

**ZAC de Planoise - Gestion locative de locaux en rez-de-chaussée  
d'immeubles - Pré-bilan de clôture révisé au 30 avril 1992  
(1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> tranches de l'opération)**

**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 de 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<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> tranches)**

**Situation physique et juridique de l'opération**

Deux tranches opérationnelles ont ainsi été mises en oeuvre en 1986 et 1988 portant sur 1 540 m<sup>2</sup> dont 1 304,54 m<sup>2</sup> ont été aménagés avec les affectations suivantes :

**1<sup>ère</sup> tranche**

|                    | <b>Prévision au<br/>22.09.1986</b> | <b>Réalisation au<br/>01.01.1992</b> |
|--------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| Locaux commerciaux | 250 m <sup>2</sup>                 | 181,70 m <sup>2</sup>                |
| Bureaux            | 300 m <sup>2</sup>                 | 312,09 m <sup>2</sup>                |
| Locaux précaires   | 240 m <sup>2</sup>                 | 244,60 m <sup>2</sup>                |
|                    | 790 m <sup>2</sup>                 | 738,39 m <sup>2</sup>                |

**2<sup>ème</sup> tranche**

|         | <b>Prévision au<br/>29.02.1988</b> | <b>Réalisation au<br/>01.01.1992</b> |
|---------|------------------------------------|--------------------------------------|
| Bureaux | 750 m <sup>2</sup>                 | 566,15 m <sup>2</sup>                |

Il est rappelé que ces locaux, qui à l'origine appartenaient à la SEDD, ont été cédés à la SAIEMB à la fin de l'année 1991, la Ville de Besançon ayant donné son accord à cette transaction lors de la séance du Conseil Municipal du 4 novembre 1991.

## II - Situation financière au 30 avril 1992

## Total gestion locative - 14 janvier 1991

|                                | Bilan détaillé                      |                                |  | Montant total<br>en francs du<br>présent bilan<br>au 14/05/92 |
|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|--|---|
|                                | Compta. en<br>francs au<br>31/12/91 | Total en francs<br>au 31/12/92 | Prévisions en<br>francs pour<br>durée ultér. |   |
| <b>DEPENSES</b>                |                                     |                                |  |   |
| <b>Acquisitions</b>            |                                     |                                |  |   |
| <b>Total des Acquisitions</b>  | <b>4 992 573</b>                    | <b>0</b>                       | <b>0</b>                                     | <b>4 992 573</b>  |
| <b>Etudes</b>                  |                                     |                                |  |   |
| <b>Total des Etudes</b>        | <b>176 744</b>                      | <b>0</b>                       | <b>0</b>                                     | <b>176 744</b>  |
| <b>Travaux</b>                 |                                     |                                |  |   |
| 19 Travaux superstructures     | 3 395 427                           | 19 154                         | 0  | 3 414 581   |
| 21 Retenues de garantie        | - 37 136                            | 37 136                         | 0  | 0   |
| <b>Total des travaux</b>       | <b>3 358 291</b>                    | <b>56 290</b>                  | <b>0</b>                                     | <b>3 414 581</b>  |
| <b>Frais</b>                   |                                     |                                |  |   |
| 23 Frais financiers            |                                     |                                |  |   |
| f.f rém L & CT                 | 684 961                             | 167 733                        | 0  | 852 694   |
| f.f C.T. avance CDC            | 76 530                              | 0                              | 0  | 76 530  |
| Rémun. gestion de trésorerie   | 0                                   | 0                              | 0  | 0   |
| f.f LT réglé/collecti.         | 0                                   | 0                              | 0  | 0   |
| Total des frais financiers     | 761 491                             | 167 733                        | 0  | 929 224   |
| 24 Frais de société            | 154 531                             | 1 287                          | 0  | 155 818   |
| 27 Charges de gestion & divers | 447 023                             | 45 053                         | 0  | 454 260   |
| 28 TVA complément réglé        | 318 322                             | 1 348 016                      | 0  | 1 666 338   |
| 29 Fonds de concours divers    | 0                                   | 1 952 223                      | 0  | 1 952 223   |
| <b>Total des frais</b>         | <b>1 681 368</b>                    | <b>3 519 824</b>               | <b>0</b>                                     | <b>5 201 193</b>  |
| <b>Total INVESTISSEMENTS</b>   | <b>10 208 976</b>                   | <b>3 576 114</b>               | <b>0</b>                                     | <b>13 785 090</b>   |
| <b>Financements</b>            |                                     |                                |  |   |
| 36 Autres débiteurs            | 17 147                              | - 17 147                       | 0  | 0   |
| Remboursements emprunts        | 3 113 000                           | 0                              | 0  | 3 113 000   |
| <b>TOTAL DECAISSEMENT</b>      | <b>13 339 122</b>                   | <b>3 558 968</b>               | <b>0</b>                                     | <b>16 898 090</b>   |

|                                      | Bilan détaillé                |                             |  | Montant total en francs du présent bilan au 14/05/92 |
|--------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--|--|
|                                      | Compta. en francs au 31/12/91 | Total en francs au 31/12/92 | Prévisions en francs pour durée ultér. |  |
| <b>RECETTES</b>                      |                               |                             |  |  |
| <b>Participations</b>                |                               |                             |  |  |
| <b>Total des participations</b>      | <b>2 635 000</b>              | <b>0</b>                    | <b>0</b>                               | <b>2 635 000</b>                                     |
| <b>Cessions</b>                      |                               |                             |  |  |
| 62 Versement/superstructures         |                               |                             |  |  |
| Type 1 TTC aux tiers rémun.          | 2 770 392                     | 0                           | 0                                      | 2 770 392  |
| Type 4 TTC aux tiers non rémun.      | 593 000                       | 0                           | 0                                      | 593 000  |
| <b>Total des cessions</b>            | <b>8 561 686</b>              | <b>0</b>                    | <b>0</b>                               | <b>8 561 686</b>                                     |
| <b>Produits financiers</b>           |                               |                             |  |  |
| 77 Produits de gestion               |                               |                             |  |  |
| Produits de gestion divers           | 1 949 354                     | 192 900                     | 0                                      | 2 142 254  |
| Produits financiers                  | 84 575                        | 4 179                       | 0                                      | 88 754   |
| <b>Total des produits de gestion</b> | <b>2 033 929</b>              | <b>197 079</b>              | <b>0</b>                               | <b>2 231 009</b>                                     |
| <b>Autres produits</b>               |                               |                             |  |  |
| 78 TVA remboursée                    | 351 297                       | 6 099                       | 0                                      | 357 396  |
| 79 Fonds de concours reçus           | 0                             | 0                           | 0                                      | 0  |
| <b>Total des autres produits</b>     | <b>351 297</b>                | <b>6 099</b>                | <b>0</b>                               | <b>357 396</b>                                       |
| <b>Total des recettes</b>            | <b>13 581 912</b>             | <b>203 179</b>              | <b>0</b>                               | <b>13 785 091</b>                                    |
| <b>Avances et emprunts</b>           |                               |                             |  |  |
| 82 Emprunts garantis non échus       | 3 113 000                     | 0                           | 0                                      | 3 113 000  |
| 86 Avances collectivités             | 403 000                       | - 403 000                   | 0                                      | 0  |
| 87 Autres créditeurs                 | 198 093                       | - 198 093                   | 0                                      | 61 158   |
| <b>TOTAL ENCAISSEMENT</b>            | <b>17 296 005</b>             | <b>- 397 914</b>            | <b>0</b>                               | <b>16 959 249</b>                                    |

Ce bilan regroupe l'ensemble des dépenses et des recettes de cette opération, à savoir :

**Pour l'investissement**

**En dépenses**

Acquisitions et travaux d'aménagement

**En recettes**

Vente des locaux à la SAIEMB

Participation Ville de Besançon pour 2 635 KF

**Pour la gestion**

**En dépenses :**

Dépenses d'entretien et de gestion courante des locaux et charges financières liées aux emprunts (intérêts et capital).

**En recettes :**

Loyers et remboursement de charges.

Ce bilan fait apparaître :

11 833 KF de dépenses d'investissement et gestion ainsi qu'un fonds de concours de 1 952 KF à verser à la collectivité soit 13 785 KF

13 785 KF de recettes constituées par les cessions, les participations et les produits de gestion (loyer et remboursement de charges).

**Ce résultat prévisionnel de 1 952 KF est la conséquence de deux éléments :**

1) Le dernier bilan approuvé au 1.01.91 faisait apparaître un coût d'investissement TTC de 9 251 KF ; lors de la proposition financière pour la cession de ces locaux, il a été pris pour hypothèse que les 9 251 KF étaient HT, ce qui a généré une recette supplémentaire de 1 720 KF correspondant à la TVA.

2) Il était tenu compte dans la présentation du bilan antérieur, de provisions pour grosses réparations et vacances. Compte tenu de l'arrêt de la gestion locative, ces sommes sont réincorporées dans le résultat.

Il est précisé que la Société d'Équipement du Département du Doubs s'est engagée sur les montants de ce bilan, sous réserve de l'arrêt des comptes des syndics d'immeubles.

Après en avoir délibéré et sur avis favorables de la Commission Urbanisme et de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- approuve le pré-bilan de clôture arrêté au 30 avril 1992 de l'opération de gestion assurée par la SEDD dans le cadre de la convention en date du 29 mai 1987

- approuve le solde excédentaire de 1 952 KF qui sera reversé à la Ville de Besançon et ramène ainsi la participation réelle de la Ville à cette opération à 683 KF au lieu de 3 160 KF prévus au dernier bilan approuvé (délibération du 4/11/1991). Cet excédent sera reversé selon les modalités suivantes :

. un premier acompte de 400 KF a déjà été versé à la Ville de Besançon

. 1 500 K€ à l'approbation du présent bilan

. le solde à l'approbation du bilan de clôture qui devrait être proposé à la Ville de Besançon dans le courant du 4<sup>ème</sup> trimestre 1992 après l'arrêt des comptes des syndics d'immeubles.

Pour permettre l'encaissement du solde du bilan de clôture, le Conseil Municipal autorise l'ouverture au budget supplémentaire de l'exercice courant d'un crédit, dans l'immédiat, de 1 500 000 F qui figurera en recettes au chapitre 908.0/233.78005.20200 et autorise l'ouverture à un prochain budget (à l'imputation sus-indiquée) du crédit de recettes qui s'avèrera nécessaire pour solder définitivement l'opération.