

**ZAC de Planoise - Gestion locative de locaux en rez-de-chaussée
d'immeubles - Bilan révisé au 1^{er} janvier 1991 (1^{ère} et 2^{ème} tranches
de l'opération) - Cession à la Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte
de la Ville de Besançon - Décision de principe**

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE, Rapporteur : Par convention du 14 octobre 1981, la Ville a confié à la SEDD la construction et la commercialisation de locaux commerciaux et d'activités en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation de la ZAC de Planoise.

Pour favoriser l'occupation de ces surfaces et tenir compte de la demande spécifique sur ce secteur de la Ville, il fut décidé en 1986 d'aménager une partie de ces locaux en vue d'une affectation locative.

I - Bilan révisé de l'opération locative (1^{ère} et 2^{ème} tranches)

1. Situation physique et juridique de l'opération

Deux tranches opérationnelles ont ainsi été mises en oeuvre en 1986 et 1988 portant sur 1 540 m² dont 1 304 m² sont aujourd'hui aménagés.

Sur ces 1 304 m², 1 231 m² sont actuellement affectés à la location et occupés à raison de 83,2 %, 73 m² font l'objet d'une cession.

Le prix de location est fixé à 575 F HT/m² et par an.

2. Situation financière au 1^{er} janvier 1991

A. Investissements

Dépenses (en milliers de francs)

Les dépenses réglées à ce jour :

- acquisition des locaux bruts	4 050
- études	189
- travaux d'aménagement	3 375
- frais divers	448
	pour 8 062 KF

Les dépenses restant à régler, portent sur la prise en compte de l'acquisition des 244 m² de locaux loués à titre précaire, l'acquisition des locaux bruts de gros oeuvre en 1991 et l'aménagement des derniers locaux à louer, soit :

- acquisition des locaux bruts - GO des locaux précaires	942
- frais divers	247
	pour 1 189 KF
Total	9 251 KF

Financements (en milliers de francs)

	Mobilisés au 30/06/1991	A mobiliser	Total
Vente locaux à BOUDU SANTÉ	0	617	617
Emprunts au taux moyen de 9,20 %	3 111	1 255	4 366
Participation Ville	2 410	750	3 160
Divers, TVA	341	0	341
			8 306
+ Autofinancement par trésorerie de gestion			767
			9 251

B. Gestion

Dépenses : situation cumulée des exercices antérieurs au 31/12/1990 (en milliers de francs)

- charges de propriétaire	218
- charges de locataire	186
- frais financiers	709
- remboursement d'emprunts	260

	1 374

Recettes :

- recettes sur loyers	1 584
compté avec une provision pour vacance de 1/12e	
- provisions pour charges locatives	117

	1 701
- résultat annuel de gestion	326
- résultat cumulé de gestion	326

3. Propositions

Il est proposé au Conseil Municipal :

- de prendre acte de l'engagement des deux tranches locatives pour une superficie de locaux de 1 304 m²,
- d'approuver la nouvelle simulation financière établie au 1^{er} janvier 1991 (investissement et gestion),
- d'approuver les conditions de location des locaux à louer,
- d'approuver la participation de la Ville à l'opération pour 3 160 KF, dont 750 KF restent à régler en 1991 (crédits BP).

II - Cession de locaux de rez-de-chaussée à la SAIEMB - Décision de principe

L'opération locative des locaux de rez-de-chaussée dont la situation vient d'être décrite ci-avant est actuellement gérée par la Société d'Équipement du Département du Doubs, qui est une société d'aménagement.

De plus, 771 m² de locaux bruts restent à vendre et n'ont pas à ce jour d'acquéreurs potentiels.

La Municipalité a donc souhaité qu'une solution soit recherchée pour que la commercialisation et la gestion de l'ensemble de ces locaux soient confiées à une société dont c'est la vocation.

Des négociations sont actuellement en cours avec la SAIEMB, société patrimoniale au sein de laquelle la Ville est majoritaire, pour déterminer dans quelles conditions cette opération pourrait être prise en charge.

Cette solution aurait pour autre avantage de clarifier les relations Ville-SEDD sur la ZAC de Planoise qui, outre la patinoire-piscine, se limiteraient alors au seul dossier aménagement de la ZAC.

Sur avis favorable de la Commission Urbanisme, le Conseil Municipal est invité à donner un accord de principe au transfert à la SAIEMB des locaux de rez-de-chaussée dont la SEDD est encore propriétaire dans la ZAC de Planoise. Les conditions de cette opération seront soumises au Conseil Municipal lors de sa prochaine séance.

M. l'Adjoint PONÇOT, Président de la SAIEMB ne prenant pas part au vote, l'Assemblée Communale, après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, adopte à l'unanimité, les propositions du Rapporteur.