots suivants ont évolués dans leurs vocations :

- Le lot B2 est consacré à un projet mixte d'hôtellerie et de services
- Le lot B3 a vocation à accueillir le centre administratif de la commune de Briançon et de la communauté de communes du Briançonnais
- Le lot A4 est consacré à la réalisation d'un hôtel
- Le lot A2B pourra être consacré à du logement et des espaces de bureau à défaut du projet d'hôpital de jour qui était positionné initialement sur le lot, accompagné du lot A3 dont la programmation pourra évoluer également vers des espaces de bureau et un centre de formation
- Le lot B4-5 est supprimé et supportera des espaces publics (extension du parc et espaces publics en bordure du B4-4)



## AR Prefecture

005-210500237-20210602-2021\_06\_102-DE

Reçu le 04/06/2021

Publié le 04/06/2021

Le lot D2 destiné à un gymnase est supprimé et supportera également des espaces publics (extension du parc, marché couvert).

### 1. Création d'un Lot A1 (tréfonds) pour réalisation d'un parking souterrain

Afin de permettre aux projets d'hôtellerie (lots A4 et B2) et d'activités (lots A2B et A3) de disposer de stationnements en nombre suffisant la ZAC rend possible la création d'un ouvrage souterrain à vocation de stationnements sur 1 à 2 niveaux. A ce stade

Cela entraîne les modifications suivantes :

- Modification de l'annexe n°1 « bilan financier prévisionnel ». L'évolution des dépenses mentionnées aux articles 4.1 et 4.2 ci-dessus ainsi que l'ajustement des rémunérations de la maîtrise d'œuvre et du concessionnaire sont inscrites à l'annexe n°1 « bilan financier prévisionnel ».
- Modification de l'annexe 2 « plan de trésorerie »

### 2. Création d'une halle de marché couvert dans l'actuel bâtiment abritant le skatepark

La commune souhaite réaliser une halle de marché dans l'actuel bâtiment abritant le skatepark (lot D4) et qui lui appartient. Cette halle qui sera rénovée par le concédant permettra de créer un lieu de vie au bénéfice des briançonnais. Ce lieu de vie sera prolongé sur l'extérieur grâce à la réalisation d'espaces publics plus généreux avec l'extension du parc et la suppression des lots D2 et B4-5 tel que défini à l'article 4.

## Article 6 - ÉVOLUTION DU BILAN D'AMÉNAGEMENT

Le bilan de l'opération est modifié afin d'intégrer les évolutions du programme des équipements publics et de la programmation des lots à vendre. Il est également nécessaire de ré-abonder le bilan afin d'absorber les surcoûts de la première tranche de travaux menée entre 2016 et 2020.

Le bilan ci-après représente les évolutions par grand poste :

	EUROS HT	Bilan	Bilan
Ligne	Intitulé	Approuvé	Avenant 2
	<b>DEPENSES</b>	<b>23 304 640</b>	<b>26 392 409</b>
10	ETUDES OPERATIONNELLES	1 521 300	1 312 557
12	ACQUISITIONS	5 001	53 926
13	TRAVAUX VRD	14 336 626	18 535 829
15	HONORAIRES	2 110 796	3 210 991
17	REMUNERATIONS	1 591 879	1 886 184

**AR Prefecture**

005-210500237-20210602-2021\_06\_102-DE

Reçu le 04/06/2021

Publié le 04/06/2021

18	GESTION PROVISOIRE ET AUTRES FRAIS	690 000	566 479
19	Imprévus	1 624 353	400 000
20	Impôts et taxes	323 260	63 626
21	FRAIS FINANCIERS	1 101 425	362 818
	<b>RECETTES</b>	<b>23 305 475</b>	<b>26 392 409</b>
50	Recettes commerciales	15 636 048	14 725 796
55	Participations	7 668 591	11 665 775
57	Produits Divers	836	836

L'annexe 3 donne le détail des consommations budgétaires et met en évidence les surconsommations de la tranche 1 lors de l'exercice 2016-2020, ainsi que les demandes modificatives listées aux articles 4 et 5, faites par le Concédant.

## AR Prefecture

005-210500237-20210602-2021\_06\_102-DE

Reçu le 04/06/2021

Publié le 04/06/2021

### Article 7 - PARTICIPATION DU CONCÉDANT

L'article 16.4 du traité de concession relatif à la participation du concédant au coût de l'opération est modifié comme suit :

« En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 11 665 775 € HT (TVA due en sus au taux en vigueur) au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant.

Une participation financière aux équipements publics et à la réalisation du parc urbain pour un montant total de 11 665 775 € HT : Cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées. Le concédant mobilisera l'ensemble des participations et les apportera à l'opération.

A ce stade, et dans l'attente de la formalisation d'un prochain avenant au terme de la consolidation des prix de ventes des lots visés à l'article 5 de la présente, cette somme sera réglée en 12 versements annuels, de l'année 2015 à l'année 2026, selon l'échéancier suivant :

2015	500 000 € HT
2016	2 017 758 € HT
2017	550 000 € HT
2018	550 000 € HT
2019	550 000 € HT
2020	500 943 € HT
2021	2 000 000 € HT
2022	999 082 € HT
2023	999 082 € HT
2024	999 082 € HT
2025	999 082 € HT
2026	999 082 € HT

### Article 8 - AUTRES DISPOSITIONS

Les autres dispositions du traité de concession et de son avenant 1, telles que modifiées ou complétées, par avenant n°2 demeurent inchangées.

#### ANNEXES :

- Annexe 1 : bilan financier prévisionnel
- Annexe 2 : échéancier prévisionnel
- Annexe 3 : détail des évolutions du bilan d'aménagement
- Annexe 4 : plan de la ZAC



**AR Prefecture**

005-210500237-20210602-2021\_06\_102-DE  
Reçu le 04/06/2021  
Publié le 04/06/2021

**Annexe 2 : Échéancier prévisionnel**

2015	500 000 € HT
2016	2 017 758 € HT
2017	550 000 € HT
2018	550 000 € HT
2019	550 000 € HT
2020	500 943 € HT
2021	2 000 000 € HT
2022	999 082 € HT
2023	999 082 € HT
2024	999 082 € HT
2025	999 082 € HT
2026	999 082 € HT

La partie 3A retrace les évolutions de dépenses de l'exercice 2016- juin 2020.

La partie 3B retrace les évolutions de dépenses pour l'exercice à venir, 2021-2026.

La partie 3C retrace les évolutions de recettes commerciales pour l'exercice à venir.

### **3.A - Évolutions des dépenses dues au précédent exercice 2016-2020 :**

Le tableau ci-dessous met en parallèle les consommations budgétaires et le pourcentage d'avancement de chaque ligne opérationnelle.

Les lignes dont la consommation budgétaire (% avancement par rapport au bilan approuvé) est supérieure à l'avancement opérationnel de l'ensemble de la ZAC (estimation % avancement des missions sur la totalité de la ZAC) sont celles ayant occasionnée une surconsommation budgétaire par rapport au bilan prévisionnel.

Les lignes ayant donné des surconsommations s'expliquent comme suit :

#### **Études opérationnelles :**

**Géomètre :** La consommation de **50 K€ HT** supplémentaires à juin 2020 correspond à de nombreuses modifications de fiches de lot ayant conduit à des reprises du découpage parcellaire à la vente des lots. Il est nécessaire de ré abonder le bilan à hauteur de 193 K€ HT afin de pouvoir poursuivre les découpages de lots selon le rythme de commercialisation.

**Assistance architecturale :** La consommation de **48 K€ HT** supplémentaires à fin 2020 correspond aux frais facturés par l'agence Faloci, architecte en chef de la ZAC, et est due aux nombreuses modifications de fiches de lot. Il est nécessaire de ré abonder cette ligne à hauteur de 192 K€ HT afin de répondre à cette surconsommation et de répondre aux besoins à venir.

**Diagnostics et études techniques :** La consommation de **184 K€ HT** supplémentaires correspond à un renforcement des études de pollution à mener sur le patrimoine bâti à rénover. Aucun besoin supplémentaire significatif n'est identifié dans le bilan de l'avenant 2.

#### **Acquisitions :**

**Frais sur acquisitions :** Le montant initial de 5 K€ HT a été dépassé de **47 K€ HT**. Un ré abondement afin de couvrir la totalité du montant est nécessaire. Aucun besoin supplémentaire significatif n'est identifié dans le bilan de l'avenant 2.

#### **Travaux VRD :**

**Travaux préparatoires :** Le montant initial des travaux préparatoires pour l'ensemble de la vie de l'opération était budgété à 300 K€ HT. En juin 2020 le montant budgété a été dépassé de 30 K€ alors qu'il n'aurait pas du dépasser 250 K€ HT si nous le mettons en parallèle de l'avancement opérationnel de la ZAC. Il est nécessaire de ré abonder le budget de 39 K€ HT. Ces consommations ont porté sur diverses demandes de la municipalité précédente dont notamment la clôture et mise en sécurité du site, la réalisation du mur de soutènement au-dessus de la rue de la Manivelle, le traitement provisoire de la place des casernes. Ce poste présente une surconsommation budgétaire de **89 K€ HT**.

## AR Prefecture

005-210500237-20210602-2021\_06\_102-DE

Reçu le 04/06/2021

Publié le 06/06/2021

**Travaux VRD et aménagement de surface** : Le montant initial des travaux VRD était budgété 9 942 K€ HT. En juin 2020 le montant a été consommé à hauteur de 6 831 K€ HT. Ce montant présente une surconsommation en fin de phase 1 à hauteur de **600 K€ HT**.

Cette évolution est due à des évolutions en cours de chantier à la demande du concédant, du concessionnaire et de la maîtrise d'œuvre ainsi et des évolutions d'ordres techniques ou calendaires :

Les évolutions demandées par le concédant portent sur un montant de 60 K€ HT (renforcement du réseau pluvial pour partie à l'extérieur du périmètre de l'opération réalisation de piste provisoire d'accès et balisage, mise en place de circulation alternée pour faciliter la circulation en ville, modification du nivellement du parking Colaud, réalisation de plateforme provisoire, voirie provisoire de la médiathèque, modification du virage Froger, viabilisation d'une parcelle, raccordement du canal, curage des réseaux d'eau pluviale en amont du bassin Colaud et réalisation de prestations provisoires sur voie C3-C4 en remplacement des prestations définitives).

Les évolutions demandées par le concessionnaire portent sur un montant de 71 K€ HT (les modifications portent essentiellement sur des travaux modificatifs sur les réseaux afin de s'adapter aux contraintes techniques des acquéreurs de lots, ainsi que des modifications dues aux concessionnaires de réseaux et aux modification de voiries pour prise en compte des contraintes de chantier dont notamment : la reprise des travaux de réseaux haute tension de l'avenue de Provence, le réseau haute tension rue du champ de tir, le changement de diamètre de la canalisation eau potable, réseau basse tension pour Altipolis, modification de la Manivelle).

Les évolutions demandées par le maître d'œuvre pour un montant de 46 K€ HT (surprofondeur d'un réseau eau pluviale pour les lots B4-2 et B4-3, alimentation eau potable et attentes eaux pluviales pour le parking enterré, modifications candélabres voie pompier lot A5, alimentation des bornes escamotables, ajouts de fournitures diverses, modification des réseaux rue du champ de tir, aménagement provisoire pour le cinéma, réalisation d'un parking provisoire sur la place du marché, reprise de l'altitude des massifs des candélabres, modification des accès de la médiathèque, déblais supplémentaires après travaux de démolition, modification de nivellement).

Les évolutions résultant d'adaptations techniques en cours de chantier et anticipation des phases ultérieures, pour un montant de 109 K€ HT (dévoisement du réseau eau usée existant rue Froger, branchement eau usée supplémentaire Palatin, eau pluvial supplémentaire rue Barbot, Approfondissement de l'eau pluviale rue Froger, isolation thermique de l'eau potable rue Froger, vidange, dégazage et évacuation d'une cuve à fuel, réalisation de longrine béton sur réseau haute tension rue Barbot, réalisation enduite superficiel provisoire sur les parties prévues en enrobé ocre, démolition et repose de regards divers sur la rue Froger, création d'élargissement provisoire au droit du carrefour Barbot, raccordement du canal C5, déplacement de l'alimentation du lot A4).

Les travaux réalisés par anticipation des lots cédés et phases ultérieures de travaux se chiffrent à 89 K€ HT (réalisation du pourtour du lot B4-3, voie échelle le long du parc, réalisation du

**AR Prefecture**

005-210500237-20210602-2021\_06\_102-DE

Reçu le 04/06/2021

Publié le 24/06/2021

réseau eau potable entre le lot C5 et le parc et élargissement du trottoir provisoire pour le parc).

Enfin la reprise de ces demandes a généré un cout de 21 K€ HT de méthode ainsi que les frais de prolongation du chantier de 195 K€ HT.

**Honoraires :**

Maitrise d'œuvre : Le montant budgété pour couvrir l'ensemble de l'opération était de 1 637 K€ HT. En juin 2020, le montant a été dépassé de 213 K€ HT. Pour achever l'opération sans modification des espaces publics, le montant nécessaire est estimé à 200 K€ HT. La surconsommation budgétaire est de **413 K€ HT**.

**Rémunérations :**

Rémunération sur travaux : Le montant budgété pour couvrir l'opération est impacté par les montants supplémentaires de travaux, à hauteur de **40 K€ HT**.

**Synthèse :**

Ces lignes portent un total de **1 440 K€ HT** de dépenses supplémentaires due à l'exercice 2016-2020.

Les autres lignes correspondent à un avancement normal ou des ajustements fait en cours de bilan.



## AR Prefecture

005-210500237-20210602-2021\_06\_102-DE

Reçu le 04/06/2021

Publié le 04/06/2021

### Tableau des consommations budgétaires :

Ligne	Intitulé	Bilan Approuvé	Réalisé à fin juin 2020	% avancement par rapport au bilan approuvé	Estimation % avancement des missions sur la totalité de la ZAC	Bilan Avenant N°2	Ecart
	DEPENSES	23304640	13329320	57,20	50,50	26392409	3087769
10	ETUDES OPERATIONNELLES	1521300	894557	59	68	1312557	-208743
1001	Géomètre	30000	80538	268	67	120538	90538
1002	Etudes sols et pollution	90000	44527	49	82	54527	-35473
1003	Etude circulation et déplacements	25000	18500	74	65	28500	3500
1004	Etude hydraulique et DLE	20000	14200	71	22	64200	44200
1005	Elaboration dossier de réalisation	108500	9600	9	22	43600	-64900
1006	Etudes et conseil et rep. dépenses concédant	841750	287454	34	83	347454	-494296
1007	Assistance commercialisation	199050	0	0	0	40000	-159050
1008	Assistance architecturale	107000	155613	145	52	299613	192613
1009	Diagnostocs et études techniques	100000	284125	284	90	314125	214125
12	ACQUISITIONS	5001	53926	1078	100	53926	48925
1201	Acquisitions foncières	1	2	200	100	2	1
1210	Frais sur acquisitions	5000	53924	1078	100	53924	48924
13	TRAVAUX VRD	14336626	9089452	63	49	18535829	4199203
1301	Démolitions et dépollution	3300000	1712161	52	97	1762161	-1537839
13011	Démolitions et dépollution	3000000	1382507	46	100	1382507	-1617493
13012	Travaux préparatoires	300000	329654	110	87	379654	79654
1303	Aménagements	11036626	7377290	67	44	16773667	5737041
1304	Travaux VRD et aménagement de surface	9942905	6831736	69	44	15358897	5415992
1305	Aménagement parc urbain		19963		100	19963	19963
1306	Révisions, aléas	1093721	18403	2	2	872619	-221102
1307	Travaux réseaux concessionnaires		507188		97	522188	522188
15	HONORAIRES	2110796	2081099	99	65	3210991	1100195
1501	Maîtrise d'oeuvre	1637500	1850441	113	65	2826441	1188941
15011	maîtrise d'oeuvre VRD et travaux ancien poste		0				
1502	Coordination SPS et contrôle technique	197380	19590	10	31	62300	-135080
1503	Pilotage général tous chantiers	275916	116246	42	58	201667	-74249
1504	Autres prestations suivi travaux		29524		65	45524	45524
1506	Révisions de prix		65298		87	75058	75058
17	REMUNERATIONS	1591879	780694	49	41	1886184	294205
1701	Rémunération sur acquisitions	200	69621	34811	100	69621	69421
1702	Rémunération sur études	88452	20280	23	39	51800	-36652
1703	Rémunération sur travaux	575660	394444	69	52	764613	188953
1704	Rémunération sur commercialisation	617567	171349	28	32	535150	-82417
1705	Rémunération suivi et coordination	300000	125000	42	27	455000	155000
1706	Rémunération liquidation	10000	0	0	0	10000	
18	GESTION PROVISOIRE ET AUTRES FRAIS	690000	196479	28	35	566479	-123521
1801	Gestion provisoire du site	300000	10807	4	6	170807	-129193
1802	Animation/information/commercialisation	250000	147803	59	60	247803	-2197
1803	Assistance juridique et fiscale	40000	21788	54	27	81788	41788
1804	Frais de publicité AAPC et repro	100000	15685	16	24	65685	-34315
1805	Autres frais divers		398		100	398	398
19	Imprévus	1624353	0	0	0	400000	-1224353
1901	Imprévus	1624353	0	0	0	400000	-1224353
1902	Imprévus études et travaux		0				
1903	Imprévus rupture contrat MOE		0		0	100000	
1904	Imprévus rupture compromis promoteur		0		0	300000	
20	Impôts et taxes	323260	28157	9	44	63626	-259634
2000	Diagnostic archéologique	113260	0	0			-113260
2001	Taxes foncières	200000	21641	11	51	42110	-157890
2002	Autres taxes	10000	6516	65	30	21516	11516
21	FRAIS FINANCIERS	1101425	204957	19	56	362818	-738607
2101	Frais financiers sur court terme	1101	4557	414	63	7290	6189
2102	Frais financiers sur emprunts	1100324	200400	18	56	355528	-744796

Les lignes en rouge sont les lignes dont les modifications sont en rapport avec l'exercice 2016-2020.

Les évolutions de programmes demandées par le concédant pour l'exercice à venir génèrent également des évolutions budgétaires. Le tableau ci-dessous synthétise  
Les estimations sont présentées en hypothèse haute.

**Études opérationnelles :**

Étude circulation et déplacements : Un budget supplémentaire de **10 K€ HT** est inscrit afin d'anticiper une étude de circulation et/ou de stationnement (en fonction des choix fait pour le parking souterrain).

Étude hydraulique et DLE : Un budget supplémentaire de **50 K€ HT** est inscrit sur cette ligne afin de prévoir les études réglementaires (évaluation environnementale mise à jour, dossier de loi sur l'eau complété, en fonction du parking souterrain ou des autres modifications de la ZAC).

Élaboration dossier de réalisation : Un budget de **34 K€** supplémentaire est inscrit pour la mise à jour du PGC et du PEP de la ZAC après validation des évolutions, si celles-ci sont de nature à faire évoluer les documents réglementaires du dossier de réalisation de la ZAC.

Études et conseil : Un budget supplémentaire de **60 K€ HT** est inscrit sur cette ligne afin d'anticiper la reprise d'études de programmation/définition. Le budget sera adapté en fonction de l'importance des évolutions de la ZAC (parking souterrain notamment).

**Aménagement :**

Travaux VRD et aménagement de surface : Un budget supplémentaire de **833 K€ HT** est inscrit et se décompose comme suit : 504 K€ HT pour l'agrandissement du parc sur le lot B4-5, le lot D2 et le lot B5, 250 K€ HT pour les travaux modificatifs du carrefour Barbot-Froger et 79 K€ HT d'aléas. L'estimation (hypothèse haute) sera re-calibrée en fonction de la définition précise du besoin.

**Honoraires :**

Maitrise d'œuvre : Un budget complémentaire de **91 K€ HT** est inscrit et se décompose comme suit : 35 K€ HT pour l'élaboration d'un nouvel Avant-Projet pour l'extension du parc et la place du marché d'été et 56 K€ HT destiné à la reprise des fiches de lot pour les lots dont la forme architecturale et/ou la programmation évoluent.

**Gestion provisoire et autres frais :**

Assistance juridique et fiscale : 15 K€ HT sont inscrits sur cette ligne par mesure de précaution, notamment en accompagnement d'une rupture d'un ou plusieurs compromis de vente.

**Imprévus :**

Imprévus rupture contrat MOE : 100 K€ HT estimés sont inscrits sur cette ligne pour la sortie de contrat de l'ancien maître d'œuvre (30 K€ HT pour l'indemnité et 70 K€ HT pour l'avenant). Cette estimation correspond à l'hypothèse d'objectif.

## AR Prefecture

005-210500237-20210602-2021\_06\_102-DE

Reçu le 04/06/2021

Publié le 04/06/2021

Imprévus rupture compromis promoteur : 300 K€ HT sont inscrits sur cette ligne : Ils correspondent à 10 % des compromis de vente remis en question. Cette hypothèse est inscrite mais l'objectif est d'éviter le contentieux avec le promoteur Promofar.

### Rémunérations :

Les postes rémunérations sont impactés à la hausse par les lignes listées ci-dessus à hauteur de 252 K€ HT.

### Synthèse :

Les dépenses prévisionnelles supplémentaires liées aux demandes de la nouvelle municipalité sont de **1 644 K€ HT** en considérant que les indemnités et demande d'avenant du précédent mandataire du contrat de maîtrise d'œuvre est un reliquat de la période précédente.

Synthèse des estimations de dépenses prévisionnelles supplémentaires liées aux demandes de la nouvelle municipalité :

BILAN PREVISIONNEL DEPENSES SUPPLEMENTAIRES INDUITES PAR LES DEMANDES DE LA COMMUNE		
Objet	Enveloppe prévisionnelle	Observation
Sortie du contrat Faloci (avenant et indemnité)	100 000 €	30 keuros indemnités et 70 keuros avenant
Travaux Agrandissement parc sur lots B4-5, D2 et B5	504 000 €	375 m2 +2100 m2 +1650 m2 * 120 euros
Travaux Modification carrefour Barbot Frogier	250 000 €	forfait prévisionnel à adapter par la suite
Etude VRD et espaces publics (avec reprise AVP)	35 000 €	(10 % travaux)
Etudes de programmation/définition	70 000 €	forfait prévisionnel à adapter par la suite
Reprise Fiches de lots et CPAUP	56 000 €	base 6 fiches de lots à reviser (6 * 6 K euros) + 20 K euros CPAUP
Révision du PGC et et PEP	34 000 €	forfait prévisionnel à adapter par la suite
Etudes réglementaires (Eval environnementale, DLE, concertation)	50 000 €	forfait prévisionnel à adapter par la suite
Frais juridique (modification ZAC, négo sortie des compromis...)	15 000 €	forfait prévisionnel à adapter par la suite
Provision sur contentieux compromis en cours	300 000 €	10 % des promesses de vente en cours (hypothèse basse)
Aléas et imprévus 10 %	78 900 €	10 % travaux et études VRD
<b>TOTAL des dépenses supplémentaires</b>	<b>1 492 900 €</b>	
Estimation rémunération AREA SUD sur Etudes	12 016 €	4,0 % assiette études
Estimation rémunération AREA SUD sur Travaux	29 292 €	3,5 % assiette travaux et aléas
Estimation rémunération AREA SUD sur Provision Contentieux	10 500 €	3,5 % assiette études
Renfort présentiel AREA SUD	200 000 €	20K€ en 2020 +30 K€ / année complète pour doublement présence
<b>TOTAL des rémunérations supplémentaires</b>	<b>251 808 €</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>1 744 708 €</b>	

Nota : Estimation ne comprenant pas les dommages et intérêts dans le cas d'un contentieux avec Promofar, l'objectif étant un accord amiable.

### 3.C - Évolutions des recettes dues aux demandes du Concédant pour l'exercice 2021-2026 :

Les évolutions de recettes commerciales dues aux demandes du Concédant pour l'exercice à venir sont dus à des baisses de densités avec la suppression du lot B4-5 destiné à du logement et du lot D2 destiné à un gymnase qui sera relocalisé en dehors de la ZAC. Cette baisse permet de faire la part belle en proposant des espaces publics plus généreux.

Le bilan approuvé avait pour prévision 15 336 K€ HT de recettes commerciales. A fin 2020, l'exercice enregistrait 3 029 K€ HT de recettes dues à la vente des lots.

Les demandes du concédant se répartissent comme suit :

Pour les baisses de recettes :

**AR Prefecture**

005-210500237-20210602-2021\_06\_102-DE

Reçu le 04/06/2021

Publié le 04/06/2021

Lot B4-5 – logements : Sa suppression génère une perte de recette prévisionnelle de 1 002 K€ HT.

Lot D2 – gymnase : Sa suppression génère une perte de recette prévisionnelle de 20 K€ HT.

Lot B2 – pole hébergement et restauration : Ce lot a reçu une proposition financière d'achat de la part d'Icade-Banque des Territoires à hauteur de 1 000 K€ HT contre 1 213 K€ HT estimés.

Pour les hausses de recettes :

Lot A2A destiné à de l'activité et du logement social PLUS : Il est revalorisé à 538 K€ HT contre 440 K€ HT estimés en supprimant la part de logement social, soit une hausse de 98 K€ HT.

Lot B3 – pôle administratif : Valorisé initialement à 1 138,5 K€ HT, il est revalorisé à 1 352 K€ HT, ce qui génère une hausse de recette de 213 K€ HT.

Lot C4-1 – logements : Il est revalorisé à 881 K€ HT contre 868 K€ HT estimés, soit une hausse de 13 K€ HT, compte-tenu de sa situation en hauteur.

**Synthèse :**

L'ensemble de ces modifications génère une perte de recette de 910 K€ HT à compenser.

**AR Prefecture**

005-210500237-20210602-2021\_06\_102-DE  
Reçu le 04/06/2021  
Publié le 04/06/2021

**Annexe 4 : plan de la ZAC**

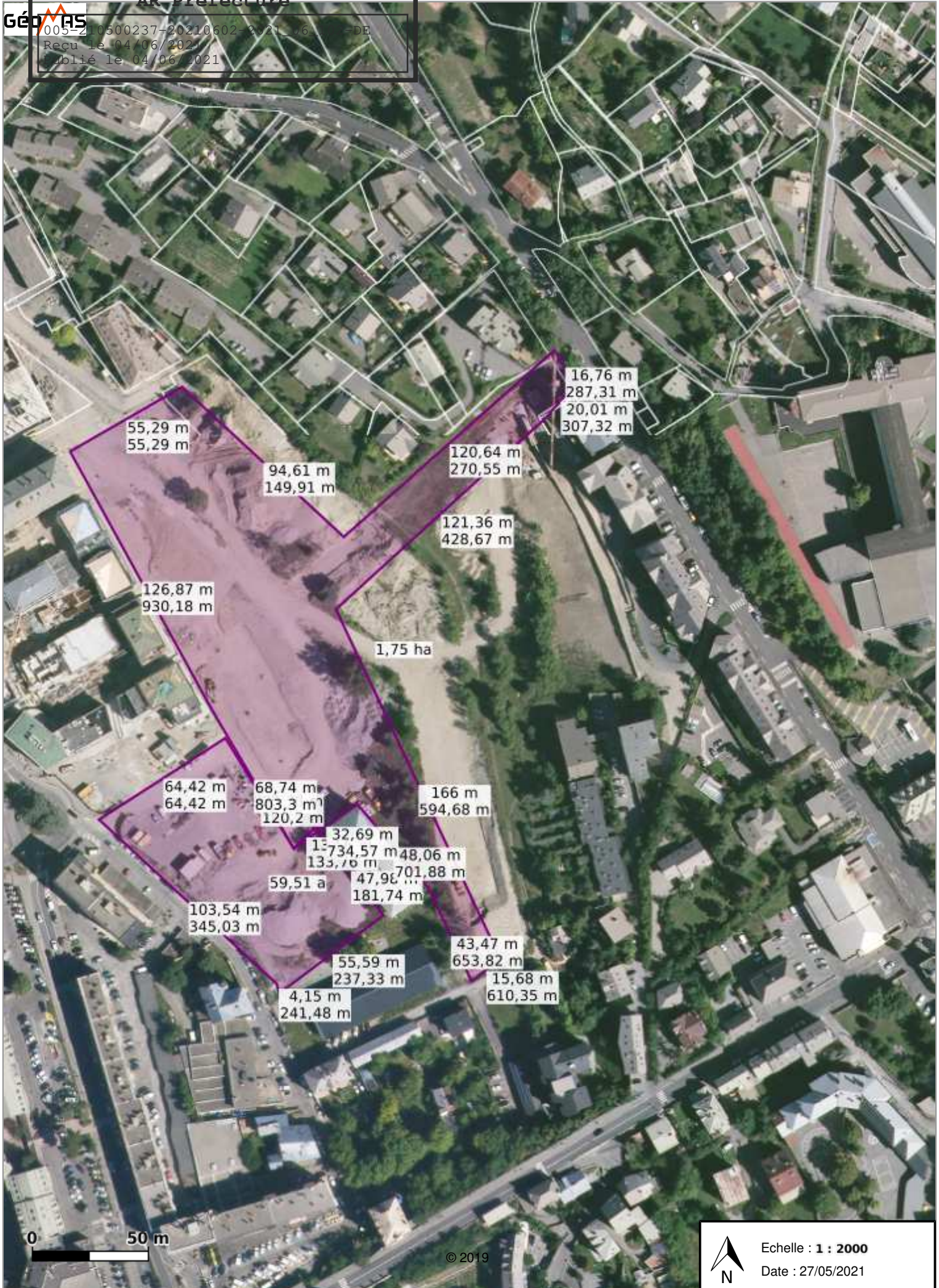


# Surfaces parc ZAC quartiers du 15/9

AR, Prefecture

Géomas

005-210500237-20210602-2021\_06\_02-DE  
Recu le 04/06/2021  
Publié le 04/06/2021



0 50 m

© 2019



Echelle : 1 : 2000  
Date : 27/05/2021