



**DELIBÉRATION N°127**  
**CONSEIL MUNICIPAL**  
**DU 07 SEPTEMBRE 2022**

**DEL 2022.09.07/127**

**Thème :**

**ZAC LES QUARTIERS  
DU 15/9**

**Objet :**

**Accord et reprise de  
garanties d'emprunt  
dans le cadre du  
transfert de la  
concession**

**Convocation :**

**Date :** 01/09/2022

**Affichage :** 01/09/2022

**Nombre de membres  
du conseil municipal**

**En exercice :** 33

**Présents :** 28

**Nombre de  
suffrages**

**exprimés :** 33

Le **mercredi 07 septembre 2022** 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, Catherine VALDENAIRE, Éric PEYTHIEU, Annie ASTIER-CONVERSET, Christian JULLIEN, Émilie DESMOULINS-GENOUX, Jean-Marc CHIAPPONI, Élixa FAURE, André MARTIN, Claire BARNÉOUD, Patrick MICHEL, Michèle SKRIPNIKOFF, Christian FERRUS, Marie SOUBRANE, Hervé BOULAIS, Yoann LAGIER, Renaud PONS, Christophe OSTI, Maryse XAUSA-FRANÇOIS, Maud GADÉ, Stéphane SIMOND, Thomas SCHWARZ, Aïcha CHERIF, Alexis LALANNE, Aurore MARCHAND, Francine DAERDEN, Aurélie POYAU

**Étaient représentés :**

Corinne ASCHETTINO donnant pouvoir à Christian FERRUS  
Corinne FAURE-BRAC donnant pouvoir à Michèle SKRIPNIKOFF  
René MICHEL donnant pouvoir à Patrick MICHEL  
Sandrine CORDIER donnant pouvoir à Catherine VALDENAIRE  
Gabriel LÉON donnant pouvoir à Aurélie POYAU

**Absents excusés :**

Corinne ASCHETTINO, Corinne FAURE-BRAC, René MICHEL, Sandrine CORDIER, Gabriel LÉON

**Secrétaire de séance :**

Émilie DESMOULINS-GENOUX

**AR Prefecture**

005-210500237-20220907-2022\_09\_127-DE  
Reçu le 14/09/2022  
Publié le 14/09/2022

**Rapporteur.** Richard NUSSBAUM

- 
- VU** les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2252- 1 et L2252-2,
- VU** les dispositions du Décret D1511-30 à 1511-35 relatives aux garanties d'emprunt,
- VU** les dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L300-1, L300-4 et L300-5,
- 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° 2015.05.27/091 du 27 mai 2015 accordant à la SPL AREA PACA une garantie de 40% sur un emprunt de 1 500 000 euros ;
- VU** la délibération n° 2018.12.19/182 du 19 décembre 2018 accordant à la SPL AREA PACA une garantie de 40% sur un emprunt de 5 000 000 euros ;
- VU** la délibération n° 2022.07.06/101 du 6 juillet 2022 approuvant l'avenant n°5 au traité concessif et portant transfert de la concession d'aménagement à la SPL ISERE AMENAGEMENT;
- VU** la délibération n° 2022.07.06/99 du 6 juillet 2022 approuvant le rapport d'activité de la commission consultative des services publics locaux (CCSPL) pour l'exercice 2021 et notamment le compte rendu d'activité du concessionnaire (CRAC) de la SPL AREA PACA ;
- CONSIDERANT** les emprunts de 1 500 000 euros et 5 000 000 € souscrits en 2015 et 2018 par la SPL AREA PACA auprès de ARKEA pour assurer le refinancement de l'opération ;
- CONSIDERANT** la caducité prochaine des garanties de ces emprunts accordées par la Ville à la SPL AREA PACA en raison du transfert de la concession d'aménagement à la SPL ISERE AMENAGEMENT prévu le 15 septembre 2022 ;
- CONSIDERANT** le bilan prévisionnel de l'opération, joint à la présente délibération à travers la présentation du CRAC 2021 de la SPL AREA PACA ;
- CONSIDERANT** l'emprunt de 4 500 000 euros souscrit par la SPL ISERE AMENAGEMENT auprès de ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels pour assurer le refinancement de l'opération dont le bilan prévisionnel est joint à la présente délibération à travers la présentation du CRAC 2021 de la SPL AREA PACA ;

**AR Prefecture**

005-210500237-20220907-2022\_09\_127-DE  
Reçu le 14/09/2022  
Publié le 14/09/2022

**CONSIDERANT** la demande de garantie par la Ville de 40% du montant de l'emprunt soit à hauteur de 1 800 000 euros par la SPL ISÈRE Aménagement ;

**CONSIDERANT** la proposition de ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels annexée en pièce jointe et dont les caractéristiques sont reprises ci-après :

- Prêteur : ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels
- Emprunteur : SPL ISÈRE AMENAGEMENT
- Objet : refinancement de l'opération
- Montant du prêt : 4 500 000 €
- Durée : 4 ans
- Périodicité : trimestrielle
- Amortissement : trimestriellement, à compter du 30 septembre 2023
- Conditions financières : Taux variable Euribor 3 mois + 1.27 % avec floor à 0 sur l'index
- Commission d'engagement : 0.1 %

**CONSIDERANT** les travaux de la commission « Urbanisme » réunie le 05/09/2022 ;

Ceci exposé,

**LE CONSEIL MUNICIPAL, DECIDE**

- De reprendre la garantie d'emprunt à hauteur de 40 % pour le remboursement du prêt d'un montant de 1 500 000 € contracté par la SPL AREA PACA auprès d'ARKEA ;
- De reprendre la garantie d'emprunt à hauteur de 40 % pour le remboursement du prêt d'un montant de 5 000 000 € contracté par la SPL AREA PACA auprès d'ARKEA ;
- D'accorder la garantie d'emprunt de la ville de Briançon à hauteur de 40 % pour le remboursement du prêt d'un montant de 4 500 000 € contracté par la SPL ISERE AMENAGEMENT en qualité de concessionnaire d'aménagement de l'opération de la ZAC « les Quartiers du 15/9 » auprès de ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels selon les caractéristiques financières décrites ci-dessus ;

**AR Prefecture**

005-210500237-20220907-2022\_09\_127-DE

Reçu le 14/09/2022

Publié le 14/09/2022

- De valider les conditions suivantes d'accord de la garantie :

- Pour la durée totale du prêt, soit 4 ans et jusqu'à complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne serait pas acquitté à la date d'exigibilité ;
  - Sur notification de l'impayé par lettre avec accusé de réception de la part de ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement ;
  - La collectivité s'engage à libérer, pendant toute la durée du prêt, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt ;
  - Enfin, la SPL ISÈRE Aménagement s'engage à informer sans délai la collectivité des éventuelles démarches de réaménagement dudit prêt.
- D'autoriser le Maire de la Ville de Briançon ou tout autre personne dûment habilitée en application des articles L2122-17, L2122-18 et L2122-19 du Code Général des collectivités territoriales, à signer le contrat de prêt liant ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels et la SPL ISÈRE AMENAGEMENT ;
  - 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 : 33**

**CONTRE : 0**

**ABSTENTION : 0**

**NE PREND PAS PART AU VOTE : 0**

Et les membres présents ont signé au registre après lecture.

ZAC LES QUARTIERS DU 15/9 DEL 2022.09.07/127

PUBLIÉE LE : 14 SEP. 2022

Le Maire,  
Arnaud MURGIA



**AR Prefecture**

005-210500237-20220907-2022\_09\_127-DE

Reçu le 14/09/2022

Publié le 14/09/2022



**282B - ZAC LES QUARTIERS DU 15/9  
CONCESSION D'AMENAGEMENT**

Concédant : Commune de Briançon

Concessionnaire : S.P.L. AREA REGION SUD

**COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE  
DE L'EXERCICE 2021**

---

**RAPPORT D'ACTIVITE  
ET DE CONJONCTURE**

---

4 avril 2022



**AR Prefecture**

005-210500237-20220907-2022\_09\_127-DE

Reçu le 14/09/2022

Publié le 14/09/2022

**Sommaire :**

<b>1- Objet de la concession Les Quartiers du 15/9</b>	<b>4</b>
1°) Une opération de renouvellement urbain	4
<b>2°) Les procédures juridiques et administratives</b>	<b>4</b>
3°) Le traité de concession d'aménagement	5
1- Mission générale de suivi et de coordination	5
2- Financement	5
3- Gestion foncière	5
4- Programmation et études de réalisation	5
5- Communication et animation	5
6- Réalisation des travaux d'équipement et des aménagements	5
7- Commercialisation des lots équipés	5
8- Information du concédant.	5
4°) Organisation générale	5
5°) Programmation	6
6°) Phasage de l'opération d'aménagement	7
<b>2- Avancement opérationnel 2013-2021</b>	<b>9</b>
1°) Déroulement des phases administratives et juridiques	9
2°) Acquisitions foncières	9
3°) Travaux de démolition et d'aménagement	10
5°) Actions de communication	14
6°) Autorisations d'urbanisme au 31 décembre 2021	14
7°) opérations livrées au 31 décembre 2021	15
<b>3- Évolution de l'opération</b>	<b>16</b>
4- Activités de l'exercice 2021	17
1- Le suivi et la coordination générale de l'opération	17
2- Le suivi des études et travaux de VRD et d'aménagement de surface de la phase 2	17
3- La préparation de comités et de réunions techniques connexes en vue de répondre aux évolutions souhaitées par la nouvelle municipalité	17
4- Le lancement de la nouvelle charte graphique et du nouveau logo de la ZAC	17
5- La commercialisation des lots (compromis et actes authentiques)	17
1°) Suivi et coordination générale de l'opération	17
2°) Suivi des études et travaux de la phase 2	18
3°) Préparation de comités techniques et de réunions	19
4°) Communication	19
<b>5- Bilan d'opération au 31.12.2021</b>	<b>20</b>
<b>6- Mouvements financiers : dépenses et recettes cumulées au 31 décembre 2021</b>	<b>22</b>
<b>7- Conjoncture</b>	<b>23</b>
1°) Perspectives de l'année 2022	23
2°) Commercialisation et cession de lots	24
3°) Nouveau bilan prévisionnel	24
4°) Participation du Concédant	25

**AR Prefecture**

005-210500237-20220907-2022\_09\_127-DE

Reçu le 14/09/2022

Publié le 14/09/2022

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

# 1- Objet de la concession Les Quartiers du 15/9

---

## **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, désormais appelée (par avenant N°2 au traité de concession) **ZAC Les Quartiers du 15/9** 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 m<sup>2</sup> 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.



## AR Prefecture

005-210500237-20220907-2022\_09\_127-DE

Reçu le 14/09/2022

Publié le 14/09/2022

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 Les Quartiers du 15/9 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 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 m<sup>2</sup> structure les différents programmes résidentiels dans la partie nord de la ZAC.

Un grand espace central constitué de la place des casernes (3 100 m<sup>2</sup>) et de la place du marché (4 460 m<sup>2</sup>) marque une nouvelle zone d'attraction culturelle et économique entre la médiathèque et le cinéma dans la partie nord coté Berwick, et la résidence séniors et les commerces de la partie sud coté Colaud.

Le programme global des constructions arrêté dans le dossier de réalisation était de 76 140 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en 2020.

La signature de l'avenant N°2 au traité de concession a modifié la programmation en actant une baisse sensible de la constructibilité de la ZAC, qui s'illustre principalement par une baisse du nombre de logements (suppression du lot B4\_4) et une baisse de la part des équipements publics (suppression gymnase lot D2 et parking souterrain lot A1). Ces modifications programmatiques se font au bénéfice d'une plus grande part laissée aux espaces publics (place de marché et extension du parc central).

Destination	SDP Dossier de réalisation approuvé le 2 mars 2016	SDP après avenant N°3 au traité de concession
Logements*	53 476 m <sup>2</sup>	44 145 m <sup>2</sup>
Équipement culturel privé	5 000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Activités économiques	2 000 m <sup>2</sup>	5 840 m <sup>2</sup>
Commerces, bureaux, services	7 441 m <sup>2</sup>	11 660 m <sup>2</sup>
Équipements publics	4 565 m <sup>2</sup>	3 000 m <sup>2</sup>
TOTAL SDP	76 140 m <sup>2</sup>	64 645 m <sup>2</sup>

\*soit 866 logements inscrits au Dossier de réalisation et 732 logements après avenant n°3.

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

## AR Prefecture

005-210500237-20220907-2022\_09\_127-DE

Reçu le 14/09/2022

Publié le 14/09/2022

### 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 2026 ; ils sont engagés selon 3 phases prévisionnelles :

#### Phase 1 – 2017/2020

##### 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.

##### 2018-2020 :

- √ Rue du champ de tir
- √ Parking du champ de tir
- √ Place des casernes sur le pourtour de la médiathèque (provisoire)
- √ Accès au lot C1
- √ Rue de la Manivelle des lots C3-C4 (provisoire)

#### Phase 2 – 2021/2023

##### 2021/2023 :

- √ Parc urbain et place provisoire du marché
- √ Rue de la Manivelle (définitif)
- √ Avenue du Général Barbot Nord

#### Phase 3 – 2024/2026

##### 2024-26 :

- √ Avenue du Général Barbot Sud
- √ Extension du parc
- √ Rue Général Colaud
- √ Les 2 places des casernes
- √ Finition Rue Froger

# AR Prefecture

005-210500237-20220907-2022\_09\_127-DE

Reçu le 14/09/2022

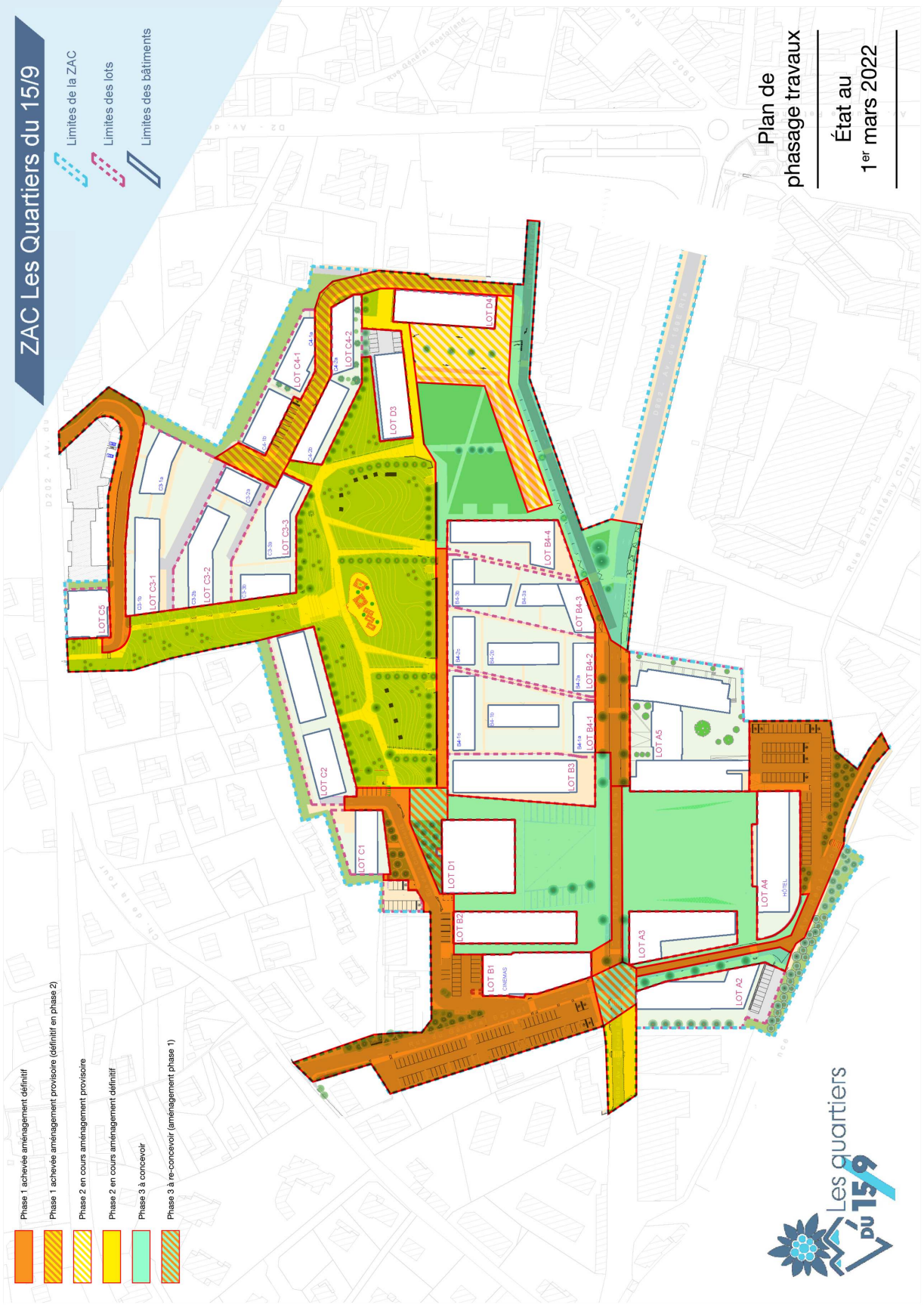
Publié le 14/09/2022

## Plan de synthèse des 3 phases de travaux :

### ZAC Les Quartiers du 15/9

- Limites de la ZAC
- Limites des lots
- Limites des bâtiments

- Phase 1 achevée aménagement définitif
- Phase 1 achevée aménagement provisoire (défini en phase 2)
- Phase 2 en cours aménagement provisoire
- Phase 2 en cours aménagement définitif
- Phase 3 à concevoir
- Phase 3 à re-concevoir (aménagement phase 1)



Plan de  
phasage travaux

État au  
1<sup>er</sup> mars 2022



## 2- Avancement opérationnel 2013-2021

---

L'avancement opérationnel de l'opération d'aménagement de la ZAC Les Quartiers du 15/9 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 attribué 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 1<sup>er</sup> 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<sup>e</sup>) 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.

Les réceptions de travaux fin 2019/début 2020 et leurs réserves qui devaient être levées dans la foulée ont été impacté par la crise sanitaire. Les dernières réserves ont finalement été levées entre aout et octobre 2020.

La consultation pour choisir une nouvelle maîtrise d'œuvre a été organisé début 2021. Elle s'est conclue sur le choix de TPFi (maîtrise d'œuvre VRD) et H&R (architecte et paysagiste). Elle a pour mission principale le suivi du déroulé des travaux de la phase 2, conformément à la volonté du concédant de prévoir une phase transitoire après avoir rompu le marché du précédent maitre d'œuvre, l'agence PL Faloci. Elle a également pour mission de concevoir les aménagements de l'extension du parc et de la place du marché.

La consultation des entreprises pour les travaux de la phase 2 a été organisé entre février et mai 2021. Les élections régionales et le renouvellement des élus en découlant a impacté la tenue de la commission d'attribution des offres, laquelle s'est tenue en octobre 2021.

Les travaux pour l'aménagement d'une nouvelle place du marché provisoire, demandée par la ville en fin septembre 2021, se sont déroulés d'octobre à décembre 2021.

#### Études et travaux réalisés à fin 2021 :

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 de Consultation des 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 : fin des travaux de la première phase des travaux Etude 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)
2020	Aout à Octobre 2020 : Travaux de finition et levée des réserves Septembre à Décembre 2020 : Etude de faisabilité sur les plans administratifs et financiers sur l'évolution de la ZAC visant une densité moindre et une modification de la programmation.
2021	Consultation pour l'attribution du marché de maitrise d'œuvre d'exécution de la phase 2 des travaux : février à mars 2021. Dossier de Consultation des Entreprises de la phase 2 publié en mars 2021 Réception des offres en avril 2021 et analyse en mai 2021 Commission d'Attribution des Offres en octobre 2021 Organisation et lancement de travaux modificatifs pour livrer une place de marché provisoire devant la nouvelle halle livrée concomitamment en décembre 2021.

#### 4°) Commercialisation des lots

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

**AR Prefecture**

005-210500237-20220907-2022\_09\_127-DE

Reçu le 14/09/2022

Publié le 14/09/2022

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 2021 :

Suite aux divers compromis signés entre 2015 et 2020, 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)
- 2 lots vendus en 2021 (lot D3 équipement sportif et santé Prigent Fischer, lot C3-1 Promofar).

La médiathèque (lot D1) et la halle de marché (lot D4), n’ont pas l’objet de cessions réalisées par l’Aréa mais sont comptabilisées dans le décompte des lots (une régularisation est prévue en 2022).

LOTS VENDUS							
	lots	emprise m2	destination	SDP m2	acquéreurs	date acte cession	
1	<b>A5</b>	4 617	résidence séniors (110 logements, ...)	7 606	Aégide	14/11/2016	
2	<b>B1</b>	1 251	cinéma 4 salles 430 fauteuils	1 349	Arouze	21/03/2018	
3	<b>B4-1</b>	a	3 100	commerce en RDC + logements en étages	1 080	Promofar	11/05/2017
				logements	1 260	Promofar	11/05/2017
				logements	1 680	Promofar	11/05/2017
4	<b>B4-2</b>	a	2 637	commerce en RDC + logements en étages	1 040	Promofar	22/08/2018
				logements	1 265	Promofar	22/08/2018
				logements	1 090	Promofar	22/08/2018
5	<b>B4-3</b>	a	2 286	commerce en RDC + logements en étages	1 865	Promofar	11/05/2017
				logements	1 710	Promofar	11/05/2017
6	<b>C1</b>	890	logements	970	Several-Benoit	13/06/2018	
7	<b>C5</b>	665	logements	1 125	Promofar	11/05/2017	
8	<b>D1</b>	2 190	médiathèque	1 816	Ville de Briançon	A venir	
9	<b>D4</b>		halle de marché		Ville de Briançon	A venir	
10	<b>D3</b>	1 169	équipement sportif et santé	2 265	SCIA B27 Prigent Fischer	29/06/2021	
11	<b>C3-1</b>	3 464	logements	5 190	Promofar	29/06/2021	

2- Lots sous compromis de vente

7 lots sont sous compromis de vente au 31 décembre 2021.

- √ 4 lots\* sont encore sous compromis avec Promofar pour des réalisations étalées entre 2022-2025 : le B4-4 fera l’objet d’une vente au 2<sup>e</sup> trimestre 2022 et le lot C2 au 4<sup>e</sup> trimestre 2022.
- √ 3 lots bénéficient de compromis signés en 2021 au profit d’ICADE : le lot B2 destiné à de l’hébergement type auberge de jeunesse nouvelle génération et



## AR Prefecture

005-210500237-20220907-2022\_09\_127-DE

Reçu le 14/09/2022

Publié le 14/09/2022

restauration, le lot A4 pour un hôtel 4 étoiles et restauration et le lot A2 pour du logement et des locaux d'activité en rez de chaussée.

LOTS SOUS COMPROMIS DE VENTE						
lots		emprise lot m2	destination	SDP m2	acquéreurs	date compromis
B4-4		1 522	commerce et logements	2 465	Promofar	2020
C2	a	2 508	logements	1 004	Promofar	20/02/2017
	b		logements	1 504	Promofar	20/02/2017
C3-2	a	2 227	logements	1 050	Promofar	20/02/2017
	b		logements	3 375	Promofar	20/02/2017
C3-3	a	1 923	logements	1 480	Promofar	20/02/2017
	b		logements	1 070	Promofar	20/02/2017
B2		1 434	hébergement et restauration	4 372	Icade La banque des territoires	30/07/2021
A4		1 842	hôtellerie 4 étoiles et restauration	4 453	Icade	17/12/2021
A2		2 464	logements et activité	4 800	Icade	17/12/2021

### 3- Lots en négociation

Le lot B3 fait l'objet d'un intérêt avéré de la part de la Communauté de Commune du Briançonnais pour y installer son siège administratif. La CCP a d'ores et déjà organisé un concours d'architecture. Un acte serait signé courant 2022 sans recourir à une promesse ou un compromis.

### 4- Lots restant à céder

Il reste 3 lots à céder dont 2 lot à régulariser. Il s'agit des lots suivants :

- √ le lot A3 destiné à du commerce et du logement pourrait bénéficier à un centre de formation et bureau,
- √ les lots C4-1 et C4-2 sont libres de tout engagement.

### 1- Lots supprimés

Le lot B4-5 situé 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) et le lot D2 (gymnase) sont supprimés au profit d'espaces publics plus généreux : le parc sera étendu et une place attenante au futur marché sera créée. Le futur marché s'est installé dans le skateparc (lot D4). Les anciens lots A2A et AB2 sont regroupés au profit du lot A2.

### Taux de commercialisation

Au 31 décembre 2021, le bilan de la commercialisation s'établit à :

- √ Lots vendus : 11
- √ Lots sous compromis : 7
- √ Lots en négociation : 1
- √ Lots restant à céder : 3

## AR Prefecture

005-210500237-20220907-2022\_09\_127-DE

Reçu le 14/09/2022

Publié le 14/09/2022  
2 lots supprimés.

Sur les 24 lots restants de la ZAC, les lots vendus, sous compromis ou en négociation représentent un taux de commercialisation de 90 %.

### **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 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.

L'année 2020 n'a pas fait l'objet de campagne de communication.

L'année 2021 a fait l'objet d'un nouveau logo confié à l'agence Dimension ainsi que d'une nouvelle charte graphique. Un nouveau marché communication plus globale a été également lancé et est assuré par l'agence Exprimer Sextant.

### **6°) Autorisations d'urbanisme au 31 décembre 2021**

15 demandes de permis de construire ont été déposées entre 2015 et 2021.

**AR Prefecture**

005-210500237-20220907-2022\_09\_127-DE

Reçu le 14/09/2022

Publié le 14/09/2022

Une demande a été déposée par la SCI Les Aiglons Blancs pour une résidence seniors de 116 logements, 9 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, 1 par Icade.

**ZAC CŒUR DE VILLE - TABLEAU DES PERMIS DE CONSTRUIRE**

	lot	n° permis	pétitionnaire	date dépôt PC	date obtention
1	lot A5 résidence seniors 116 logements	PC 005023 14H0042	SCI Les Aiglons Blancs	29/12/2014	04/06/2015
2	lot B1 cinéma 4 salles 410 fauteuils*	PC 005023 15H0039	M. Vincent Aurouze	05/08/2015	15/02/2016
3	lot C5 résidentiel	PC 005023 16H009	SARL PromoAlp2	26/04/2016	18/11/2016
4	lot B4-1 résidentiel bâtiment c	PC 005023 16H0010	SARL PromoAlp3	26/04/2016	18/11/2016
5	lot B4-5 résidentiel bâtiment a	PC 005023 16H0011	SARL PromoAlp3	26/04/2016	18/11/2016
6	lot B4-2c, B4-3a, B4-3b	PC 005023 16H0035	SARL PromoAlp3	04/10/2016	21/12/2016
7	lot B4-2 résidentiel bâtiment a	PC 005023 16H0036	SARL YPF immo	04/10/2016	21/12/2016
8	lot B4-2 résidentiel bâtiment b	PC 005023 16H0037	SARL Promo Alp3	04/10/2016	21/12/2016
9	lot C1 réhabilitation logements	PC 005023 17H0019	SCI Several-Benoit	19/04/2017	22/07/2017
10	lot D1 médiathèque La Ruche**	PC 005023	Ville de Briançon		
11	lot D3 sport et santé	PC 005023 19H0028	SAS La Bonne Altitude	07/08/2019	28/11/2019
12	lot C3-1 résidentiel bâtiments a et b	PC 005023 19H0047	Promofar	03/12/2019	06/11/2020
13	lot B4-4 résidentiel bâtiments a et b	PC 005023 20 H0032	Promofar	07/05/2020	Refus le 16/10/2020
14	lot B2 hébergement et restauration	PC	Icade	12/08/2021	16/11/2021
15	lot B4-4 logements et commerces	PC	Promofar	09/06/2021	03/08/2021
16	lot C2 logements	PC	Promofar	22/12/2021	

Toutes ces demandes ont été autorisées, exception-faite de celle portant sur le lot B4-4 laquelle a été refusée. Un nouveau projet architectural a été présenté en mars 2021 et a fait l'objet d'un nouveau dépôt de PC obtenu courant 2021.

**7°) opérations livrées au 31 décembre 2021**

Les neuf premières opérations qui ont fait l'objet des dix premiers permis de construire ont été livrées de manière échelonnée durant toute l'année 2019 et 2021:

- √ La résidence seniors 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),
- √ La halle de marché (lot D4).

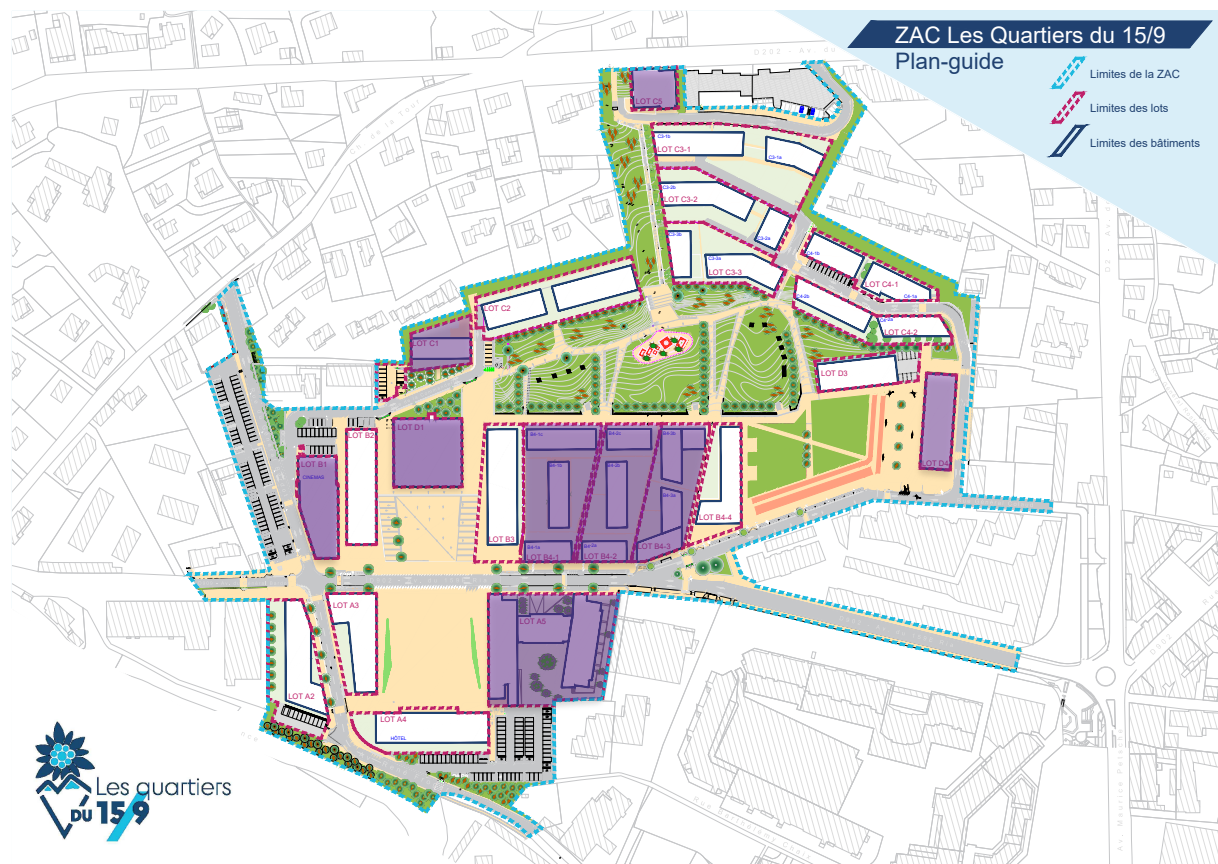
## AR Prefecture

005-210500237-20220907-2022\_09\_127-DE

Reçu le 14/09/2022

Publié le 14/09/2022

Plan des constructions/rénovations réalisées au 31 décembre 2021 :



### 3- 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.

En 2019, à 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.

Suite aux élections municipales de mars et juin 2020, la nouvelle équipe en place a souhaité engager une évolution de la ZAC autour des thèmes suivants :

- √ une architecture plus alpine,
- √ des espaces publics plus généreux, notamment avec extension du parc, création d'une halle marché, de stationnements en surface, d'un parking souterrain,
- √ une densité moindre,
- √ des évolutions programmatiques, notamment sur le lot B2 (hébergement et restauration), B3 (centre administratif Communauté de Commune du Briançonnais), D4 (Halle de marché),
- √ une volonté de diversifier les constructeurs.

L'adaptation de l'opération – programme, phasage, bilan prévisionnel – a été formalisée dans le cadre de l'avenant N°2 au traité de concession. Un avenant N°3 a procédé à un réajustement de la participation de la ville.

D'un point de vue opérationnel, l'ancienne maîtrise d'œuvre assurée par l'agence PL FALOCI a été remplacé par une nouvelle maîtrise d'œuvre assurée par l'agence TPFi et H&R, dont les missions sont le suivi d'exécution des travaux de la phase 2 et la conception de l'extension du parc et de la place du marché.

## 4- Activités de l'exercice 2021

---

Les principales activités réalisées au cours de l'exercice 2021 ont été les suivantes :

- 1- *Le suivi et la coordination générale de l'opération*
- 2- *Le suivi des études et travaux de VRD et d'aménagement de surface de la phase 2*
- 3- *La préparation de comités et de réunions techniques connexes en vue de répondre aux évolutions souhaitées par la nouvelle municipalité*
- 4- *Le lancement de la nouvelle charte graphique et du nouveau logo de la ZAC*
- 5- *La commercialisation des lots (compromis et actes authentiques)*

### **1°) Suivi et coordination générale de l'opération**

Le suivi et la coordination générale de l'opération ont essentiellement consisté en :

- 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.),

## AR Prefecture

005-210500237-20220907-2022\_09\_127-DE

Reçu le 14/09/2022

Publié le 24/09/2022

les actions d'information auprès des élus, des services et de la population pour le projet de centre administratif de la CCB (lot B3).

## 2°) *Suivi des études et travaux de la phase 2*

### Études

L'étude d'une nouvelle place de marché a été lancée à la demande de la ville pour une livraison en décembre 2021. Les dossiers d'exécutions ont été adaptés et avenantés afin de pouvoir permettre la réalisation de cette place, sur la base des marchés travaux passés au 3<sup>e</sup> trimestre 2021.

### Les travaux de démolition et de mise en état des sols

Pour mémoire, les travaux de démolition ont été achevés en 2017. À la fin 2021, le montant total constaté pour les travaux de démolition est de 1 714 K€ HT. Aucune dépense significative n'a eu lieu depuis 2018.

### Les travaux d'aménagement

La place du marché provisoire a été aménagée entre le 18 octobre et le 20 décembre 2021.

À la fin 2021, le montant total constaté pour les travaux d'aménagement est de 7 606 K€ HT.

### Travaux des concessionnaires réseaux

À la fin 2021, le montant total constaté pour les travaux des concessionnaires réseaux est de 507 K€ HT. Aucune dépense significative n'a eu lieu depuis 2019.

### Maîtrise d'œuvre :

La nouvelle maîtrise d'œuvre, missionnée en avril 2021, a lancé les études d'exécution en vue de préparer la phase 2 et de réaliser les travaux modificatifs de la place du marché provisoire dont la livraison a eu lieu le 20 décembre.

À la fin 2021, le montant total constaté pour les missions de maîtrise d'œuvre est de 2 128 K€ HT.

### Missions sur travaux

Afin d'accompagner la mission de maîtrise d'œuvre, les missions Coordination SPS, et de contrôle technique ont été organisées en parallèles.

Le montant constaté à fin 2021 est 20 K€ HT.

### Géomètre

Pour accompagner les ventes, des missions ponctuelles de géomètre ont été déclenchées.

A fin 2021, le montant total constaté est de 81 K€ HT.

### 3°) Préparation de comités techniques et de réunions

Plusieurs réunions ont été organisées durant l'année 2021 afin d'étudier les souhaits d'évolution de la Ville sur la ZAC Les Quartiers du 15/9.

Elles ont eu pour objet de préciser les conséquences financières de la baisse de densité et de l'augmentation de la part des espaces publics, et de définir la nécessité de réviser les documents règlementaires de la ZAC (PGC, PEP). La ville et l'AREA ont convenu que cela n'était pas impératif.

Plusieurs échanges courriers ont également eu lieu sur la commercialisation des lots A2 et A4, et sur la possibilité d'organiser un appel à opérateurs (lots A2, A3, C4\_1 et C4\_2) en vue de redéfinir les règles du jeu et de tirer les prix vers le haut ainsi que la qualité des programmes.

### 4°) Communication

Une nouvelle campagne a été lancée en 2021. Les objectifs de communication en 2021 ont été de redéfinir le logo et la charte graphique de la ZAC ainsi que des missions ponctuelles de communication sur le lot B3 et la place du marché.

À la fin 2021, le montant total constaté pour les missions de communication est de 161 K€ HT.

### 5°) Commercialisation

Pour mémoire, la ZAC Cœur de ville comprend **26 lots cessibles** représentant une surface totale de plancher de 79 000 m<sup>2</sup>.

L'année 2021 s'est caractérisée par la concrétisation des ventes suivantes : Le lot C3-1 à Promofar, le lot D3 à la SCI La Bonne Altitude (dont il reste une échéance à payer en décembre 2022). Par ailleurs, une promesse a été signée sur le lot B2 pour Icade et la Banque des Territoires, ainsi que sur le lot A4 et lot A2 avec Icade.

Le lot B3, dont le prix a été arrêté avec la CCB ferait l'objet d'un acte en 2022.

Au 31 décembre 2021, le bilan de la commercialisation s'établit ainsi :

Lots vendus	9*
Lots sous compromis	7
Lots en négociation	1
Lots restant à céder	3

\* + 2 à régulariser avec la ville de Briançon (la halle de marché et la médiathèque)

Nota : 2 lots sont supprimés à la demande de la Ville (D2 et B4-5).

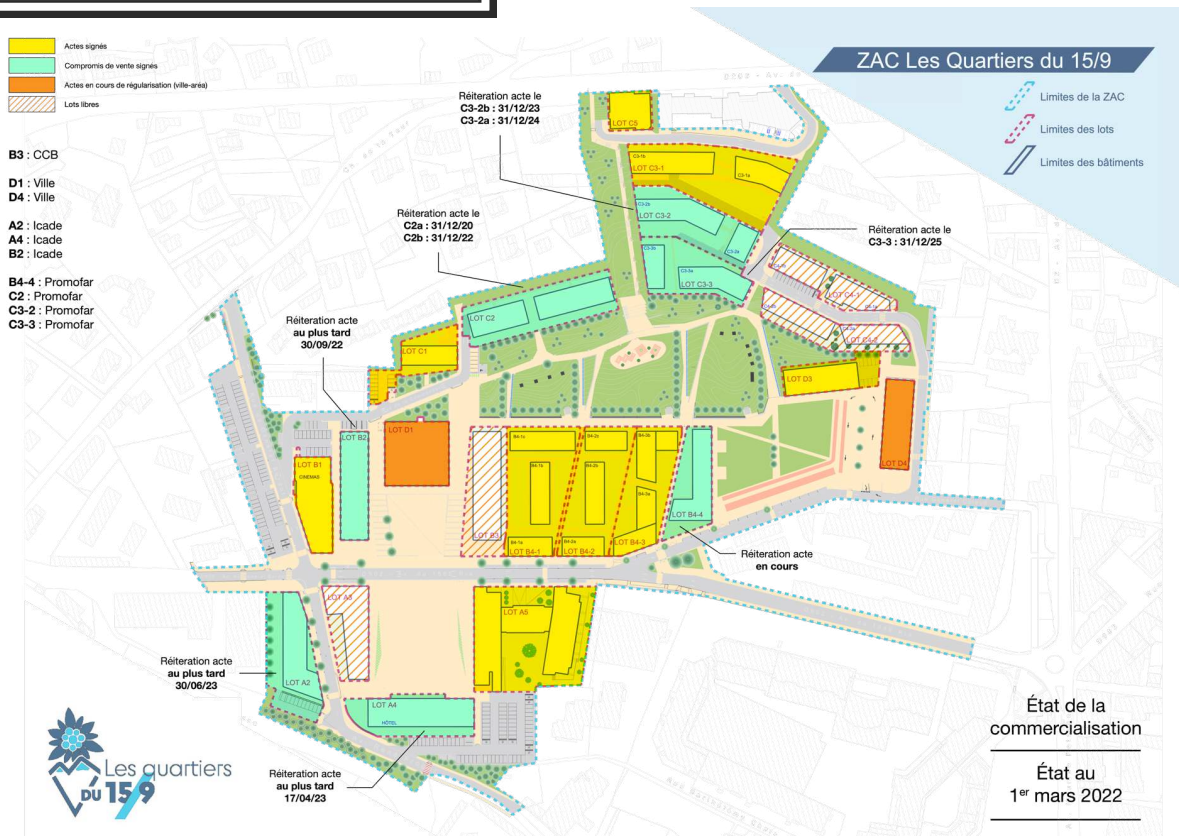
## AR Prefecture

005-210500237-20220907-2022\_09\_127-DE

Reçu le 14/09/2022

Publié le 14/09/2022

Etat de la commercialisation au 1<sup>er</sup> mars 2022 :



## 5- Bilan d'opération au 31.12.2021

Les éléments de programme de la ZAC Les Quartiers du 15/9 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°3, il s'équilibre tant en dépenses qu'en recettes à **24 155 K€ HT**.



**AR Prefecture**

005-210500237-20220907-2022\_09\_127-DE

Reçu le 14/09/2022

Publié le 14/09/2022

**ZAC Les Quartiers du 15/9**  
**Bilan d'opération**  
**(traité du 18 décembre 2014 et avenant n°1, 2 et 3)**

<b>DEPENSES PREVISIONNELLES</b>	<b>Bilan voté (en K€)</b>
1. Études opérationnelles :	1 253
2. Charge foncière	5
3. Mise en état des sols :	1 712
4. Travaux d'aménagement :	15 304
5. Honoraires sur travaux	3 008
6. Gestion provisoire et autres frais	460
7. Imprévus	100
8. Impôts et taxes	58
9. Frais financiers	363
10. Rémunération concessionnaire	1 843
<b>TOTAL DEPENSES € HT</b>	<b>24 155</b>
<b>RECETTES PREVISIONNELLES</b>	<b>Bilan voté</b>
1. Cessions lots	14 869
2. Participation sur équipements publics	9 285
3. Apport en nature	0
<b>TOTAL RECETTES € HT</b>	<b>24 155</b>

## 6- Mouvements financiers : dépenses et recettes cumulées au 31 décembre 2021

Les **dépenses** constatées au 31 décembre 2021 s'élèvent à 13 719 K € HT :

DEPENSES PREVISIONNELLES	Bilan voté (en K€)	Réalisé
1. Études opérationnelles :	1 253	893
2. Charge foncière	54	54
3. Mise en état des sols :	1 712	1715
4. Travaux d'aménagement :	15 304	7 606
5. Honoraires sur travaux	3 008	2 128
6. Gestion provisoire et autres frais	460	220
7. Imprévus	100	0
8. Impôts et taxes	58	29
9. Frais financiers	363	259
10. Rémunération concessionnaire	1 843	816
<b>TOTAL DEPENSES K€ HT</b>	<b>24 155</b>	<b>13 719</b>

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 2021 s'établissent à 9 579 K € HT :

RECETTES PREVISIONNELLES	Bilan voté	Réalisé
1. Cessions lots	14 869	4 408
2. Participation sur équipements publics	9 285	5 170
3. Apport en nature	0	0
<b>TOTAL RECETTES € HT</b>	<b>24 155</b>	<b>9 579</b>
Emprunt		
Situation comptable		

## AR Prefecture

005-210500237-20220907-2022\_09\_127-DE

Reçu le 14/09/2022

Publié le 14/09/2022

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.

## 7- Conjoncture

---

### 1°) Perspectives de l'année 2022

L'année 2022 verra le lancement de la seconde phase des travaux d'aménagement qui s'étalera sur 3 ans. Cette année sera également une année d'exécution de la vision du concédant pour la ZAC : En effet, il sera mis en application les volontés d'évolution du projet souhaité par la nouvelle municipalité : Une densité repensée et une place plus importante aux espaces publics qui sera précisée au cours des études lancées en fin 2021. La commercialisation, quant à elle, va amorcer une accélération fin 2021 qui engendrera par effet ricochet une accélération des études à engager sur la phase 3 de la ZAC.

En septembre 2022, la concession d'aménagement sera transférée à la SPL Isère Aménagement.

Ceci impliquera une reprise des engagements de la SPL AREA Région Sud par la SPL Isère Aménagement, en application du protocole d'accord tripartite (AREA, Isère Aménagement, Ville de Briançon) qui sera signé préalablement.

Les emprunts seront remboursés de manière anticipée par AREA (impliquant 14285 € de frais de remboursement anticipé) et d'autres contractés par la SPL Isère Aménagement afin d'assurer la trésorerie de l'opération.

Tout sera mis en œuvre afin d'assurer la continuité opérationnelle (passation d'avenants de transfert des marchés, clauses de substitution dans les nouveaux compromis de vente et avenants à passer pour ceux déjà conclus).

Un contentieux suite à la résiliation du marché de maîtrise d'œuvre Groupement Faloci fait l'objet d'une provision en Imprévu portée à 150 K€.

**AR Prefecture**

005-210500237-20220907-2022\_09\_127-DE

Reçu le 14/09/2022

Publié le 14/09/2022

**2°) Commercialisation et cession de lots**

Les compromis de vente suivants seront signés :

- √ Le lot A3 avec ICADE complètera la place des casernes coté Colaud.

Les ventes suivantes seront signées :

- √ Le lot B4-4 avec Promofar,
- √ Le lot B3 à la Communauté » de Commune du Briançonnais pourra s'effectuer avant fin 2022.
- √ Le lot B2 avec ICADE.
- √ Acte rectificatif à passer sur l'ilot C3-1

**3°) Nouveau bilan prévisionnel**

Le nouveau bilan prévisionnel est le suivant

DEPENSES PREVISIONNELLES	Nouveau bilan (en K€)
1. Études opérationnelles :	1 020
2. Charge foncière	5
3. Mise en état des sols :	1 715
4. Travaux d'aménagement :	16 241
5. Honoraires sur travaux	3 073
6. Gestion provisoire et autres frais	274
7. Imprévus	150
8. Impôts et taxes	44
9. Frais financiers	462
10. Rémunération concessionnaire	1 896
<b>TOTAL DEPENSES € HT</b>	<b>24 935</b>
RECETTES PREVISIONNELLES	Nouveau bilan
1. Cessions lots	15 086
2. Participation sur équipements publics	9 848
3. Apport en nature	0
<b>TOTAL RECETTES € HT</b>	<b>24 934</b>

**AR Prefecture**

005-210500237-20220907-2022\_09\_127-DE

Reçu le 14/09/2022

Publié le 14/09/2022

**4) Participation du Concédant**

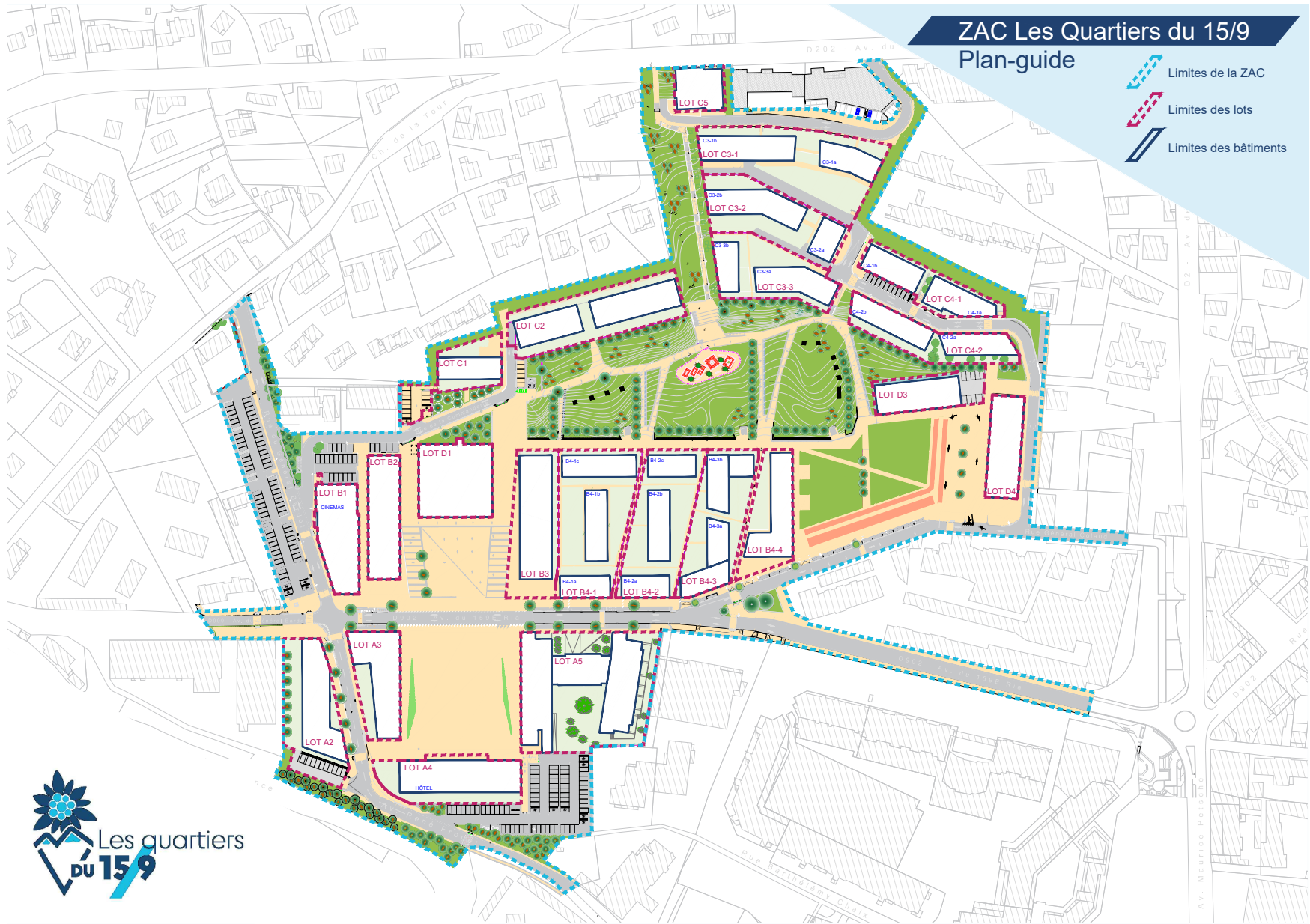
Au regard de l'évolution de l'opération, et afin de financer les travaux supplémentaires, honoraires de maîtrise d'œuvre et la rémunération aménageur proportionnellement en hausse, la participation du Concédant augmente de 561 178€.

Elle sera versée suivant l'échéancier suivant :

2015	0 €	Déjà versé
2016	2 518 590 €	Déjà versé
2017	550 000 €	Déjà versé
2018	550 000 €	Déjà versé
2019	550 000 €	Déjà versé
2020	500 000 €	Déjà versé
2021	500 000 €	Déjà versé
2022	750 000 €	
2023	750 000 €	
2024	750 000 €	
2025	1 213 795 €	
2026	1 213 796 €	
<b>TOTAL</b>	<b>9 846 181 €</b>	

**Documents annexes :**

- Annexe 1 : Plan d'aménagement de la ZAC
- Annexe 2 : Bilan et Plan de trésorerie prévisionnel
- Annexe 3 : Synthèse générale
- Annexe 4 : Tableaux des acquisitions foncières, des cessions de lots et des expropriations



005-210500237-20220907-2022\_09\_127-DE  
Recu le 14/09/2022  
Publié le 14/09/2022  
**Annexe 1**

AR Prefecture  
Plan d'aménagement de la ZAC Cœur de ville

# AR Prefecture

005-210500237-20220907-2022\_09\_127-DE

Reçu le 14/09/2022

Publié le 14/09/2022

## Annexe 2 : Bilan et Plan de trésorerie prévisionnels

Ligne	Intitulé	Bilan		Réalisé		PREVISIONNEL					Bilan	
		Approuvé (avenant 3 - dec 21)	2021	Total (cumul au 31.12.2021)	2022		2023	2024	2025	2026	Nouveau - à approuver	Ecart
					JANV-AOUT	SEPT-DEC						
	<b>DEPENSES</b>	24 154 819	389 789	13 719 108	4 300 912	2 899 580	3 823 923	124 905	67 400	24 935 828	781 009	
10	<b>ETUDES OPERATIONNELLES</b>	1 252 557	8 199	893 156	77 000	27 000	15 663	7 000		1 019 819	-232 738	
1001	Géomètre	120 538	750	81 288	5 000	7 000	7 000	7 000		114 288	-6 250	
1002	Etudes sols et pollution	54 527		44 527	3 000	7 000				54 527		
1003	Etude circulation et déplacements	18 500		18 500						18 500		
1004	Etude hydraulique et DLE	14 200		14 200						14 200		
1005	Elaboration dossier de réalisation	43 600									-43 600	
1006	Etudes et conseil et rep. dépenses concédant	347 454	1 103	288 557		20 000				308 557	-38 897	
1007	Assistance commercialisation	40 000			5 280	9 720	5 000			20 000	-20 000	
1008	Assistance architecturale	299 613		155 613	3 000	7 000	5 000	5 000		175 613	-124 000	
1009	Diagnostics et études techniques	314 125	6 346	290 471	4 540	5 460	10 000	3 663		314 134	9	
12	<b>ACQUISITIONS</b>	53 926		53 926	651					54 577	651	
1201	Acquisitions foncières	2		2	1					3	1	
1210	Frais sur acquisitions	53 924		53 924	650					54 574	650	
13	<b>TRAVAUX VRD</b>	17 016 051	231 111	9 320 563	3 122 609	2 267 100	3 245 000			17 955 271	939 220	
1301	Démolitions et dépollution	1 712 161	2 440	1 714 601						1 714 601	2 440	
13011	Démolitions et dépollution	1 382 507		1 382 507						1 382 507	0	
13012	Travaux préparatoires	329 654	2 440	332 094						332 094	2 440	
1303	Aménagements	15 303 890	228 671	7 605 961	1 416 216	1 706 392	2 267 100	3 245 000		16 240 670	936 780	
1304	Travaux VRD et aménagement de surface	14 022 736	218 450	7 080 186	1 299 988	1 517 012	2 061 000	2 950 000		14 838 186	815 450	
1305	Aménagement parc urbain	19 963	10 221	30 184						30 184	10 221	
1306	Révisions, aléas	739 003		18 403	126 000	157 874	206 100	295 000		803 377	64 374	
1307	Travaux réseaux concessionnaires	522 188		507 189	30 228	31 507				568 925	46 735	
15	<b>HONORAIRES</b>	3 008 811	37 164	2 127 863	537 184	161 306	232 453	14 140		3 072 946	64 135	
1501	Maîtrise d'oeuvre	2 646 107	35 664	1 886 105	203 242	286 464	129 100	186 340	14 000	2 705 251	59 144	
15011	maîtrise d'oeuvre VRD et travaux ancien poste											
1502	Coordination SPS et contrôle technique	55 620	500	20 090	2 000	4 194	10 305	14 750		59 338	3 718	
1503	Pilotage général tous chantiers	188 305		116 246	28 100	8 287	20 610	29 500		194 743	6 438	
1504	Autres prestations suivi travaux	45 524	1 000	40 124						40 124	-5 400	
1506	Révisions de prix	73 255		65 298		4 897	1 291	1 863	140	73 490	235	
17	<b>REMUNERATIONS</b>	1 842 972	35 657	816 351	320 389	361 074	267 365	55 855	65 000	1 886 034	43 062	
1701	Rémunération sur acquisitions	69 621	35 657	105 278	53 316					158 594	88 973	
1702	Rémunération sur études	45 129		20 280	1 000	3 431	2 080	1 107	360	28 258	-16 871	
1703	Rémunération sur travaux	704 345		394 444	49 568	78 525	84 994	121 711	495	729 737	25 392	
1704	Rémunération sur commercialisation	558 877		171 349		24 549	219 000	89 548		504 446	-54 431	
1705	Rémunération suivi et coordination	455 000		125 000	87 083	22 917	55 000	55 000	55 000	455 000	0	
1706	Rémunération liquidation	10 000							10 000	10 000		
18	<b>GESTION PROVISOIRE ET AUTRES FRAIS</b>	459 694	23 475	219 954	15 000	25 000	12 000	2 000		273 954	-185 740	
1801	Gestion provisoire du site	120 807	3 178	13 985	5 000	5 000	10 000	2 000		35 985	-84 822	
1802	Animation/Information/commercialisation	247 803	13 146	160 949	1 627	3 373	5 000	5 000	2 000	177 949	-69 854	
1803	Assistance juridique et fiscale	40 001		21 788						21 788	-18 214	
1804	Frais de publicité AAPC et repro	50 685	7 151	22 835		10 000	5 000			37 835	-12 850	
1805	Autres frais divers	398		398						398	0	
19	<b>Imprévu</b>	100 000			150 000					150 000	50 000	
1901	Imprévu	100 000				150 000				150 000	50 000	
1902	Imprévu études et travaux											
1903	Imprévu rupture contrat MOE					150 000				150 000		
1904	Imprévu rupture compromis promoteur											
20	<b>Impôts et taxes</b>	57 990	529	28 686	12 480	9 400	5 400	2 400	2 400	43 686	-14 304	
2000	Diagnostic archéologique											
2001	Taxes foncières	47 990	-840	20 801	11 080	8 000	4 000	1 000	1 000	28 801	-19 189	
2002	Autres taxes	10 000	1 369	7 885	1 400	1 400	1 400	1 400	1 400	14 885	4 885	
21	<b>FRAIS FINANCIERS</b>	362 818	53 654	258 610	65 599	48 699	46 041	43 510		462 460	99 642	
2101	Frais financiers sur court terme		497	5 054	14 285					5 054	5 054	
2102	Frais financiers sur emprunts	362 818	53 156	253 556	29 933	21 381	48 699	46 041	43 510	443 121	80 303	
	ARKEA BRIANCON 1.5M		9 559	132 575	8 314	8 314	5 699	3 041	510	150 140		
	ARKEA BRIANCON 5 M		43 597	120 981	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000	292 981		

# AR Prefecture

005-210500237-20220907-2022\_09\_127-DE

Reçu le 14/09/2022

Publié le 17/09/2022

	24 154 817	1 879 298	5 979 281	3 713 896	6 225 000	2 988 700	1 213 795	1 213 796	24 934 468	779 651
<b>Recettes</b>	<b>24 154 817</b>	<b>1 879 298</b>	<b>5 979 281</b>	<b>3 713 896</b>	<b>6 225 000</b>	<b>2 988 700</b>	<b>1 213 795</b>	<b>1 213 796</b>	<b>24 934 468</b>	<b>779 651</b>
Recettes commerciales	14 868 978	1 372 298	4 008 080	2 963 896	5 475 000	2 238 700			15 085 676	216 698
Autres lots déjà vendus			3 028 782						3 028 782	
A2 logements et commerces				1 611 896	1 352 000	5 475 000			15 085 676	216 698
A3 logements et commerces						1 250 000			1 250 000	
A4 hôtel						1 400 000			1 400 000	
B2 équipement touristique				800 000					800 000	
B3 centre administratif					1 352 000				1 352 000	
B4-4 logements et commerces				735 381					735 381	
C2 logements						560 000			560 000	
C3-1 logements		990 833	990 833	76 513					1 067 346	
C3-2 logements						1 015 000			1 015 000	
C3-3 logements							585 000		585 000	
C4-1 logements							881 200		881 200	
C4-2 logements							772 500		772 500	
D3 équipement sportif privé		388 465	388 465						388 465	
D4 marché couvert					1				1	
D1 médiathèque					1				1	
53 Remboursement TFPB										
55 Participations	9 285 003	500 000	5 170 365	750 000		750 000	750 000	1 213 795	9 847 956	562 953
5502 Participation équipements publics	9 285 003	500 000	5 168 590	750 000		750 000	750 000	1 213 795	9 846 181	561 178
5601 Produits financiers			1 775						1 775	1 775
57 Produits Divers		836		836					836	
5701 Remboursement TFPB		836		836					836	
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-2</b>	<b>1 489 510</b>	<b>-4 138 468</b>	<b>-587 016</b>	<b>3 325 420</b>	<b>-835 223</b>	<b>1 088 890</b>	<b>1 146 396</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

		190 005	1 078 940	158 474	161 089	163 747	5 107 025		6 669 275	6 669 275
<b>AMORTISSEMENTS</b>		<b>190 005</b>	<b>1 078 940</b>	<b>158 474</b>	<b>161 089</b>	<b>163 747</b>	<b>5 107 025</b>		<b>6 669 275</b>	<b>6 669 275</b>
6000 Emprunts amortissements		190 005	909 665	158 474	161 089	163 747	5 107 025		6 500 000	6 500 000
ARKEA BRIANCON 15M		190 005	909 665	158 474	161 089	163 747	107 025		1 500 000	
ARKEA BRIANCON 5 M							5 000 000		5 000 000	
6100 Avances Etat remboursements										
6200 Avances collectivité remboursements										
6300 Avances Société remboursements			169 275						169 275	169 275
6400 Avances autres opérations remboursements										
6900 Avances autres remboursements										
7600 TVA payée										
<b>MOBILISATIONS</b>			<b>6 669 275</b>						<b>6 669 275</b>	<b>6 669 275</b>
7000 Emprunts encaissements			6 500 000						6 500 000	6 500 000
ARKEA BRIANCON 15M			1 500 000						1 500 000	
ARKEA BRIANCON 5 M			5 000 000						5 000 000	
7100 Avances Etat encaissements										
7200 Avances collectivité encaissements										
7300 Avances Société encaissements			169 275						169 275	169 275
7400 Avances autres opérations encaissements										
7600 TVA encaissée										
7900 Avances autres encaissements										
<b>FINANCEMENT</b>		<b>-190 005</b>	<b>5 990 335</b>	<b>-158 474</b>	<b>-161 089</b>	<b>-163 747</b>	<b>-5 107 025</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TRESORERIE</b>		<b>465 458</b>		<b>-47 825</b>	<b>3 866 825</b>	<b>2 765 971</b>	<b>-1 146 124</b>	<b>272</b>	<b>272</b>	<b>272</b>
TVA sur dépense	4 354 100	59 816	2 503 339	778 089	494 681	699 623	3 228			4 478 960
TVA sur recette	4 830 796	275 860	881 616	742 779	1 245 000	597 740	242 759	242 759		3 952 653
TVA sur financement			902 557							902 557
TVA période				-35 309	750 319	-101 883	239 531	242 759		1 095 416
TVA déclarée (CA3)							133 492	242 759		376 251
Dépenses TTC	28 508 919	449 605	16 222 447	5 079 000	3 394 261	4 523 546	128 133	67 400		29 414 787
Recettes TTC	28 985 613	2 155 158	10 460 897	4 456 675	7 470 000	3 586 440	1 456 554	1 456 555		28 887 122
Amortissements		190 005	1 388 940	158 474	161 089	163 747	5 107 025			6 979 275
Mobilisations			7 881 832							7 881 832
Clients		1 805 540	17 954 242	390 119						18 344 361
Acompte			550 000	-550 000						
Encaissement		1 805 540	17 444 742	349 619						17 794 361
Remboursement acompte			-550 000	550 000						
Reste à encaisser		390 119	390 119	-390 119						
Fournisseurs		615 135	17 488 784	240 322						17 729 107
Avance										
Provision			63 737	-63 737						
Règlement		650 792	17 470 704							17 470 704
Autres déductions		-76 946	-76 946	76 946						
Résorption provision			-63 737	63 737						
Reste à régler		240 322	240 322	-240 322						
<b>TRESORERIE PERIODE</b>	<b>476 694</b>	<b>1 190 404</b>	<b>465 458</b>	<b>-513 284</b>	<b>3 914 650</b>	<b>-1 100 853</b>	<b>-3 916 252</b>	<b>1 146 396</b>		<b>272</b>
<b>TRESORERIE CUMUL</b>		<b>465 458</b>		<b>-47 825</b>	<b>3 866 825</b>	<b>2 765 971</b>	<b>-1 865 290</b>	<b>272</b>	<b>272</b>	<b>272</b>
1306 2828/09/M - COMPLEMENTAIRE - SIT 3			1 359							1 359



**AR Prefecture**

005-210500237-20220907-2022\_09\_127-DE

Reçu le 14/09/2022

Publié le 14/09/2022

**Annexe 3 - Synthèse générale****COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE  
CRAC 2021**Collectivité concédante : VILLE DE BRIANCON  
cessionnaire : SPL AREA REGION SUD**OPERATION : Les Quartiers du 15/9**

<b>nature de la convention</b>	<i>concession d'aménagement</i>
délibération d'approbation par la collectivité	18 décembre 2014
fin de validité de la concession	31 décembre 2026
<b>procédure d'aménagement</b>	
approbation dossier de création de ZAC	18 décembre 2013
approbation dossier de réalisation de ZAC	2 mars 2016
<b>budget prévisionnel de l'opération</b>	
approbation du budget initial	18 décembre 2014
Avenant n°1	13 octobre 2016
<b>information de la collectivité</b>	
approbation du précédent CRAC	2020
<b>concertation et procédures</b>	
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
<b>financement de l'opération</b>	
montant emprunt 1	6 500 000 €
montant part garantie des emprunts	40%

## Annexe 4 : Tableaux des acquisitions foncières, des cessions de lots et des expropriation

Tableau détaillé des acquisitions foncières						
n° ordre	Actes authentiques	Biens		Ancien propriétaire	Date	Prix
		dénomination	surface			
1	Parcelles communales	96824 m2	AK429-430, AL501-39, AM154-143-172	nom Commune de Briançon	01-févr.-17	1 63737
Tableau détaillé des cessions de lots						
n° ordre	Actes authentiques :	Biens		Bénéficiaire	Date	Prix
		Numéro de lot	surface			
1	C5	676 m2	AM454/435/433/434/436/458/459	nom PROMOALP 2	11-mai-17	258 000 -
2	B4.1/B4.2c./B4.3	5906 m2	AM450/451/455/452/461/462	PROMOALP 3	11-mai-17	1 597 910 -
3	B1	1253 m2	AM437-442-443-444-445	AUROUZE	21-mars-18	315 000 -
4	C1	1220 m2	AM456/457	La commanderie	13-juin-18	380 872 -
5	B4.2b	1265 m2	AM154-143	PROMOALP 5	04-juil.-18	267 000 -
6	B4.2a	849 m2	AM154-143	YF IMMO	22-août-18	210 000 -
Promesses de vente						
1	C2/C3.1/C3.2/C3.3	10 448 m2	AM154-143	PROMOFAR	02-févr.-17	3 349 000 -
2	D3	752 m2	AM 421	SAS LA BONNE ALTITUDE	1-juil.-19	388 465 -
Rapport spécial d'exercice de prérogative de puissance publique						
n° ordre	Actes authentiques :	Biens		nom	Date	Prix
		dénomination	surface			
	pas d'expropriation	-	-	-	-	-





## SPL Isère Aménagement

### Financement ZAC Les Quartiers du 15/9 BRIANCON

Lyon, le 16/08/2022

Conditions financières	
Montant du Financement	4 500 000,00 €
Date de départ	30/09/2022
Durée	4 ans
Périodicité	Trimestrielle
Amortissement	Amortissement personnalisé (voir en annexe)
Conditions financières	Taux variable: Euribor 3 Mois + 1,27 % avec floor à 0 sur l'index
Commission d'engagement	0,10%

Caractéristiques techniques	
Versement prévisionnel des fonds	le 30/09/2022
Remboursement anticipé	Possible à chaque date d'échéance : - Sans faculté de réemprunter - Indemnité nulle dans le cadre des recettes liées à la ZAC. Dans les autre cas, facturation d'une indemnité forfaitaire à 3% du capital restant dû - Préavis minimum : 1 mois
Base de calcul des intérêts	Exact / 360
Suretés et garanties	Caution à hauteur de 40 % de la ville de BRIANCON

Conditions financières indicatives valables jusqu'au **31/08/2022**.

**Les termes et conditions indiqués dans le présent document sont indicatifs et ne constituent pas un engagement définitif de la part d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels. Ils ne limitent pas le droit de la banque à amender ceux-ci pendant le processus ultérieur de négociation et de finalisation.**

Pour [le client] :  
Représenté par .....

*Signature précédée de la date et de la mention manuscrite « Bon pour accord »*

**AR Prefecture**

005-210500237-20220907-2022\_09\_127-DE  
Reçu le 14/09/2022  
Publié le 14/09/2022

**Annexe : Tableau d'amortissement indicatif non contractuel**

	CRD avant	Amortissement	CRD Après
30/09/2022	4500000		
30/12/2022	4500000	0	4500000
30/03/2023	4500000	0	4500000
30/06/2023	4500000	0	4500000
30/09/2023	4500000	346000	4154000
30/12/2023	4154000	346000	3808000
30/03/2024	3808000	346000	3462000
30/06/2024	3462000	346000	3116000
30/09/2024	3116000	346000	2770000
30/12/2024	2770000	346000	2424000
30/03/2025	2424000	346000	2078000
30/06/2025	2078000	346000	1732000
30/09/2025	1732000	346000	1386000
30/12/2025	1386000	346000	1040000
30/03/2026	1040000	346000	694000
30/06/2026	694000	346000	348000
30/09/2026	348000	348000	0

