



Décision du Président n°2023 IGT 020

Thème : Quartier Berwick

Objet : Demande de Fonds vert 2023 – recyclage foncier

Pôle : Ingénierie et Gestion technique

Contexte :

Commune touristique surclassée dans la strate des communes de 20 000 à 40 000 habitants, Briançon constitue la ville centre de la Communauté de Communes du Briançonnais qui regroupe 21 000 habitants. Labellisée Ville d'Art et d'Histoire, elle figure sur la liste du Patrimoine mondial de l'Unesco au titre de ses fortifications de Vauban.

En 2009, les quartiers militaires Berwick et Colaud ont vu partir le centre d'aguerrissement de montagne de l'armée de Terre, laissant ainsi une friche militaire de 11 hectares avec 39 bâtiments à l'abandon, à proximité immédiate du centre-ville.

Dans le cadre du Contrat de redynamisation de site de défense et dans un objectif de revitaliser la Ville et de renouveler son urbanisation, la commune de Briançon a acheté à l'État les quartiers Berwick (2011) et Colaud.

C'est ainsi que la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Cœur de ville » (renommée ZAC des Quartiers du 15/9 en juin 2021) a été créée en décembre 2013. Elle était portée par la SPL AREA Région Sud via un traité de concession signé en décembre 2014 pour une durée de 12 ans. Le traité de concession a été transféré à Isère aménagement le 4 novembre 2022 par la signature de l'avenant n°5 au contrat de concession.

Ce projet d'aménagement urbain prévoyait de créer une liaison entre la ville basse et la Cité Vauban, de proposer une mixité de fonctions avec des habitations, des logements sociaux, des activités commerciales, des équipements publics, des espaces culturels et sportifs (soit au total 76 100 m² de surface plancher bâtie, répartie en 26 lots cessibles) et un parc urbain de 19 500 m². Cette reconversion urbaine devait permettre de renforcer l'attractivité économique (50 emplois créés à terme) et touristique (deux nouvelles structures hôtelières), de créer des espaces publics fédérateurs, de favoriser les déplacements doux, et ce dans le respect du développement durable.

Depuis 2019, plusieurs équipements publics et parapublics ainsi que de nombreux logements (dont 70 logements sociaux) ont été construits et sont habités ou exploités.

En juin 2021, un avenant a été signé entre la commune et le concessionnaire, pour modifier le programme urbain et architectural. En effet, la nouvelle municipalité a souhaité reprendre le projet initial afin de réduire la densité des constructions, de proposer une architecture plus alpine et d'augmenter la surface du parc.

Le dernier bilan financier de cette opération d'aménagement urbain sur la friche militaire est le suivant :

	DEPENSES
Etudes opérationnelles	1 252 557 €
Travaux VRD	17 016 051 €
Honoraires	3 008 811 €
Rémunérations	1 842 972 €
Frais financiers/Frais fonciers/Impôts/Taxes	420 808 €
Imprévus - Gestion provisoire	559 694 €
Acquisitions	53 926 €
TOTAL	24 154 819 €
	RECETTES
Recettes commerciales	14 868 978 €
Participation ville de Briançon	9 285 004 €
Produits divers	837 €
TOTAL	24 154 819 €

En parallèle de ce constat spécifique de la ZAC, les services communaux et intercommunaux souffrent pour certains de leur implantation au sein de la Cité Vauban, avec des bâtiments parfois peu appropriés et peu accessibles aux usagers.

Cette organisation dispersée ne favorise pas la transversalité ni la mutualisation des moyens humains et matériels alors que celle-ci est préconisée dans la recherche d'optimisation financière et dans l'efficacité des services publics auprès des administrés.

Ainsi depuis septembre 2020, la Ville de Briançon et la Communauté de Communes du Briançonnais travaillent à la création d'une cité administrative au sein de l'une des anciennes casernes de la ZAC, le bâtiment B3, pour centraliser l'offre de services publics et parapublics aux habitants du Briançonnais.

Ce projet structurant pour le territoire et ses administrés permettrait en un seul lieu central et accessible de réunir la totalité des services publics. L'objectif est de favoriser l'interaction entre l'administration et les administrés.

La réhabilitation de ce bâtiment s'effectuera en respectant son patrimoine militaire et en cohérence avec les futurs projets hôteliers pour garantir une unité urbanistique et architecturale. Les aspects énergétiques seront abordés pour faire de la cité administrative un site exemplaire et durable avec une labellisation (BDM, E+C-, BBC rénovation...).

Le projet de la création de la cité administrative du Briançonnais au cœur même de la ZAC « les Quartiers du 15/9 » répond parfaitement à la volonté de créer un lieu de mixité d'usages et de synergie entre l'administration, les usagers et le territoire en réhabilitant une ancienne friche militaire dans une perspective de reconstruction de la ville sur la ville, avec :

- La pépinière d'entreprises Altipolis qui a été inaugurée en septembre 2013 et affiche aujourd'hui un taux d'occupation de plus de 95% avec une vingtaine d'entreprises domiciliées. Ce lieu équipé des dernières technologies numériques permet de répondre aux besoins des nouvelles pratiques professionnelles ;

- La médiathèque et le cinéma « Cosmo » favorisent la cohésion sociale avec un accès à la culture pour tous publics. La médiathèque enregistre 8 000 inscrits et propose plus de 35 000 ouvrages (livres, CD, DVD, revues...);
- Deux projets de structures hôtelières sont en cours de finalisation, l'objectif étant de renforcer l'attractivité touristique du territoire en augmentant et en diversifiant l'offre hôtelière ;
- Un centre de formations diplômantes sur les métiers de la montagne, de la restauration et dans le domaine sanitaire et social, est en projet également. L'objectif demeure identique en renforçant l'attractivité touristique et le tissu économique de Briançon ;
- 175 logements dont 70 logements sociaux déjà habités. D'autres projets immobiliers vont naître avec des logements supplémentaires, même si depuis 2021, la nouvelle municipalité a souhaité réduire la densité des constructions et proposer une architecture plus alpine ;
- Un grand parc urbain qui deviendra ainsi un véritable poumon au cœur du centre-ville. Des zones de rencontres, des cheminements nombreux et élargis seront créés favorisant ainsi les déplacements en mobilité douce ;
- Un marché couvert comprenant 85 emplacements dont 60 stands à l'intérieur a été inauguré en décembre 2021 ;
- La cité administrative du Briançonnais, dite Quartier Berwick, qui regroupera les services communaux et intercommunaux en créant ainsi un espace central et unique pour les Briançonnais, un lieu commun où ils pourront effectuer la totalité de leurs démarches administratives.

Aussi, ce projet s'inscrit parfaitement dans la cohérence de la réflexion menée par la Ville et la Communauté de Communes : à savoir offrir et construire un service public innovant en répondant aux enjeux de demain en matière de développement numérique et de construction durable.

L'objectif est d'intégrer les nouveaux locaux de la cité administrative, à l'automne 2024, avec un démarrage des travaux au premier semestre 2023. La procédure de concours restreint a permis à la collectivité de choisir le maître d'œuvre, après le jury de sélection réuni le 15 novembre 2021 : le cabinet GARCES DE SETA BONET à Barcelone en Espagne.

L'enveloppe financière de la cité administrative du Briançonnais issue de la phase Avant-Projet Définitif est la suivante :

Dépenses HT - Réhabilitation de la cité administrative	
Marché de MOE : Missions de base et complémentaires	1 360 400,00 €
Frais de concours honoraires pour candidats non retenus	120 000,00 €
Autres études complémentaires (CT, CSPS, SSI...)	241 124,38 €
Annonces commande publique	15 000,00 €
Travaux préliminaires (désamiantage-retrait plomb)	266 776,00 €
Travaux : Hypothèse marché MOE - prix août 2022	10 495 537,00 €
Mobilier spécifique et informatique	106 366,00 €
Actualisation des prix et Aléas : 10%	1 614 346,95 €
Acquisition du B3	1 352 000,00 €
Total	15 571 550,33 €

Ceci exposé :**Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Briançonnais,**

- VU** La décision préfectorale n° 05-2022-12.19.00001 du 19 décembre 2022 arrêtant les statuts de la Communauté de Communes du Briançonnais ;
- VU** la délibération n°2020-48 du Conseil Communautaire du 24 juillet 2020 portant délégations du Conseil au Président concernant les affaires générales, et notamment s'agissant des « demandes de subventions et conventions y afférant concernant les opérations d'investissement » ;
- VU** la délibération n°2021-33 du Conseil Communautaire du 30 mars 2021 relative à la validation du programme fonctionnel de l'opération et du lancement du concours de maîtrise d'œuvre ;
- VU** la délibération n°102 du Conseil Municipal de la Ville de Briançon du 6 juin 2021, relative à l'approbation de l'avenant n°2 du contrat de concession avec le concessionnaire l'AREA REGION SUD PACA, de la ZAC « les Quartiers du 15/9 » ;
- VU** la délibération n°2021-144 du Conseil Communautaire du 16 décembre 2021 relative à l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre et suite à la procédure du concours de maîtrise d'œuvre
- VU** les délibérations n°2022-116 du Conseil Communautaire du 29 novembre 2022 et n° DEL2022.12.14/192 du Conseil Municipal de la Ville de Briançon du 14 décembre 2022 relatives à la maîtrise foncière, la maîtrise d'ouvrage déléguée pour les travaux et l'actualisation du plan de financement;
- VU** la volonté conjointe de créer pour la Ville de Briançon et la Communauté de Communes du Briançonnais, une cité administrative regroupant les services des deux collectivités ;
- VU** la nouvelle polarité créée par la ZAC « Les Quartiers du 15/9 » avec la présence, d'équipements publics et parapublics, de logements et de résidences hôtelières
- VU** les objectifs de ce nouvel établissement en termes de proximité, de qualité et d'accessibilité des services publics aux usagers du territoire
- VU** l'intérêt majeur et indéniable de réaliser cette cité administrative au cœur de ce nouveau quartier en réhabilitant une ancienne caserne militaire
- CONSIDÉRANT** que l'opération est inscrite en AP/CP n°2020-05 avec des crédits prévus et planifiés de 2020 à 2024 ;
- CONSIDÉRANT** le plan de financement prévisionnel ci-après :

Dépenses HT		Recettes HT		
Études MOE -Honoraires	1 721 524,38 €	État : Fonds Friches	500 000 €	3,21%
Travaux – Équipements - Mobilier	10 883 679 €	Département 05	2 000 000 €	12,84%
Aléas – Actualisation des prix	1 614 346,95 €	Région PACA	2 500 000 €	16,05%
Acquisition du B3	1 352 000 €	État Préfecture des Hautes Alpes : DETR 2021 à 2024	1 500 000 €	9,63%
		État Fonds Vert 2023	500 000 €	3,21%
		Vente des Cordeliers – Estimation des domaines	2 700 000 €	17,34%
		Autofinancement (CCB hors TVA)	6 155 550,33 €	39,53%
TOTAL	15 571 550,33 €	TOTAL	15 571 550,33 €	100%

DÉCIDE

ARTICLE 1 :

De solliciter les financements selon le plan de financement ci-dessus,

ARTICLE 2 :

Madame la Directrice Générale des Services, Monsieur le Comptable public sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Fait à Briançon, le 10 MARS 2023

Le Président,

Arnaud MURGIA



10 MARS 2023

Date de publication :

Date de Transmission au contrôle de légalité :

10 MARS 2023

Le délai de recours contentieux contre la présente décision peut être déféré dans un délai de 2 mois au Tribunal Administratif de Marseille à compter de sa notification ou de sa publication.