

ZAC de Planoise - Réalisation de locaux en rez-de-chaussée d'immeubles - Bilan révisé au 1^{er} janvier 1991

M. l'Adjoint PONÇOT, Rapporteur : Le dernier bilan approuvé par le Conseil Municipal concernant les locaux commerciaux et d'activités construits en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation 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 la construction de 6 971 m² de locaux bruts de gros-oeuvre dont la réalisation et la commercialisation ont été confiées à la Société d'Équipement du Département du Doubs par convention du 14 octobre 1981.

I - Situation de commercialisation et d'occupation

Actuellement, la situation est la suivante :

- 3 933 m² de locaux ont été vendus à des tiers
- 1 060 m² ont été affectés à la location
- 1 978 m² restent à vendre.

Sur ces 1 978 m², 707 m² seront cédés prochainement à l'Institut de Formation au Travail Social, 251 m² à l'Office Municipal d'HLM, 25 m² à la Société BOUDU. 995 m² sont sans affectation définitive, dont 244 m² occupés actuellement à titre précaire.

II - Bilan financier

Le tableau ci-après retrace l'évolution des différents postes de dépenses et de recettes depuis le 1^{er} janvier 1988, et notamment de la participation de la Ville à l'opération.

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

Bilan révisé au 1^{er} janvier 1991 (sommes exprimées en KF)

	Réalisé au 12/12/1989	Reste à réaliser	Présent bilan au 01/01/1991	Dernier bilan approuvé au 29/02/1988	Écarts %
Dépenses					
Acquisitions	7 310	0	7 310	7 278	
Études	996	0	996	973	
Travaux	17 436	- 2	17 434	17 027	
Frais					
Frais financiers	5 323	1 736	7 059	6 767	
Frais de société	918	0	918	892	
Frais sur ventes					
Rémunérations	807	365	1 172	1 061	
Autres frais / ventes	10	0	10	0	
Charges de gestion et divers	491	80	571	300	
TVA complément réglé	2 281	1 436	3 717	4 172	
Fonds de concours divers	0	0	0		
Total des frais	9 829	3 616	13 446	13 192	
Total Investissements	35 572	3 614	39 186	38 470	1,86

	Réalisé au 12/12/1989	Reste à réaliser	Présent bilan au 01/01/1991	Dernier bilan approuvé au 29/02/1988	Écarts %
Recettes					
provenant des tiers					
Cessions	13 987	9 123	23 110	28 345	
Autres produits					
77 Produit de gestion	823	204	1 027	419	
78 TVA remboursée	2 463	0	2 463	2 481	
79 Fonds de concours reçus	0	77	77	0	
Total des autres produits	3 286	204	3 490	4 750	
Total recettes des tiers	17 273	9 327	26 600	33 095	
provenant du mandant					
Participations	2 587	4 314	6 901	5 375	
Cessions	5 446	239	5 684	0	
Total recettes mandants	8 032	4 553	12 585	5 375	
Total recettes	25 305	13 880	39 186	38 470	1,86

Commentaires sur le bilan financier et comparaison avec le dernier bilan

Évolution du bilan	Présent bilan au 01/01/1991	Dernier bilan approuvé au 29/02/1988	Écart
Évolution des dépenses et des recettes	39 186 KF	38 470 KF	1,8 %

Pour les dépenses

Une diminution de 43 KF due à une option de commercialisation accélérée.

Pour les recettes

Les recettes diminuent globalement.

La participation de la Ville de Besançon passe de 5 375 KF à 6 901 KF.

Cette augmentation de 1 526 KF s'explique par :

- l'assujettissement à la TVA à compter du 11 novembre 1988 d'une partie de la participation Ville.

La Ville récupère cette TVA au titre du FCTVA.

- le prix préférentiel consenti pour l'implantation de l'Institut de Formation au Travail Social qui induit une charge supplémentaire de 985 KF.

III - Règlement de la participation de la Ville

Sur les 6 901 KF à verser, 4 959 KF ont été réglés sur des exercices antérieurs. Au 1^{er} janvier 1991, 1 942 KF restent dus.

Il est proposé que la Ville s'acquitte de ce montant dans les conditions suivantes :

- 1 344 KF sur les crédits disponibles au BP 1991,
- 598 KF sur des crédits à inscrire au BP 1992.

La mise en oeuvre de ces propositions permettra de clôturer cette opération «Réalisation de locaux» en 1992, dès l'encaissement des dernières recettes attendues sur les cessions en cours et à venir.

IV - Propositions

Sur avis favorable de la Commission Urbanisme, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le présent bilan révisé au 1^{er} janvier 1991 comportant une participation de la Ville de Besançon d'un montant de 6 901 KF,
- de décider le règlement du solde de cette participation dans les conditions sus-énoncées.

M. PONÇOT : Ce rapport permet tout simplement là aussi de fixer un délai pour mettre fin aux conventions, je l'ai dit tout à l'heure que nous souhaitons voir se terminer en 1992. Pour quelles raisons ? Eh bien parce que ces réalisations doivent se terminer, même si un certain nombre de locaux ne sont pas encore aménagés, par conséquent pas encore utilisés. Il faut peut-être trouver un autre partenaire. La SEDD est une société d'aménagement, comme son nom l'indique, elle n'a pas compétence pour faire une gestion patrimoniale, alors que vous avez une autre SEM qui est la SAIEMB qui, elle, a cette vocation. Il paraît donc plus normal de confier à la SAIEMB le rachat de l'ensemble des pieds d'immeubles qu'elle gérera en fonction de ses habitudes et de ses traditions.

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