

Aménagement de la ZAC de Planoise - Bilan révisé au 1^{er} janvier 1991

M. l'Adjoint PONÇOT, Rapporteur : Le dernier bilan approuvé par le Conseil Municipal concernant l'aménagement de la ZAC de Planoise était arrêté à la date du 31 décembre 1987 (délibération du 29 février 1988).

Rappelons que cette opération porte sur l'aménagement de 80 ha 57 a et que le nouveau quartier de Planoise comprend au 1^{er} janvier 1991 :

- 3 200 habitants occupant les 1 659 logements construits aujourd'hui, auxquels on peut ajouter 1 072 autres habitants (étudiants internes des lycées, résidents du Forum), soit un total de population de 4 272 habitants,
- 11 400 m² de commerces en activité, regroupés autour de la Place Cassin :
 - * magasin Euromarché
 - * cafeteria
 - * boutiques
- 37 914 m² de bureaux et activités regroupant notamment :
 - * 3 hôtels : les Balladins, les Relais Bleus, le Formule 1
 - * le Centre Communal d'Action Sociale
 - * la Direction Régionale de la Recherche et de l'Industrie
 - * la Direction Régionale des Télécommunications
 - * le Centre de Formation des Télécommunications
 - * les Archives Départementales
 - * diverses activités (CITEVISION, SAPAD, BOUDU Santé, BRES, Association des Étudiants Koweitiens)
 - * le Centre Régional de Formation du Personnel des Postes
 - * TDF
 - * la Poste centrale du quartier
 - * le Laboratoire d'analyses médicales
 - * 2 garages mécanique automobile
 - * le Centre National de la Fonction Publique Territoriale
 - * le Centre Technico-commercial d'EDF
 - * les Trésors Publics (Impôts et amendes)
 - * le Centre Technique de l'Automobile Club
 - * la trésorerie Municipale

- et prochainement :

- * l'Agence Nationale pour l'Emploi
- * l'Institut de Formation d'Éducateurs Spécialisés
- * les Bureaux de l'Office Municipal d'HLM
- * la MGEN

- des équipements :

- * le parc urbain
- * l'Espace Culturel
- * les LCR : ARETE, FRATE, X 2000
- * le Lycée Victor Hugo
- * le Lycée Professionnel.

Une récente enquête de la SEDD a permis de recenser 1 500 emplois sur le nouveau quartier et plus globalement 2 800 emplois sur le quartier de Planoise.

Mais bien entendu, la réalité du nouveau quartier doit être appréhendée dans la globalité du site qui regroupe aujourd'hui 21 300 habitants et des grands équipements construits à proximité (Centre Hospitalier Régional, zones d'activités, parc d'exposition, plaine de jeux de la Malcombe).

Le présent document établi en valeur au 1^{er} janvier 1991 a pour objet de faire le point sur l'avancement de l'opération du quartier de Planoise avec des nouveaux objectifs d'aménagement et de gestion financières :

1. extension du périmètre de l'opération
2. prise en compte d'un rythme de commercialisation, évalué en fonction du marché actuel
3. atteindre d'ici 5 ans une trésorerie équilibrée de l'opération, en remboursant les emprunts en cours
4. vendre des lots de terrains viabilisés en limite : les aménagements intérieurs étant à la charge de l'acquéreur, alors que la formule utilisée antérieurement se limitait à la vente de l'emprise au sol des bâtiments
5. réserver les options de chauffage urbain aux programmes importants.

I - Travaux d'aménagement interne à la ZAC**Bilan financier de l'opération établi au 1^{er} janvier 1991****Bilan prévisionnel révisé (en milliers de francs)**

ZAC de Planoise	Réalisé au 30/10/1991	Reste à réaliser	Présent bilan au 01/01/1991	Dernier bilan approuvé au 29/02/1988	Écart en %
Dépenses					
Acquisitions	6 271	1 323	7 594	7 575	0,24
Études	9 632	5 359	14 992	12 538	19,57
Travaux	174 227	15 668	189 895	205 885	- 7,77
Frais	51 967	22 170	74 137	61 239	21,06
Total dépenses investissement	242 097	44 521	286 618	287 237	- 0,22
Recettes provenant des tiers					
Subventions	0	0	0	0	
Cessions	108 441	25 139	133 580	164 195	- 18,65
Autres produits	16 530	704	17 235	13 742	25,42
Recettes des tiers	124 971	25 843	150 815	177 936	- 15,24
provenant du concédant					
Participations	74 747	48 056	122 803	91 910	33,61
Cessions	9 627	3 373	13 000	17 390	- 25,24
Total recettes concédant	84 374	51 429	135 803	109 300	24,25
Total recettes	209 346	77 272	286 618	287 236	- 0,22

Commentaires sur le bilan et comparaison avec dernier bilan

La comparaison avec le dernier bilan au 31 décembre 1987 fait apparaître ce qui suit :

Dépenses

Les nouvelles orientations des travaux ne permettent pas de faire des comparaisons, puisque la quantité et la nature sont différentes de celles du précédent bilan.

Recettes*Provenant des tiers*

Tout comme les dépenses, on ne peut comparer les montants, puisque les conditions de cession à venir ne s'effectuent pas dans les mêmes conditions, à savoir les aménagements de terrains étant à réaliser par les acquéreurs.

Provenant de la collectivité

La participation globale de la Ville à l'opération (participation, cessions d'ouvrages) évolue comme suit :

Dernier bilan approuvé au 31/12/1987	91 910 KF
Présent bilan actualisé au 01/01/1991	122 803 KF
Augmentation	----- 30 893 KF soit 33 %

Cette augmentation est due :

- à l'assujettissement à la TVA à compter du 11 novembre 1988 des participations. A ce titre, 8 020 KF seront récupérés par la Ville dans le cadre du FCTVA,
- pour partie aux nouvelles options de commercialisation,
- à l'objectif d'atteindre en 1995 une trésorerie équilibrée.

Propositions

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le présent bilan d'aménagement de l'opération au 1^{er} janvier 1991,
- d'approuver les nouvelles modalités de vente des terrains,
- d'approuver le nouveau montant de l'engagement de la Ville de Besançon sur cette opération (participations), soit 122 803 KF,
- d'approuver les conditions d'acquisition des terrains du parc urbain, pour un montant de 3 373 KF correspondant à une surface de 16 ha 06,
- échéancier de versement des participations et des cessions de la collectivité.

	Participations	Terrains	Total (en millions de francs)
Balance au 31/12/1990	74 747	9 627	84 374
Règlement 1991	6 874		6 874
Prévisions 1992	11 860		11 860
Prévisions 1993	11 860		11 860
Prévisions 1994	11 860		11 860
Prévisions 1995	5 602	3 373	8 975
Total	122 803	13 000	135 803

A noter qu'à la fin 1995 il restera une surface cessible de 6 ha 36 constituant une réserve foncière dont la valeur de commercialisation, déduction faite des dépenses à engager, représente une recette potentielle de 9 000 000 F.

- d'accorder la garantie de la Ville pour le préfinancement qui devra être contracté par la SEDD auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations sous forme de découvert individualisé, pour un montant maximal de 9 000 000 F et pour une durée de 18 mois renouvelable et de prendre à cet effet la délibération nécessaire,

- d'approuver les conditions de rémunération complémentaires de la SEDD pour l'opération :

* pour les tâches d'établissement des bilans financiers, de suivi des anciens programmes et de promotion de l'opération auprès des partenaires économiques, de l'assistance et de la coordination au montage des différents programmes : rémunération forfaitaire annuelle de 525 000 F HT au lieu de 160 000 F HT,

* pour la liquidation de l'opération : rémunération forfaitaire de 100 000 F HT, pour établissement du bilan de clôture.

Les autres éléments de rémunération rappelés ci-après sont maintenus mais représenteront des sommes très inférieures à celles perçues précédemment compte tenu du moindre montant des travaux à réaliser et du nouveau parti de commercialisation.

* pour la gestion administrative, technique et financière de l'opération : maintien du taux initial de 4 % HT de la demi-somme du montant HT des dépenses et recettes de l'opération, diminuées des frais financiers.

* pour la commercialisation : taux de 6 % HT applicable à toutes les cessions HT de terrains pour construction de logements, locatifs et accession, bureaux et commerces, parkings, terrains pour équipements autres que ceux cédés au concédant.

Globalement la rémunération de la société sur cette opération sera en diminution par rapport à celle perçue au cours des exercices antérieurs.

II - Travaux d'aménagement primaire

Nouveau bilan mis à jour au 1^{er} janvier 1991

Le nouveau bilan est établi en fonction des travaux déjà effectués et de ceux restant à réaliser et en prenant en compte les dépenses et remboursements engagés et les dépenses et remboursements restant à engager.

Bilan prévisionnel des travaux primaires

	Compta. au 31/12/1989	Prévisions restant à engager	Montant total du présent bilan au 01/01/1991	Montant du dernier bilan approuvé établi au 29/02/1989	Écarts %
Travaux primaires					
Travaux déjà exécutés	27 844 KF	599 KF	28 443 KF		
Charges de gestion	1 KF	0 KF	1 KF		
Passage piéton sous Bd Nord	0 KF	3 500 KF	3 500 KF		
Espaces verts	0 KF	1 500 KF	1 500 KF		
Voie bus Russel	0 KF	500 KF	500 KF		
Total travaux TTC	27 845 KF	6 099 KF	33 944 KF	29 591 KF	
Rémunération de la SEDD : 3,5 % du montant TTC					
Montant TTC	1 152 KF	252 KF	1 405 KF	1 205 KF	
Total frais financiers	700 KF	9 KF	709 KF	768 KF	
Total dépenses de la Ville de Besançon	29 697 KF	6 360 KF	36 058 KF	31 564 KF	12,46
Remboursement de la Ville de Besançon					
Total des remboursements TTC	29 628 KF	6 430 KF	36 058 KF	31 564 KF	12,46

Sur avis favorable de la Commission Urbanisme, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le présent bilan révisé établi au 1^{er} janvier 1991.

Toutefois, l'engagement de ces dépenses se fera par décision du Conseil Municipal en fonction des besoins et des budgets mis en place.

M. PONÇOT : Je donnerai simplement un certain nombre d'orientations par rapport à ces différents dossiers puisque vous avez pas mal de pages, beaucoup de chiffres ; je m'en tiendrai donc si vous voulez aux idées fondamentales. Habituellement, nous faisons un bilan de la ZAC de Planoise tous les deux ans. Je vous dois déjà des explications sur l'année de retard ; en 1990, devant le nouveau bilan proposé par la SEDD, il m'est apparu nécessaire de donner des orientations précises à l'évolution de la ZAC de Planoise.

Ces orientations quelles étaient-elles ? Premièrement la fixation d'une date de sortie de la ZAC de Planoise de manière à ce que celle-ci puisse se terminer. Il est bon en effet que Planoise soit un quartier comme un autre et que les services de la Ville puissent le prendre réellement en charge. Il faut savoir terminer une opération d'aménagement. La date retenue, vous l'avez vue dans les dossiers, a été 1995 en fonction des capacités budgétaires de la Ville. Vous avez vu avec un échéancier de versement que la Ville peut effectivement équilibrer l'opération et rembourser les emprunts en cours avec une participation moyenne de 11 MF par an, chiffre qu'elle a inscrit d'ailleurs au budget 1991.

Deuxième orientation : entre-temps nécessité de prendre en compte le rythme de commercialisation tel qu'il est aujourd'hui. Il faut sur ce dossier être réaliste afin d'éviter au maximum les frais financiers et n'engager les travaux primaires qu'en fonction de la commercialisation réelle.

Troisième orientation, en fonction de ces deux décisions, date de fin de concession fixée à 1995 et rythme de commercialisation lent, Planoise ne sera pas terminée en 1995. Il restera à peu près 6 ha à aménager représentant un potentiel de 9 MF de recettes. La Ville pourra en disposer alors. Ce sera pour

elle une réserve foncière et elle pourra aménager ces hectares selon des procédures nouvelles qu'elle décidera à cette époque.

Quatrième orientation : mission est donnée à la SEDD de vendre des lots de terrains viabilisés en limite, l'acquéreur se chargeant de l'aménagement de sa parcelle, de façon à limiter au maximum les financements par l'opération ZAC de Planoise et ultérieurement de permettre une gestion moins forte, moins lourde des espaces verts.

En conséquence, la rémunération de la SEDD qui était basée essentiellement sur un pourcentage de dépenses de l'opération et sur la commercialisation de mètres carrés de SHON, diminuerait considérablement si l'on appliquait les règles précédemment établies. C'est la raison pour laquelle afin de permettre à la SEDD de continuer sa mission dans des conditions satisfaisantes, la part de la rémunération forfaitaire s'accroît passant de 160 000 F à 525 000 F hors taxes. Celle-ci n'est pas le fruit de hasard. Elle a été définie en fonction des journées de travail effectuées par les cadres de la SEDD sur le dossier de Planoise comme on le fait d'ailleurs pour d'autres dossiers. Malgré cette croissance du forfait, la rémunération totale de la SEDD sera d'ailleurs en diminution par rapport aux exercices précédents.

Cinquième orientation : mettre un terme à très brève échéance aux deux conventions signées avec la SEDD en 1981 et 1986. Ces deux conventions portaient sur la construction, l'aménagement pour celle de 1981 et la gestion des rez-de-chaussée d'immeubles pour celle de 1986. Ces deux conventions étaient venues s'ajouter à la convention de concession sur la ZAC de Planoise, tout simplement pour faire face à une situation économique différente et en particulier la difficulté de commercialiser les rez-de-chaussée d'immeubles. C'est dans ces conditions que nous sont présentés aujourd'hui les rapports 27/a, 27/b et 27/c avec un certain nombre de conclusions. J'ajoute simplement que l'extension du périmètre de l'opération de la ZAC de Planoise est très minime. Il s'agit en fait de rectifier pour les petits détails, en tenant compte simplement de l'évolution des limites de la ZAC. D'autre part, les opérations de faible importance, habitat individuel ne seront pas obligées de se brancher sur le chauffage urbain afin d'éviter des frais importants de canalisation et de branchement.

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE : Qui souhaite interroger Jean PONÇOT sur l'évolution de la ZAC de Planoise ? Vous avez l'essentiel des chiffres indiqués dans le rapport et les directions qu'il compte prendre à l'avenir.

Mme FOLSCHWEILLER : Page 5 du rapport, je m'étonne de la différence de rémunération de la SEDD. Je vois que cette rémunération forfaitaire annuelle passe de 160 000 F hors taxes à 525 000 F, alors je voulais quelques explications.

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE : Cela a été dit tout à l'heure, vous n'avez pas écouté.

M. PONÇOT : Je précise peut-être mon intervention. Jusqu'à présent la SEDD était rémunérée sur la base de 4 % des travaux effectués sur la ZAC de Planoise. Or les travaux comportaient non seulement la vente des terrains mais aussi de la construction puisqu'on vendait des mètres carrés construits. Si on autorise maintenant la SEDD à vendre simplement des mètres carrés de terrains, elle n'aura donc qu'une rémunération très faible. Or elle a en charge en particulier tout ce qui est le système de paiement, etc. autrement dit elle a une concession complète. Si bien que si on avait maintenu les règles d'autrefois, la SEDD ne pouvait plus assurer sa mission car financièrement elle aurait été perdante. Il fallait donc trouver un autre mode de financement de la SEDD en se penchant bien entendu sur le travail réalisé effectivement par les responsables de la SEDD. Je vous assure qu'ils y passent effectivement un nombre d'heures considérable. C'est donc ce travail que nous rémunérons par le système du forfait qui a été soigneusement calculé entre nos services et la SEDD.

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE : Et âprement discuté !

La discussion est close.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, l'Assemblée Communale, à l'unanimité moins 8 abstentions, adopte les propositions du Rapporteur.