



DELIBÉRATION N°98
CONSEIL MUNICIPAL
DU 05 JUILLET 2023

DEL 2023.07.05/98

Thème :

FINANCES

Objet :

Rapport 2022 :
Concession
d'aménagement - ZAC
des Quartiers du
15/9 : SPL AREA PACA

Convocation :

Date : 28/06/2023

Affichage : 28/06/2023

Nombre de membres
du conseil municipal

En exercice : 33

Présents : 21

Nombre de
suffrages

exprimés : 31

Le **mercredi 05 juillet 2023** à 18h00 le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique dans la salle du 1^{er} étage de la CCB, sous la présidence de **Monsieur ARNAUD MURGIA**

Étaient présents :

Arnaud MURGIA, Éric PEYTHIEU, Catherine VALDENNAIRE, André MARTIN, Émilie DESMOULINS-GENOUX, Jean-Marc CHIAPPONI, Christian JULLIEN, Claire BARNÉOUD, Patrick MICHEL, Corinne ASCHETTINO, Hervé BOULAIS, Marie SOUBRANE, Renaud PONS, Yoann LAGIER, Stéphane SIMOND, Thomas SCHWARZ, Alexis LALANNE, Aurore MARCHAND, Francine DAERDEN, Aurélie POYAU, Gabriel LÉON

Étaient représentés :

Élisa FAURE donnant pouvoir à Éric PEYTHIEU
Michèle SKRIPNIKOFF donnant pouvoir à Claire BARNÉOUD
Christian FERRUS donnant pouvoir à Patrick MICHEL
Maud GADÉ donnant pouvoir à Marie SOUBRANE
Maryse XAUSA-FRANÇOIS donnant pouvoir à Émilie DESMOULINS
René MICHEL donnant pouvoir à Yoann LAGIER
Corinne FAURE-BRAC donnant pouvoir à Thomas SCHWARZ
Annie ASTIER-CONVERSESET donnant pouvoir à Corinne ASCHETTINO
Christophe OSTI donnant pouvoir à Alexis LALANNE
Aïcha CHERIF donnant pouvoir à Aurore MARCHAND

Absents excusés :

Élisa FAURE, Michèle SKRIPNIKOFF, Christian FERRUS, Maud GADÉ, Maryse XAUSA-FRANÇOIS, René MICHEL, Corinne FAURE-BRAC, Annie ASTIER-CONVERSESET, Christophe OSTI, Aïcha CHERIF.

Absent :

Sandrine CORDIER, Richard NUSSBAUM

Secrétaire de séance :

Émilie DESMOULINS-GENOUX

AR Prefecture

005-210500237-20230705-2023-07-88-DE
Rapporteur : Monsieur le Maire
Reçu le 12/07/2023
Publié le 12/07/2023

- VU** l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme ;
- VU** l'article L 1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** la délibération du conseil municipal n°2014.12.18/234 en date du 18 décembre 2014 autorisant la signature du traité de concession avec l'aménageur SPL AREA PACA devenue SPL AREA REGION SUD ;
- VU** la délibération du conseil municipal n°2016.03.02/027B en date du 2 mars 2016 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC « Cœur de ville » et les programmes d'équipements ;
- VU** l'avenant n°5 au traité de concession du 4 novembre 2022 approuvé par délibération du conseil municipal n°2022.07.06/101 du 6 juillet 2022 validant le transfert de la concession à la SPL ISERE AMENAGEMENT ;
- CONSIDERANT** la faible activité opérationnelle entre le 01/01/2022 et le 04/11/2022, concentrée sur les travaux du parc et la cession du lot B4-4 ;
- CONSIDERANT** l'arrêté des comptes de l'opération d'aménagement établi par la SPL AREA Région Sud – PACA permettant à la Ville de Briançon et à Isère Aménagement de prendre acte de la situation financière et comptable de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements à transférer à la SPL ISERE Aménagement ;
- CONSIDERANT** le montant de l'arrêté des comptes évalué à 5 377 029 €, constituant le solde d'opération et payé par la SPL ISERE Aménagement à la SPL AREA Région Sud – PACA ;
- CONSIDERANT** le bilan d'opération équilibré au 31/08/2022 à un montant de 24 935 828 euros hors taxes ;
- CONSIDERANT** les travaux de la commission « Finances et Affaires générales » réunie le 03/07/2023,

AR Prefecture

005-210500237-20230705-2023_07_98-DE
Reçu le 12/07/2023
Publié le 12/07/2023

Ceci exposé,

LE CONSEIL MUNICIPAL, DECIDE

- D'approuver le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) de la SPL AREA Région Sud - PACA pour l'exercice 2022 ci-annexé et relatif à l'opération de la ZAC des quartiers du 15/9 ;
- 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 : 31

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

NE PREND PAS PART AU VOTE : 0

Et les membres présents ont signé au registre après lecture.

FINANCES DEL 2023.07.05/98

PUBLIÉE LE : **12 JUIL. 2023**

Le Maire,

Arnaud MURGIA





SOCIETE PUBLIQUE LOCALE AREA REGION SUD

CONCESSIONNAIRE DE LA VILLE DE BRIANÇON
DANS LE CADRE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ZAC LES QUARTIERS DU 15/9

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE CRACL AU 31/12/2022

SOMMAIRE

1 - PRÉAMBULE	3
1.1 Transfert de concession au profit d'Isère Aménagement	3
1.2 Le CRAC : outil de contrôle comptable et financier de la concession d'aménagement	4
2 - CONTEXTE ET OBJET DE L'OPÉRATION	5
2.1 Objet de la concession Les Quartiers du 15/9	5
2.2 Organisation générale	6
3 - PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS	6
4 - PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS	7
5 - AVANCEMENT OPÉRATIONNEL 2013-2022	8
5.1 Acquisitions foncières	8
5.2 Études et travaux réalisés à fin 2021	8
5.3 Travaux de démolition et d'aménagement	9
6 - ETAT DES DÉPENSES AU 31/12/2022	10
6.1 Acquisitions foncières	11
6.2 Etudes	11
6.3 Travaux	12
6.4 Honoraires	12
6.5 Frais divers	12
6.6 Rémunération du concessionnaire	13
6.7 Frais financiers	13
7 - ETAT DES RECETTES AU 31/12/2022	14
7.1 Cessions de charges foncières	14
7.2 Participations	15
7.3 Produits financiers	15
8 - TRÉSORERIE AU 31/12/2022	15
9 - EVOLUTION PRÉVISIBLE DES DÉPENSES	15
9.1 Evolution du bilan Aménagement	15
9.2 Acquisitions foncières	16
9.3 Etudes	17
9.4 Travaux	18
9.5 Honoraires	18
9.6 Frais divers	18
9.7 Rémunération du concessionnaire	18
9.8 Frais financiers	19
10 - EVOLUTION PRÉVISIBLE DES RECETTES	19
10.1 Cessions de charges foncières	19
10.2 Participations	20
10.3 Subventions	22
10.4 Produits financiers	22
11 - TRESORERIE	22
12 - ANALYSE DU RISQUE	23
13 - ANNEXES	23

1 - PREAMBULE

Le présent compte rendu à la collectivité locale (CRACL) est établi en application des dispositions de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme reprises dans le traité de concession liant la commune de Briançon à AREA Région Sud pour l'opération d'aménagement des Quartiers du 15 9.

1.1 Transfert de concession au profit d'Isère Aménagement

En vertu de la délibération du conseil municipal du 18 décembre 2014, la Ville de Briançon a confié à la SPL AREA Région Sud PACA une concession d'aménagement en date du 11 février 2015, portant sur l'opération de réhabilitation des quartiers militaires du 15/9 dans le cadre d'une ZAC initialement dénommée « Cœur de Ville », puis « Les quartiers du 15/9 » en cours de réalisation.

La durée de la concession est de 12 ans (2015 à 2026).

Cette convention a fait l'objet de 5 avenants :

- avenant n°1 du 13 octobre 2016,
- avenant n°2 du 16 août 2021,
- avenant n°3 du 03 janvier 2022,
- avenant n°4 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 6 juillet 2022,
- avenant n°5 du 4 novembre 2022 de transfert à Isère Aménagement approuvé par délibération du Conseil Municipal du 6 juillet 2022,

Le Conseil Régional Sud Provence Alpes Cotes d'azur a décidé la liquidation de la SPL AREA PACA. La commune de Briançon s'est rapprochée d'Isère Aménagement pour poursuivre l'aménagement de la ZAC Les quartiers du 15 9.

Ce dernier avenant N°5 a acté le transfert de la concession d'aménagement de l'AREA PACA à Isère Aménagement avec un engagement d'Isère Aménagement de :

- reprendre l'ensemble des obligations contractées par la SPL AREA Région Sud – PACA au titre du traité de concession et de ses avenants susvisés.
- se substituer à la SPL AREA Région Sud – PACA dans l'exercice des droits découlant de la concession et de ses avenants. Dans ce cadre, Isère Aménagement a pour obligations de :
 - o racheter l'ensemble du foncier détenu par l'AREA PACA, par la signature d'un acte authentique de transfert du foncier,
 - o de se substituer dans l'ensemble des marchés de travaux ou de services en cours,
 - o de poursuivre les engagements commerciaux contractés (PUV, ventes immobilières, négociations...).
- organiser auprès de la Collectivité concédante la remise des ouvrages déjà achevés et ceux à venir.

La SPL AREA Région Sud – PACA a établi un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant à la commune de Briançon et à Isère Aménagement de prendre acte de la situation financière et comptable de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements à transférer à la SPL ISERE Aménagement.

Ce solde d'opération a été payé par Isère Aménagement à l'AREA PACA.

AR Prefecture

005-210500237-20230705-2023_07_98-DE

Reçu le 12/07/2023

Publié le 12/07/2023

~~1.2 Le CRAC : outil de contrôle comptable~~ et financier de la concession d'aménagement

Conformément à l'article 17 du traité de concession, le CRACL doit permettre à la collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier.

Dans ce contexte, le CRACL doit permettre de :

- Utiliser les mêmes paramètres compris et partagés et faciliter les rapprochements d'une année sur l'autre ;
- Assurer auprès de la collectivité concédante une information aussi complète et exacte que possible ;
- Argumenter les évolutions souhaitables de l'opération tant sur les plans technique, juridique que financier.

Le contenu du CRACL est constitué par un compte rendu financier (note de conjoncture décrivant en termes physiques et financiers, l'avancement de l'opération), auquel sont annexés des tableaux de bord opérationnels et financiers comportant notamment :

- Le bilan prévisionnel actualisé des activités faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser;
- Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.
- L'ensemble de ces documents doit être soumis, dans un délai de trois mois, à l'examen de l'organe délibérant de la collectivité concédante qui se prononce par un vote.

2.1 Objet de la concession Les Quartiers du 15/9

2.1.a. 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 m² de surface de plancher et correspondant à un investissement global public et privé de 138 millions d'euros sur plus de 10 ans. C'est certainement l'un des plus importants projets du département des Hautes-Alpes, pourvoyeur d'emplois et d'activité économique.

2.1.b. 2°) Les procédures juridiques et administratives

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

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

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

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

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

Procédures Aménagement

approbation dossier de création de ZAC	18 décembre 2013
approbation dossier de réalisation de ZAC	2 mars 2016

Concertation et procédures

concertation création ZAC	Avril à juin 2013
Avis autorité environnementale	4 octobre 2013
délibération approbation dossier de création	18 décembre 2013

AR Prefecture

005-210500237-20230705-2023_07_98-DE
Reçu le 12/07/2023
Publié le 12/07/2023

Agrement dossier loi sur l'eau
délibération approbation PEP
délibération approbation dossier de réalisation

14 mars 2016

2 mars 2016

2 mars 2016

2.2 Organisation générale

La gouvernance de l'opération d'aménagement de la ZAC des quartiers du 15 9 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 d'Isère Aménagement, 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 première pluridisciplinaire de maîtrise d'œuvre (cabinet Faloci architecte en chef - mandataire, le bureau d'études techniques Igrey ingénierie, le bureau d'études HQE Oasiis et la programmiste Da&Du programmation) a assuré les étapes de conception du projet de ZAC et la réalisation d'une première phase de travaux d'aménagement.

Une seconde équipe de maîtrise d'œuvre (TPFI, HetR, Eco) a permis de conduire la seconde phase de chantier de l'opération.

Une consultation pour désigner la troisième équipe de maîtrise d'œuvre a été lancée fin 2022. Cette équipe sera chargée de finaliser le projet de ZAC.

3 - PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

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

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 m² structure les différents programmes résidentiels dans la partie nord de la ZAC.

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

Destination	SDP Dossier de réalisation approuvé le 2 mars 2016	SDP après avenant N°3 au traité de concession
Logements*	53 476 m ²	44 145 m ²
Équipement culturel privé	5 000 m ²	0 m ²
Activités économiques	2 000 m ²	5 840 m ²

AR Prefecture			
005	210500237-20230705-2023_07_98-DE	Commerces, bureaux, services	7 441 m2
Reç	210500237-20230705-2023_07_98-DE	Equipements publics	4 565 m2
Publ			3 000 m2
TOTAL SDP			76 140 m2
			64 645 m2

*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).

4 - PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

L'opération d'aménagement 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

- ✓ Parc urbain (Partie)
- ✓ Place du marché
- ✓ Rue de la Manivelle
- ✓ Avenue du Général Barbot Nord
- ✓ Rue Général Colaud

Phase 3 – 2024/2026

- ✓ Avenue du Général Barbot Sud
- ✓ Les 2 places des casernes
- ✓ Extension du parc

AR Prefecture

005-210500237-20230705-2023_07_98-DE

Reçu le 12/07/2023

Publié le 12/07/2023

Avancement des travaux au 31/12/2022

ZAC Les Quartiers du 15/9

Plan-guide

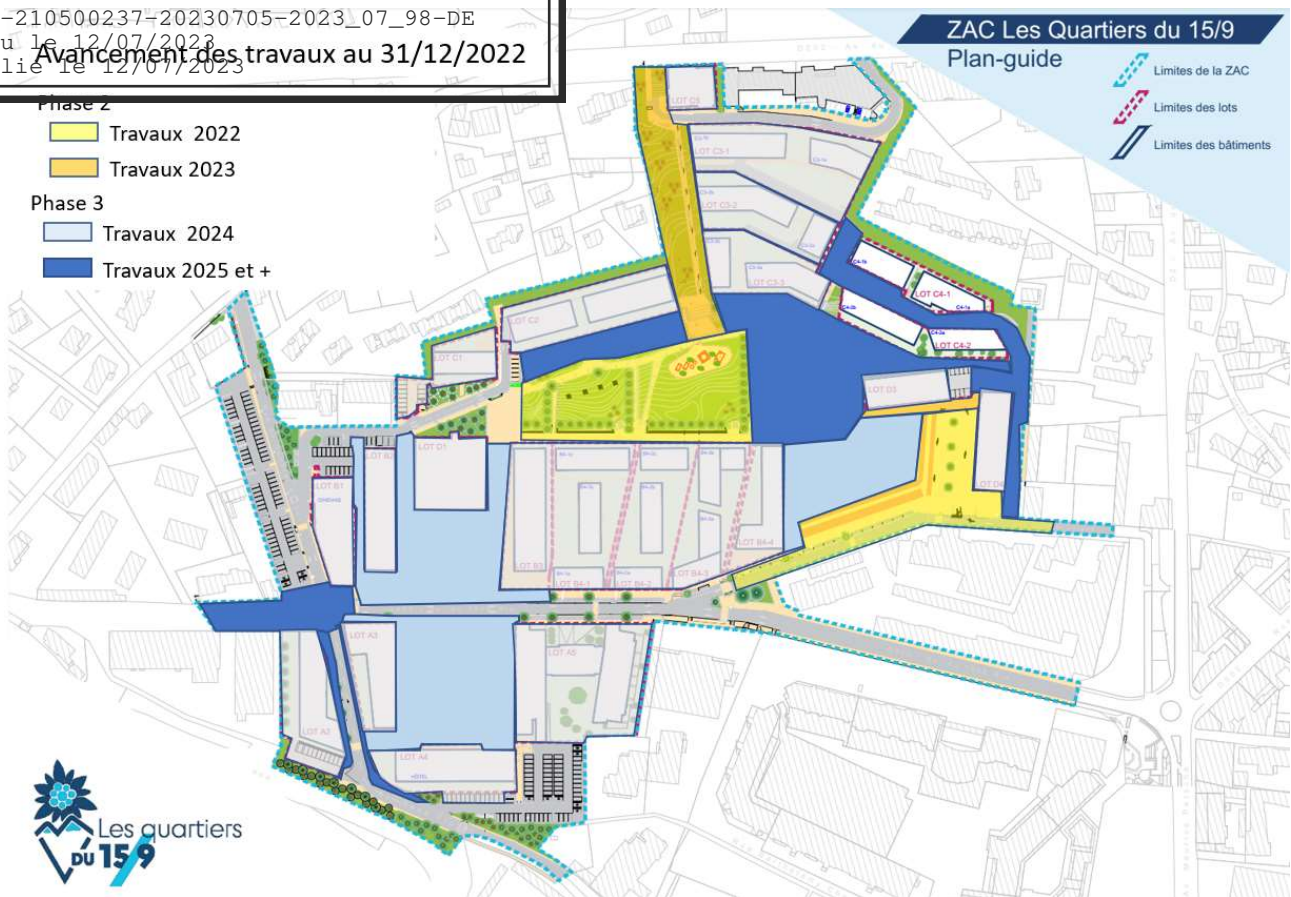


Phase 2

- Travaux 2022
- Travaux 2023

Phase 3

- Travaux 2024
- Travaux 2025 et +



5 - AVANCEMENT OPÉRATIONNEL 2013-2022

5.1 Acquisitions foncières

Les terrains constituant le périmètre de la ZAC étaient maîtrisés par la Ville de Briançon avec une acquisition des terrains militaires à l'Etat.

A la suite de la signature de la concession d'aménagement, ces emprises des terrains ont été remises au concessionnaire AREA Région Sud par l'acte d'apport du foncier signé le 1^{er} février 2017.

5.2 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

AR Prefecture

005-210500237-20230705-2023.07.98-DE Reçu le 12/07/2023 Publié le 12/07/2023	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 maîtrise 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.

5.3 Travaux de démolition et d'aménagement

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

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

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

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

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

Le planning des travaux a dû être largement modifié suite aux aléas climatiques, aux contraintes imposées par les interventions des concessionnaires de réseaux publics et aux demandes de la ville pour l'organisation du plan de circulation général. En 2018, néanmoins, les travaux les plus lourds et impactant sur le plan de circulation communal ont pu être largement avancés, et les livraisons de la première vague des constructions ont pu être assurées grâce à la coordination de l'ensemble de tous les intervenants durant l'année 2019.

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 août 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 maître 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 organisée 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.

AR Prefecture

005-210500237-20230705-2023_07_08-DF

Reçu le 12/07/2023

Publ. le 22/07/2023

Une fois devenu concessionnaire d'aménagement, Isère Aménagement a préparé un dossier de consultation des entreprises pour désigner la maîtrise d'œuvre urbaine permettant de finaliser la ZAC. Cette maîtrise d'œuvre a pour mission de concevoir et réaliser les 2 places d'armes, de finir le parc et les voiries de la ZAC. Elle a également pour mission d'accompagner les promoteurs dans leurs viabilisation des parcelles. Le DCE a été rédigé dans le dernier trimestre 2022 et l'avis d'appel public à concurrence a été lancé en décembre 2022.

6 - ETAT DES DÉPENSES AU 31/12/2022

Il est nécessaire de préciser plusieurs points pour la présentation des actions menées pendant l'année 2022 :

- L'AREA PACA a été aménageur de la ZAC jusqu'à la signature de l'avenant No5 (4 novembre 2022). Le bilan d'arrêt des comptes (dépenses recettes trésorerie) rédigé par le cabinet d'experts comptable Sémaphore est annexé à l'avenant No5 de transfert accepté par la commune. Dans l'objectif de poursuivre l'ensemble des engagements déjà contractés, Isère Aménagement a racheté à l'AREA PACA la totalité de l'actif et du passif de l'opération.
- Le transfert d'aménageur n'a donc peu d'impact sur les chiffres présentés dans le CRAC.
- Les dépenses ou recettes réalisées avant le 4 novembre ont été passées par l'AREA PACA. Elles sont comptabilisées dans le bilan de clôture validé par la commune de Briançon et annexé à l'avenant No5.

Tableau de synthèse :

- Dépenses et recettes issues du bilan de transfert de l'AREA : 5 372 409,35 € inscrit au bilan de Sémaphore (Annexe de l'avenant No5)
- Dépenses et recettes Isère Aménagement de l'exercice comptable 2022

Ligne	Intitulé	Bilan de Transfert Aréa	Isère Aménagement année 2022	Total Année 2022
	DÉPENSES	16 263 585	172 598	16 436 184
A	ACQUISITIONS	60 455	3 856	64 311
B	ETUDES	964 099	1 855	965 954
C	TRAVAUX	11 230 753	44 772	11 275 525
D	HONORAIRES	2 367 724	16 253	2 383 977
E	FRAIS DIVERS	264 513	2 163	266 676
F	REMUNERATIONS	1 071 517	93 185	1 164 702
G	FRAIS FINANCIERS	304 525	10 514	315 038
H	FONDS DE CONCOURS	0	0	0
	RECETTES	10 891 176	1 602 000	12 493 176
K	CESSIONS	5 222 586	1 352 000	6 574 586
L	PARTICIPATIONS	5 668 590	250 000	5 918 590
M	SUBVENTIONS	0	0	0
N	PRODUITS DIVERS	0	0	0
O	PRODUITS EXEPTIONNELS	0	0	0
P	PRODUITS FINANCIERS	0	0	0
Q	FONDS DE CONCOURS	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-5 377 009	1 434 002	-3 943 007
	AMORTISSEMENTS	0	0	0
U100	Remboursement avance concédant	0	0	0
V100	Amortissement emprunt	0	0	0
	MOBILISATIONS	0	4 500 000	4 500 000
X100	Avance concédant (Art 16.6 concession)	0	0	0
Y100	Mobilisation emprunt	0	4 500 000	4 500 000
	FINANCEMENT	0	4 500 000	4 500 000
	TRESORERIE	-5 377 029	-1 949 668	-1 068 803

AR Prefecture

005-210500237-20230705-2023.07.08-DE
Le détail des dépenses réalisées en 2022 s'établit comme suit.
Reçu le 12/07/2023
Publié le 12/07/2023

6.1 Acquisitions foncières

Conformément aux termes du traité de concession et de l'avenant No5 de transfert de la concession, l'acte de vente de l'ensemble du foncier détenu par l'AREA PACA est intervenu le 24 novembre 2022 pour l'euro symbolique. La Commune avait racheté au service des Armées l'ensemble du foncier des casernes Berwick et Colaud pour l'euro symbolique et l'avait revendu pour le même montant à l'AREA PACA.

L'AREA a acquis les parcelles AM 168, AM 361 et AM 364 à la copropriété Le Clos du Soleil pour l'euro symbolique le 18 août 2022.

Propriétés transférées à Isère Aménagement :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	501	AV RENE FROGER	00 ha 02 a 04 ca
AL	514	CLOS DE SAINT FRANCOIS	00 ha 01 a 46 ca
AM	172	AV DU LAUTARET	00 ha 09 a 80 ca
AM	413	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 14 a 34 ca
AM	415	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 19 a 94 ca
AM	420	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 20 a 52 ca
AM	422	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 25 a 08 ca
AM	427	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 01 a 76 ca
AM	429	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 00 a 09 ca
AM	430	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 00 a 43 ca
AM	438	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 00 a 22 ca
AM	439	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 00 a 08 ca
AM	440	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 00 a 03 ca
AM	449	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 04 a 05 ca
AM	489	AV DU LAUTARET	00 ha 79 a 53 ca
AM	491	2 RUE GEN BARBOT	03 ha 74 a 89 ca
AM	493	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 16 a 46 ca
AK	459	Rue Gen Barbot	01 ha 51 a 43 ca
AM	168	Rue Général Colaud	00 ha 01 a 01 ca
AM	361	8B Rue Général Colaud	00 ha 00 a 89 ca

Les frais de notaires liés à cette acquisition sont de 3 855€.

Reprise antériorité AREA : 60 455 €, dont 1 € d'acquisition et 1 728 € de frais de notaires réglés en 2022

Montant des acquisitions foncières réalisées en 2022 par Isère Aménagement. 3 856 €

Cumulé au 31 déc. 2022 : 64 311 € HT

6.2 Etudes

Les sommes dépensées par AREA sur le poste « études » en 2022 correspondent à :

- des dépenses de géomètre (2 825€ HT),
- des études géotechniques (1918€),
- des frais d'assistance commercialisation : préparation appels à projets sur lots non commercialisés et réflexion sur reprises PEP/dossier de réalisation (5 280 €).
- Des honoraires d'assistance architecturale (fiches de lot et avis sur PC)
- Des diagnostics et études techniques correspondant aux diagnostics immobiliers avant vente (2620€)

AR Prefecture

005-210500237-20230705-2023-07-88-DE

Reçu le 12/07/2023
Publié le 12/07/2023

Les sommes dépensées par Isère Aménagement sur le poste études en 2022 correspondent à des dépenses de géomètres (1 855 € HT).

Reprise antériorité AREA : 964 099 € dont 17 229 € réglés en 2022

Montant réalisé pour le poste « Etudes » en 2022 par Isère Aménagement. 1 855 €

Cumulé au 31 déc. 2022 : 965 954 € HT

6.3 Travaux

Les sommes dépensées par AREA sur le poste « travaux » en 2022 correspondent :

- aux travaux d'aménagement du par cet indemnité transactionnelle versée à PROMOFAR (1 756 067 €),
- à des frais réglés au concessionnaire Orange (1 276€)
- aux révisions (163 587 €).

Les dépenses constatées sur le poste travaux correspondent à des travaux engagés par l'AREA PACA :

- Jardivert : 34 213 € HT
- Travaux Eaux de Durance : Connexion réseaux : 8 951 € HT
- Révisions : 1608€ HT

Reprise antériorité AREA : 11 230 753 € HT dont 1 920 929 € réglés en 2022

Montant réalisé pour le poste « Travaux » en 2022 par Isère Aménagement. 44 772 €

Cumulé au 31 déc. 2022 : 11 275 525 € HT

6.4 Honoraires

Les sommes dépensées par AREA sur le poste « honoraires » en 2022 correspondent :

- Aux frais de maîtrise d'oeuvre (solde groupement FALOCI sur la phase 1 des aménagement d'espace public et honoraires de maîtrise d'oeuvre du groupement TPFI sur la phase 2 des aménagements d'espaces publics) pour 268 824 €)
- Aux frais de CSPS (2 304 €)
- Aux frais de coordonnateur urbain (28 100 €)
- Aux révisions (19 330 €)

Les dépenses constatées sur le poste « Honoraires » correspondent à des études réalisées par TPFI pour 16 253 € HT.

Reprise antériorité AREA : 2 367 724 € HT dont 318 558 € réglés en 2022

Montant réalisé pour le poste « Honoraires » en 2022 par Isère Aménagement. 16 253 € HT

Cumulé au 31 déc. 2022 : 2 383 977 € HT

6.5 Frais divers

Les sommes dépensées par AREA sur le poste « frais divers » en 2022 correspondent :

- Aux frais d'assurance (3 388 €)
- Aux frais de communication : engagement de la mission sur la charte de communication par EXPRIMER SEXTANT (1 308 €)

AR Prefecture

005-210500237-20230705-2023.07.08-DE

Reçu le 12/07/2023

Publié le 12/07/2023

(10 383 €)

A l'assistance juridique et fiscale : constats d'huissiers, assistance juridique dans la négociation des protocoles transactionnels et contentieux, expertise-comptable pour bilan de clôture en vue du transfert

Le montant des frais divers est de 2 164 € HT (taxes pour l'association syndicale des canaux, la publication des annonces légales pour la procédure de maîtrise d'œuvre urbaine...)

Reprise antériorité AREA : 264 513 € HT dont 15 079 € réglés en 2022
Montant réalisé pour le poste « Frais Divers» en 2022 par Isère Aménagement. 2 164 € HT
Cumulé au 31 déc. 2022 : 266 676 € HT

6.6 Rémunération du concessionnaire

La rémunération perçue en 2022 par AREA est de 265 146,10€ après contrôle global des rémunérations cumulées perçues par l'expert-comptable ayant établi le bilan de clôture.

La rémunération cumulée d'Isère Aménagement au 31 décembre 2022 est de 93 185 € HT.

Rémunération proportionnelle de l'année 2022 :

▪ Suivi administratif :	11 904 € HT
▪ Rémunération sur cessions et PUV :	79 080 € HT
▪ Rémunération sur dépenses	2 201 € HT
▪ Rémunération de clôture	0 € HT
▪ Rémunération acquisition foncier privé	0 € HT
▪ Rémunération acquisition foncier public	0 € HT

Reprise antériorité AREA : 1 071 517 € HT dont 265 146,10€ perçus en 2022
Montant réalisé pour le poste « Concessionnaire» en 2022 par Isère Aménagement 93 185 € HT
Cumulé au 31 déc. 2022 : 1 164 702 € HT

6.7 Frais financiers

Les frais financiers réglés par AREA en 2022 s'élèvent à 65 035 €.

L'AREA ayant soldé ses emprunts, ISERE Aménagement a contracté un nouvel emprunt avec ARKEA sur le projet d'un montant de 4 500 000€ permettant d'équilibrer le rachat de la concession à l'AREA PACA .

Cet emprunt a pu être contracté à la suite de la délibération du 7 septembre 2022, permettant de garantir l'emprunt.

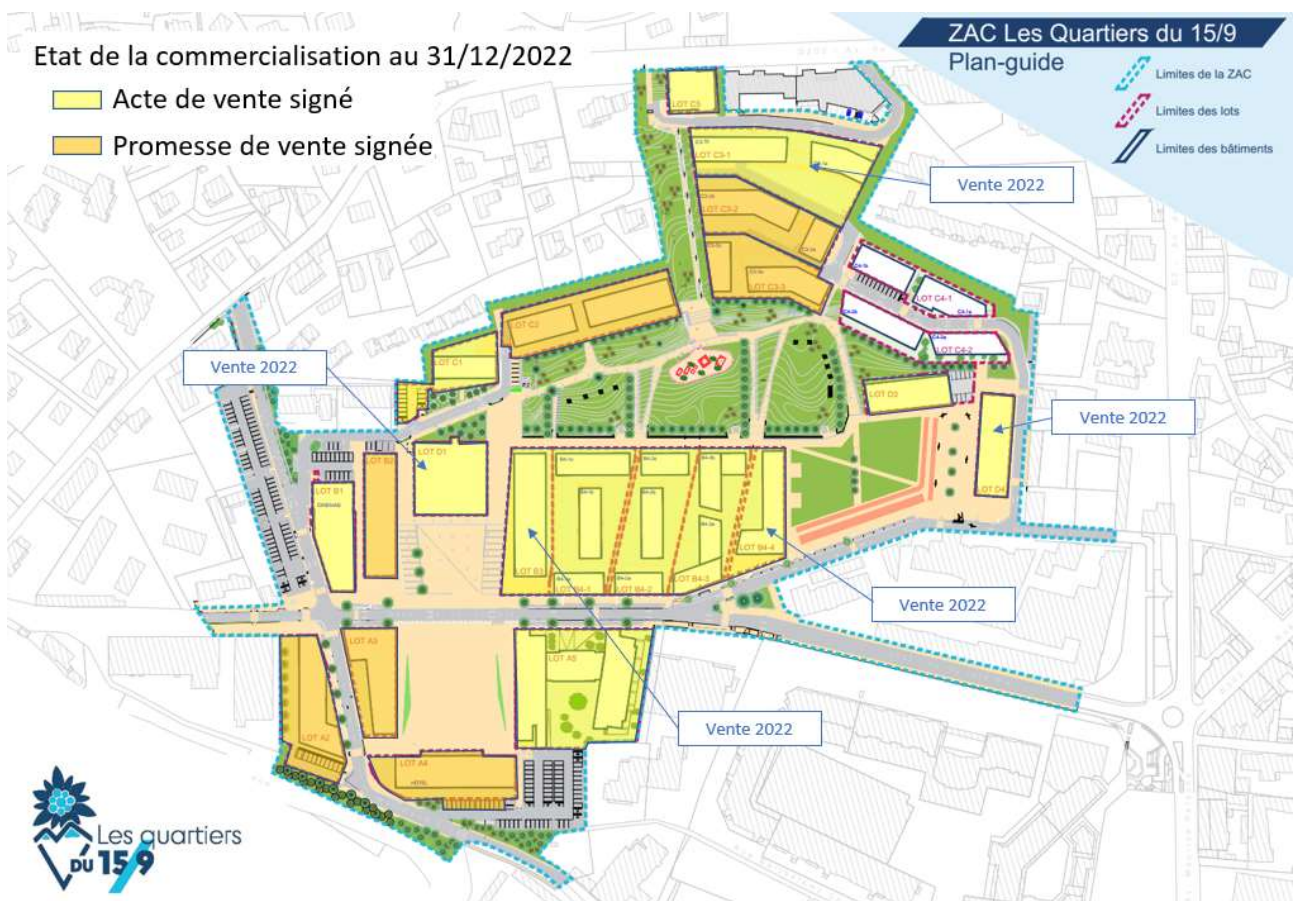
Les frais financiers de 5 914 € correspondent aux frais de mise en place du prêt, des intérêts, et aux frais de tenue bancaire.

Reprise antériorité AREA : 309 125 € dont 65 039 € réglés en 2022
Montant réalisé pour le poste « Frais financiers» en 2022 par Isère Aménagement 5 914 €
Cumulé au 31 déc. 2022 : 315 038 €

7.1 Cessions de charges foncières

Plusieurs ventes ont été enregistrées en 2022 :

Lot	Acquéreur	Date	Montant	Réf cadastrale	Surface parcelle	vendeur
D1 Médiathèque D4 marché couvert Voirie	Mairie de Briançon	25/08/2022	1 €	AM 448 AM447 AK 457	1 782 m ² 997m ² 726 m ²	AREA PACA
B4-4 – Le mess	Promoalp8 (Promofar)	30/06/2022	735 381 € HT	AM 456	1 522 m ²	AREA PACA
B3 administrative Cité	CC du Briançonnais	20/12/2022	1 352 000 € HT	AM 415	1 994 m ²	Isère Aménagement



Un complément de prix a été perçu par AREA sur l'ilot C3.1 (76 512,23€ HT) en septembre 2022.

Un compromis de vente a également été signé avec ICADE sur le lot A3 le 24 novembre 2022.

Les négociations se sont poursuivies avec Promofar pour la cession du lot C2 initialement prévue en fin d'année 2022. Un report de la promesse de vente a été négocié au 31 mars 2023.

Reprise antériorité AREA : 5 222 586 € dont 811 895 € perçus en 2022

Montant réalisé pour le poste « Commercialisation » en 2022 par Isère Aménagement 1 352 000 €

Cumulé au 31 déc. 2022 : 6 574 586 €

AR Prefecture

005-210500237-20230705-2023_07_98-DE

Reçu le 12/07/2023

Publié le 22/07/2023

7.2 Participations

La participation annuelle pour l'année 2022 est fixée à 750 000 euros. Ce montant est conforme à l'avenant No 4 au traité de concession approuvé par la délibération du 7 juillet 2022 définissant le montant et l'échéancier de la participation communal au bilan de la ZAC.

Pour l'année 2022 :

- Un premier versement avait été effectué par la Commune à l'AREA d'un montant de 500 000€ portant la participation versée à l'AREA 5 668 590€ .
- Un second versement de 250 000 € a été fait à Isère Aménagement à la fin novembre 2022.

Reprise antériorité AREA : 5 668 590 € dont 500 000 € perçus en 2022

Montant réalisé pour le poste « Participations» en 2022 par Isère Aménagement 250 000 €

Cumulé au 31 déc. 2022 : 6 574 586 €

7.3 Produits financiers

En 2022, aucun produit financier n'est constaté.

8 - TRÉSORERIE AU 31/12/2022

La trésorerie de l'opération au 31/12/2022 est négative : - **1 068 803 €**.

Ce déficit n'est que temporaire du fait de la vente passée fin décembre sur l'îlot B3 (Cité administrative) et dont le montant sera encaissé fin janvier 2023.

9 - EVOLUTION PRÉVISIBLE DES DÉPENSES

9.1 Evolution du bilan Aménagement

AR Prefecture

005-210500237-20230705-2023_07_98-DE

Reçu le 12/07/2023

Publié le 12/07/2023

		Bilan € HT	Nouveau Bilan	
Ligne	Intitulé	Initial au 31/12/2021	Nouveau	Ecart
	DEPENSES	24 935 828	25 026 045	90 217
A	ACQUISITIONS	54 577	64 545	9 968
B	ETUDES	1 019 819	1 019 819	0
C	TRAVAUX	17 955 271	17 879 151	-76 120
D	HONORAIRES	3 072 946	3 072 946	0
E	FRAIS DIVERS	484 720	484 720	0
F	REMUNERATIONS	1 886 035	1 886 029	-6
G	FRAIS FINANCIERS	462 460	618 835	156 375
H	FONDS DE CONCOURS	0	0	0
	RECETTES	24 934 918	25 026 045	91 127
K	CESSIONS	15 086 126	15 179 864	93 738
L	PARTICIPATIONS	9 846 181	9 846 181	0
M	SUBVENTIONS	0	0	0
N	PRODUITS DIVERS	836	0	-836
O	PRODUITS EXEPTIONNELS	0	0	0
P	PRODUITS FINANCIERS	1 775	0	-1 775
Q	FONDS DE CONCOURS	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-910	0	910
	AMORTISSEMENTS	6 669 275	8 427 591	1 758 316
	MOBILISATIONS	6 669 275	8 427 592	1 758 317
	FINANCEMENT	0	1	1
	TRESORERIE	0	1	0

- Le bilan évolue de 91 217 € grâce à une recette supplémentaire sur le lot A2 de 91K€ (cession de parkings).

Nous constatons une augmentation des frais financiers (156K€) est absorbée de 2 manières :

- Par la recette supplémentaire de 91K€ liées aux parkings du lots A4,
- Par une diminution des provisions des travaux (76K€)

Ces évolutions sont présentées en détail dans les paragraphes ci-dessous

9.2 Acquisitions foncières

L'ensemble du foncier propriété de l'AREA PACA a été transféré le 24 novembre 2022 de l'AREA PACA à Isère Aménagement pour un euro symbolique :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	501	AV RENE FROGER	00 ha 02 a 04 ca
AL	514	CLOS DE SAINT FRANCOIS	00 ha 01 a 46 ca
AM	172	AV DU LAUTARET	00 ha 09 a 80 ca
AM	413	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 14 a 34 ca
AM	415	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 19 a 94 ca
AM	420	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 20 a 52 ca
AM	422	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 25 a 08 ca

AR Prefecture

005-210500237-20230705-2023_07_08-DE	AM	427	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 01 a 76 ca
Reçu n° 12/07/2023	AM	429	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 00 a 09 ca
Publ. n° 12/07/2023	AM	430	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 00 a 43 ca
	AM	438	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 00 a 22 ca
	AM	439	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 00 a 08 ca
	AM	440	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 00 a 03 ca
	AM	449	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 04 a 05 ca
	AM	489	AV DU LAUTARET	00 ha 79 a 53 ca
	AM	491	2 RUE GEN BARBOT	03 ha 74 a 89 ca
	AM	493	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 16 a 46 ca
	AK	459	Rue Gen Barbot	01 ha 51 a 43 ca
	AM	168	Rue Général Colaud	00 ha 01 a 01 ca
	AM	361	8B Rue Général Colaud	00 ha 00 a 89 ca

L'ensemble du foncier de la ZAC est ainsi maîtrisé par lère Aménagement.

L'emprise du lot A a été légèrement agrandie par rapport au projet d'origine.

Ainsi, les parcelles AK541 (155m²) et AK 542 (170m²) seront cédées par la commune à Isère Aménagement pour l'euro symbolique conformément à la délibération du 7 septembre 2022.

Aucune dépense n'est budgétée sur ce poste.

CRAC au 31/12/2021 approuvé:	54 577 € HT
Evolution : + 9 968 €	
CRAC au 31 déc. 2022 :	64 545 € HT

9.3 Etudes

En 2023, les dépenses prévisionnelles d'études prévues s'élèvent à 159 405 € HT.

Elles correspondent aux études confiées à la maîtrise d'œuvre pour la phase 2 :

- reprise du permis de construire du local technique du parc et des toilettes publiques. Cette prestation découle d'un avis défavorable de l'ABF sur un permis de construire et sur la demande de la mairie de revoir le parti architectural de l'ouvrage.
- Déplacement du grand escalier de la TO1 et adaptations des plans d'aménagements des espaces publics de la TO1
- Déplacement du poste électrique de transformation de la TO2 vers la TO3
- Aménagement de la voie échelle pompier du lot D3
- Vérification des dessertes réseaux des lots de la ZAC
- Les missions de la phases 3 avec la nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine :
 - o Aménagement des 2 places urbaines : Conception (ESQ – AVP - PRO) jusqu'au DCE
 - o Finition du parc urbain : Conception (ESQ – AVP - PRO) jusqu'au DCE

CRAC au 31/12/2021 approuvé:	1 019 819 € HT
Evolution : 0 €	
CRAC au 31 déc. 2022 :	1 019 819 € HT

AR Prefecture

005-210500237-20230705-2023_07_98-DE

Reçu le 12/07/2023

Publié le 12/07/2023

9.4 Travaux

En 2023, les dépenses prévues s'élèvent à 1 243 000 € HT concernant principalement des missions de la phase 2 :

- Déplacement du grand escalier de la TO1 et adaptations des plans d'aménagements des espaces publics de la TO1
- Déplacement du poste électrique de transformation de la TO2 vers la TO3
- Aménagement de la voie échelle pompier du lot D3
- local technique du parc et des toilettes publiques.

Les principaux postes de travaux budgétés pour les années suivantes sont :

- Aménagement des places d'arme : 2 000 K€ HT
- Finition du parc : 800 K€ HT
- Finition Manivelle et T2 : 800 K€ HT
- Finition rue Froger : 128 K€ HT
- Voiries et carrefours : 300 K€ HT
- Travaux concessionnaires : 300 K€ HT
- Aléas divers Révisions : 600 K€ HT

CRAC au 31/12/2021 approuvé:	17 955 271 € HT
Evolution : - 76 120 € HT Ces diminutions permettent de compenser en partie, l'augmentation des frais financiers.	
CRAC au 31 déc. 2022 :	17 879 151 € HT

9.5 Honoraires

Les éléments du bilan reprennent les chiffres des années précédentes.

CRAC au 31/12/2021 approuvé:	3 072 946 € HT
Evolution : 0 €	
CRAC au 31 déc. 2022 :	3 072 946 € HT

9.6 Frais divers

Les éléments du bilan reprennent les chiffres des années précédentes.

CRAC au 31/12/2021 approuvé:	484 720€ HT
Evolution : 0 €	
CRAC au 31 déc. 2022 :	484 720 € HT

9.7 Rémunération du concessionnaire

La rémunération du concessionnaire l'établit conformément aux dispositions du traité de concession et de l'avenant de transfert à avoir :

- Rémunération sur acquisitions : 0 € HT
- Rémunération suivi administratif : forfait 55 € HT annuel
- Rémunération proportionnelle : 3,5% des dépenses travaux études, divers...

AR Prefecture

005-210500837-20230705-2023_07_98-DE

Reçu le 12/07/2023

Publié le

■ Rémunération de commercialisation : 2% des ventes et 2% des promesse de vente.

■ Rémunération de liquidation : 10 000 € HT

CRAC au 31/12/2021 approuvé:	1 886 035 HT €
Evolution : -6 €	
CRAC au 31 déc. 2022 :	1 886 029 € HT

Pour 2023, la rémunération prévue s'élève à 197 972 € HT.

9.8 Frais financiers

CRAC au 31/12/2021 approuvé:	462 460 HT €
Evolution : 156 375 € : Les conditions financières du nouveau prêt de 4,5 M avec ARKEA ont un impact sur les frais financiers de l'opération	
CRAC au 31 déc. 2022 :	618 835 € HT

Pour 2023, le montant prévisionnel des frais financiers s'élève à 152 876 € HT.

10 - EVOLUTION PRÉVISIBLE DES RECETTES

10.1 Cessions de charges foncières

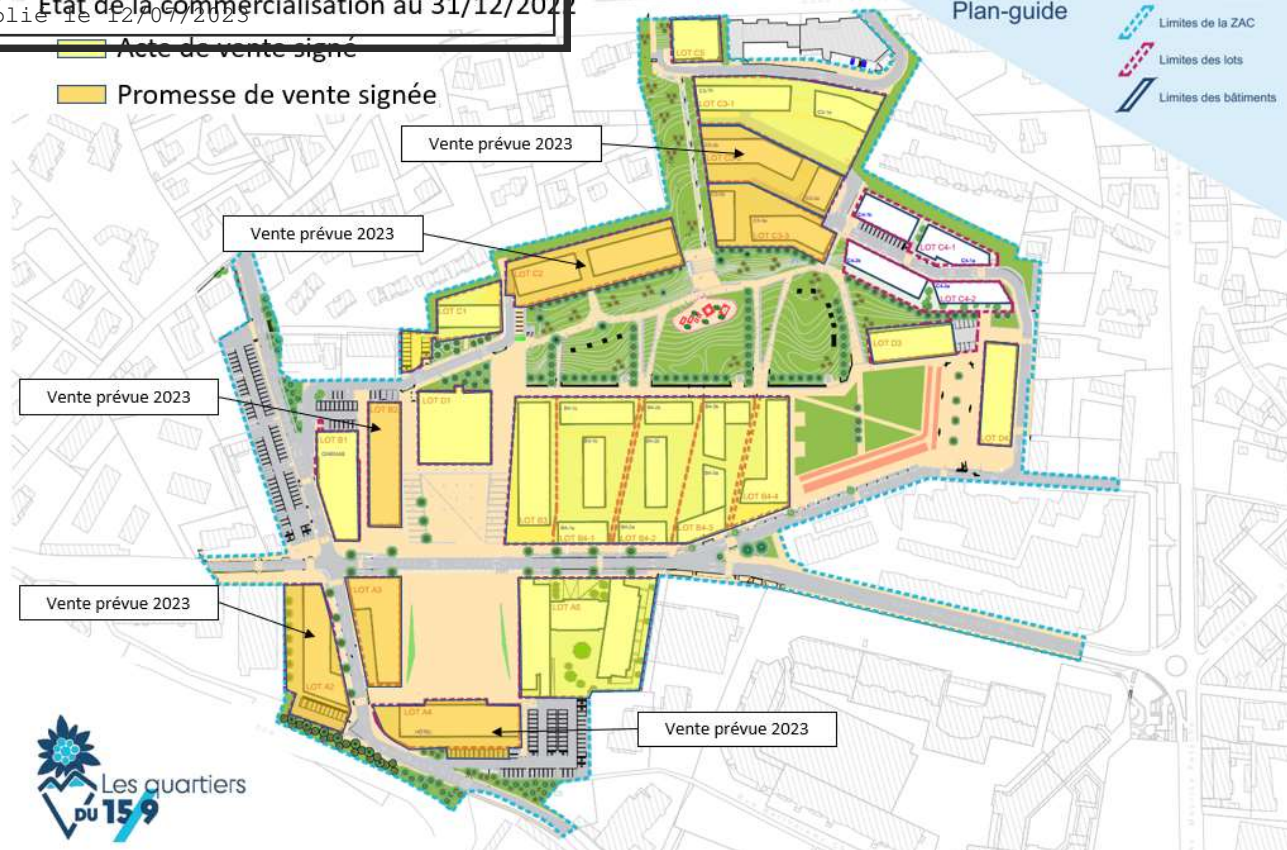
L'ensemble du foncier propriété de l'AREA PACA a également été transféré le 24 novembre 2022 de l'AREA PACA à Isère Aménagement pour un euro symbolique.

AR Prefecture

005-210500237-20230705-2023_07_98-DE
 Reçu le 12/07/2023
 Publiée le 12/07/2023
Etat de la commercialisation au 31/12/2022

ZAC Les Quartiers du 15/9 Plan-guide

Limites de la ZAC
 Limites des lots
 Limites des bâtiments



Les charges foncières prévisionnelles sont les suivantes :

	Réalisé	dont 2022	Prévisionnel				Bilan
			2023	2024	2025	2026	
CESSIONS	6 574 586	6 574 586	4 260 508	2 265 000	585 000	1 494 770	15 179 864
Reprise antériorité lots déjà vendus	5 222 586	5 222 586	0	0	0	0	5 222 586
A2 logements et commerces	0	0	1 250 000	0	0	0	1 250 000
A3 logements et commerces	0	0	0	1 250 000	0	0	1 250 000
A4 hôtel	0	0	1 491 000	0	0	0	1 491 000
B2 Auberge de jeunesse	0	0	800 000	0	0	0	800 000
B3 centre administratif	1 352 000	1 352 000	0	0	0	0	1 352 000
C2 logements	0	0	719 508	0	0	0	719 508
C3-2 logements	0	0	0	1 015 000	0	0	1 015 000
C3-3 logements	0	0	0	0	585 000	0	585 000
C4-1 logements	0	0	0	0	0	772 500	772 500
C4-2 logements	0	0	0	0	0	722 270	722 270

CRAC au 31/12/2021 approuvé:	15 086 126 € HT
Evolution : + 933 738 €.	
- La principale évolution représente 91 000 € HT correspondant à la cession de stationnement supplémentaires nécessaire à la réalisation de l'hôtel 4*.	
CRAC au 31 déc. 2022 :	15 179 864 € HT

10.2 Participations

L'avenant No4 au traité de concession du 16 septembre 2022, a précisé les conditions de versement de la participation communale.

AR Prefecture

005-210500237-20230705-2023_07_98-DE

Reçu le 12/07/2023

Publié le 12/07/2023

Les paragraphes ci-dessous reprennent les principaux thématiques développés sur la participation.

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 9 846 181 € HT (TVA due en sus au taux en vigueur) au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant.

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.

Une partie de cette somme a déjà été versée à l'opération. Le complément sera réglé avec des versements annuels selon 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 €	Déjà versé
2023	750 000 €	
2024	750 000 €	
2025	1 213 795 €	
2026	1 213 796 €	
TOTAL	9 846 181 € HT	

Les sommes versées par la commune de Briançon ont un caractère d'avance qui sera régularisé au moment de la rétrocession des équipements publics.

L'ensemble de la participation versée par la ville de Briançon au bilan d'opération (Montant TTC), financé par ses moyens propres sur son budget d'investissement, étant affecté au règlement des équipements publics destinés à être intégrés dans son patrimoine, ouvrira droit au bénéfice du Fond de Compensation pour la Taxe à la Valeur Ajoutée (FCTVA) dans les cadres prévus à l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme.

Cette cession étant taxable à la TVA, lors de la rétrocession des équipements publics, la ville de Briançon devra verser la TVA selon le taux en vigueur, qu'elle récupérera via le FCTVA.

CRAC au 31/12/2021 approuvé:	9 846 181 € HT
Evolution : 0 €.	
CRAC au 31 déc. 2022 :	9 846 181 € HT

AR Prefecture

005-210500237-20230705-2023_07_08-DE
Reçu le 12/07/2023
Publié le 12/07/2023

Année	Participations pour remise d'ouvrage		Avance financière (article 16.6 du contrat de concession)	Remboursement avance financière
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 €	Déjà versé		
2023			750 000 €	
2024			750 000 €	
2025			1 213 795 €	
2026	3 927 591 €		1 213 795 €	3 927 591 €
TOTAL	9 846 181 € HT			

10.3 Subventions

Aucune subvention n'est prévue au bilan.

10.4 Produits financiers

En cas de solde positif, la trésorerie de l'opération génère des produits financiers. Néanmoins, dans le respect du principe de prudence dans l'évaluation des recettes et dépenses, nous ne prévoyons aucun produit financier pour la suite de l'opération.

CRAC au 31/12/2021 approuvé:	1 775 €
Evolution : - 1 775 €.	
CRAC au 31 déc. 2022 :	0 € H

11 - TRESORERIE

La trésorerie de l'opération est déficitaire de 1 068 803 € au 31 décembre 2022.
Ce déficit ponctuel est causé par le décalage de 3 mois de la cession du lot D2 (800K€).
Ce déficit est porté par la trésorerie d'Isère Aménagement.

En fonction du prévisionnel de l'année 2023, la trésorerie de l'opération sera positive en fin d'année (+ 1 155 896 €).

En fonction des ventes constatées sur l'année 2023, des remboursements anticipés du prêt pourront être faits pour minimiser l'impact des frais financiers.

AR Prefecture

005-210500237-20230705-2023_07_98-DE
Reçu le 12/07/2023
Publié le 12/07/2023

12 - ANALYSE DU RISQUE

Le prévisionnel au-delà de 2022 est réalisé selon la configuration connue en janvier 2023 en période de forte inflation, en lien avec la guerre en Ukraine. Cette crise peut avoir un impact sur le résultat d'exploitation final (augmentation des coûts des matériaux et de l'énergie, impact sur le marché immobilier et sur les taux d'emprunts et modalités de financements), lequel ne pourra être évalué qu'après la sortie de la crise.

Marché immobilier et commercialisation :

Le marché immobilier national connaît un retournement de tendance en fin d'année 2022 avec diminution importante des acquisitions sur le plan national. Les équilibres économiques de la ZAC tiennent compte, d'une part des prix fixés dans les promesses de vente déjà signées par l'AREA dont Isère Aménagement reprend les engagements, et d'autre part du calendrier de cessions des terrains ou des bâtiments qui auront un impact direct sur les possibilités de remboursement de l'emprunt d'ARKEA.

Frais financiers et emprunts

La forte inflation constatée au second semestre 2022 a une répercussion directe sur le poste frais financier de l'opération. La poursuite de cette inflation n'est pas prise en compte dans le bilan.

Niveau qualitatif de travaux

L'enveloppe du poste travaux est à ce jour la seule réelle variable d'ajustement du bilan. Les montants estimés permettent la finition des travaux avec un bon niveau de qualité.

Toutefois, le niveau de qualité qui sera retenu pour l'aménagement des places d'armes et les finitions du parc peuvent fortement augmenter en fonction du degré qualitatif choisi pour les aménagements (Ex : choix des matériaux, choix des systèmes d'éclairage ou de jeux d'eaux...).

De même, l'augmentation du coût de la construction sur les travaux doit rester maîtrisée.

13 - ANNEXES

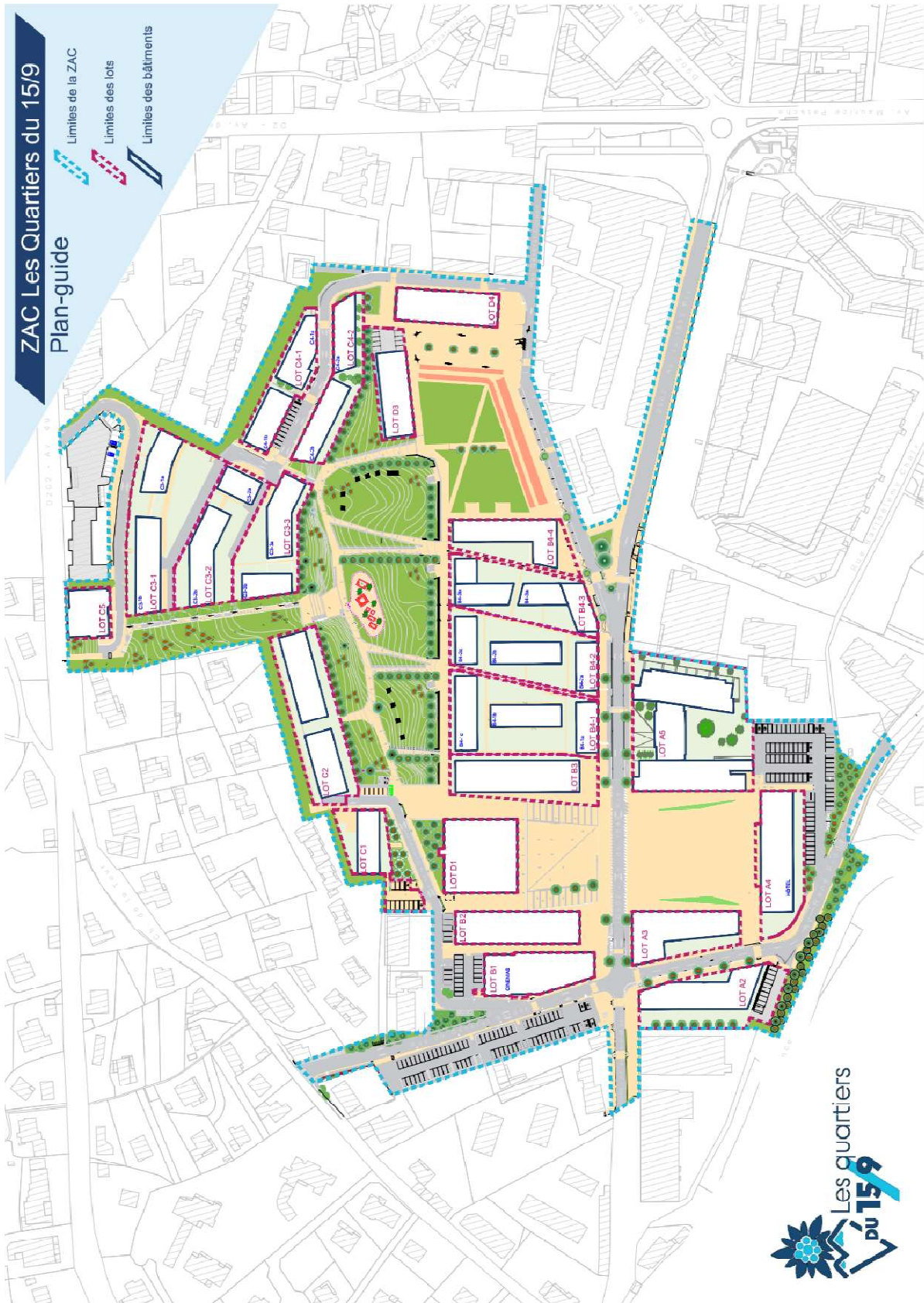
Annexe 1 : Plan d'aménagement de la ZAC des Quartiers du 15 9

Annexe 2 : Bilan prévisionnel au 31/12/2022 et plan de trésorerie

Annexe 3 : Foncier acquis dans la ZAC

AR Prefecture

005-210500237-20230705-2023_07_98-DE
Reçu le 12/07/2023
Publ. Annexe 1 / Plan guide d'aménagement



CR 1152 ZAC Cœur de Ville quartier du 15/9 à Briançon

Ligne	Intitulé	Bilan € HT Initial au 31/12/2021	Réalisé			Prévisionnel				Nouveau Bilan	
			Bilan de Transfert Aréa	Isère Aménagement année 2022	Total Année 2022	2023 Année	2024 Année	2025 Année	2026 Année	Nouveau	Ecart
	DEPENSES	24 935 828	16 263 585	172 598	16 436 184	2 045 050	3 415 919	1 111 683	2 017 209	25 026 045	90 217
A	ACQUISITIONS	54 577	60 455	3 856	64 311	234	0	0	0	64 545	9 968
B	ETUDES	1 019 819	964 099	1 855	965 954	9 000	12 000	17 000	15 865	1 019 819	0
C	TRAVAUX	17 955 271	11 230 753	44 772	11 275 525	1 481 137	2 806 000	750 000	1 566 489	17 879 151	-76 120
D	HONORAIRES	3 072 946	2 367 724	16 253	2 383 977	159 405	264 090	149 000	116 474	3 072 946	0
E	FRAIS DIVERS	484 720	264 513	2 163	266 676	44 400	37 844	32 400	103 400	484 720	0
F	REMUNERATIONS	1 886 035	1 071 517	93 185	1 164 702	197 998	218 233	108 845	196 250	1 886 029	-6
G	FRAIS FINANCIERS	462 460	304 525	10 514	315 038	152 876	77 752	54 438	18 731	618 835	156 375
H	FONDS DE CONCOURS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	RECETTES	24 934 918	10 891 176	1 602 000	12 493 176	4 260 508	2 265 000	585 000	5 422 361	25 026 045	91 127
K	CESSIONS	15 086 126	5 222 586	1 352 000	6 574 586	4 260 508	2 265 000	585 000	1 494 770	15 179 864	93 738
L	PARTICIPATIONS	9 846 181	5 668 590	250 000	5 918 590	0	0	0	3 927 591	9 846 181	0
M	SUBVENTIONS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
N	PRODUITS DIVERS	836	0	0	0	0	0	0	0	0	-836
O	PRODUITS EXEPTIONNELS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
P	PRODUITS FINANCIERS	1 775	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 775
Q	FONDS DE CONCOURS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-910	-5 377 009	1 434 002	-3 943 007	2 215 458	-1 150 919	-526 683	3 405 152	0	910
	AMORTISSEMENTS	6 669 275	0	0	0	2 366 554	683 039	710 773	4 667 225	8 427 591	1 758 316
	MOBILISATIONS	6 669 275	0	4 500 000	4 500 000	750 000	750 000	1 213 796	1 213 796	8 427 592	1 758 317
	FINANCEMENT	0	0	4 500 000	4 500 000	-1 616 554	66 961	503 023	-3 453 429	1	1
	TRESORERIE	0	-5 377 029	-1 949 668	-1 068 803	1 155 896	71 938	48 277	1	1	0

Ligne	Intitulé	Bilan € HT Initial au 31/12/2021	Réalisé			Prévisionnel				Nouveau Bilan	
			Bilan de Transfert Aréa	Isère Aménagement année 2022	Total Année 2022	2023 Année	2024 Année	2025 Année	2026 Année	Nouveau	Ecart
	DEPENSES	24 935 828	16 263 585	172 598	16 436 184	2 045 050	3 415 919	1 111 683	2 017 209	25 026 045	90 270
	RECETTES	24 934 918	10 891 176	1 602 000	12 493 176	4 260 508	2 265 000	585 000	5 422 361	25 026 045	91 170
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-910	-5 377 009	1 434 002	-3 943 007	2 215 458	-1 150 919	-526 683	3 405 152	0	910
	AMORTISSEMENTS	6 669 275	0	0	0	2 366 554	683 039	710 773	4 667 225	8 427 591	1 758 316
TVA	TVA réglée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
U100	Remboursement avance concédant	0	0	0	0	0	0	0	3 927 591	3 927 591	3 927 591
V100	Amortissement emprunt	6 500 000	0	0	0	2 366 554	683 039	710 773	739 634	4 500 000	-2 000 000
W100	Amortissement avance Société	169 275	0	0	0	0	0	0	0	0	-169 275
	MOBILISATIONS	6 669 275	0	4 500 000	4 500 000	750 000	750 000	1 213 796	1 213 796	8 427 592	1 758 317
TVA	TVA remboursée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
X100	Avance concédant (Art 16.6 concession)	0	0	0	0	750 000	750 000	1 213 796	1 213 796	3 927 592	3 927 592
Y100	Mobilisation emprunt	6 500 000	0	4 500 000	4 500 000	0	0	0	0	4 500 000	-2 000 000
Z100	Mobilisation avance Société	169 275	0	0	0	0	0	0	0	0	-169 275
	FINANCEMENT	0	0	4 500 000	4 500 000	-1 616 554	66 961	503 023	-3 453 429	1	1
	TRESORERIE	0	-5 377 029	-1 949 668	-1 068 803	1 155 896	71 938	48 277	1	1	0
	TVA sur dépense	4 505 313,00	20,00	13 296,42	13 316,42	338 155,00	623 406,80	189 200,00	359 965,60	1 524 043,82	
	TVA sur recette	4 986 628,60		270400	270 400,00	602 101,60	453 000,00	117 000,00	1 084 472,20	2 526 973,80	
	TVA sur financement		20,00	-265 351,65	-265 331,65					-265332	
	TVA période					263 946,60	-170 406,80	-72 200,00	724 506,60	745846	
	TVA déclarée (CA3)					255 698,53	-170 406,80	-72 200,00	724 506,60	737598	
	Dépenses TTC	29 441 141,00	16 268 205,44	181 294,48	16 449 499,92	2 382 704,49	4 036 751,15	1 293 888,08	2 377 026,54	26 539 870,18	
	Recettes TTC	29 921 546,60	10 891 176,09	1 872 400,00	12 763 576,09	4 862 609,60	2 718 000,00	702 000,00	6 506 833,20	27 553 018,89	
	Amortissements	6 669 275,00		270400	270 400,00	2 366 554,09	683 039,13	710 773,27	4 667 224,51	8 697 991,00	
	Mobilisations	6 669 275,00	20,00	4 505 048,35	4 505 068,35	750 000,00	750 000,00	1 213 796,00	1 213 796,00	8 432 660,35	
	Clients		10 891 176,09	4 505 068,35	15 396 244,44	1 872 400,00				17268644	
	Encaissement		10 891 176,09	4 505 068,35	15 396 244,44	1 872 400,00				17268644	
	Reste à encaisser			1872400	1 872 400,00	-1 872 400,00					
	Fournisseurs		16 268 205,44	196 841,62	16 465 047,06	254 852,86				16719900	
	Règlement		16 268 205,44	196 841,62	16 465 047,06	254 852,86				16719900	
	Reste à régler			254853	254 852,86	-254 852,86					
	Hors Trésorerie										
	TRESORERIE PERIODE	480 405,60			-1 068 802,62	2 225 199,63	-1 081 383,48	-16 665,35	-48 128,44	10 219,73	
	Frais & Produits financiers					-500,62	-2 575,12	-6 995,04	-147,95	-10219	
	TRESORERIE CUMUL				-1 068 802,62	1 155 896,39	71 937,78	48 277,40	1,00	1	

AR Prefecture

005-210500337-20230705-2023_07_98-DE

Reçu le 12/07/2023

Publié le 12/07/2023

Foncier acquis par ISERE AMENAGEMENT dans le cadre de la concession d'aménagement au 31/12/2022

L'ensemble du foncier propriété de l'AREA PACA a été transféré le 24 novembre 2022 de l'AREA PACA à Isère Aménagement pour un euro symbolique :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	501	AV RENE FROGER	00 ha 02 a 04 ca
AL	514	CLOS DE SAINT FRANCOIS	00 ha 01 a 46 ca
AM	172	AV DU LAUTARET	00 ha 09 a 80 ca
AM	413	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 14 a 34 ca
AM	415	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 19 a 94 ca
AM	420	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 20 a 52 ca
AM	422	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 25 a 08 ca
AM	427	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 01 a 76 ca
AM	429	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 00 a 09 ca
AM	430	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 00 a 43 ca
AM	438	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 00 a 22 ca
AM	439	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 00 a 08 ca
AM	440	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 00 a 03 ca
AM	449	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 04 a 05 ca
AM	489	AV DU LAUTARET	00 ha 79 a 53 ca
AM	491	2 RUE GEN BARBOT	03 ha 74 a 89 ca
AM	493	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 16 a 46 ca
AK	459	Rue Gen Barbot	01 ha 51 a 43 ca
AM	168	Rue Général Colaud	00 ha 01 a 01 ca
AM	361	8B Rue Général Colaud	00 ha 00 a 89 ca

L'ensemble du foncier de la ZAC est ainsi maîtrisé par Isère Aménagement.

L'emprise du lot A a été légèrement agrandie par rapport au projet d'origine.

Ainsi, les parcelles AK541 (155m²) et AK 542 (170m²) seront cédées en 2023 par la commune à Isère Aménagement pour l'euro symbolique conformément à la délibération du 7 septembre 2022.