

ZAC de Planoise - Bilans d'aménagements internes et primaires

M. LE MAIRE, Rapporteur :

I – Bilan d'Aménagements Internes

Le dossier de réalisation de la ZAC de Planoise a été adopté par le Conseil Municipal du 23 avril 1979.

Depuis le lancement de cette opération, de nombreux bilans ont été examinés et approuvés par le Conseil Municipal, à savoir :

- bilan au 31 décembre 1983 adopté par le Conseil Municipal le 25 juin 1984,
- bilan au 31 décembre 1984 adopté par le Conseil Municipal le 23 septembre 1985,
- bilan au 31 décembre 1987 adopté par le Conseil Municipal le 29 février 1988,
- bilan au 1^{er} janvier 1991 adopté par le Conseil Municipal le 1^{er} juillet 1991.

Le présent document a pour objet de présenter l'état d'avancement de l'opération au 31 août 1994, cela, par rapport au dernier bilan, sous les rubriques suivantes :

- bilan physique,
- commercialisation,
- bilan financier,
- trésorerie.

1 - Bilan physique

Cette opération porte sur l'aménagement d'une zone d'environ 81 ha.

Le déroulement des travaux a été légèrement supérieur aux prévisions de l'échéancier. Cela est dû à l'optimisation des aménagements par rapport aux constructions qui sont difficilement quantifiables dans une prospective à 4 ans.

Toutefois, le dépassement ne met pas en cause le bilan financier comme on l'examinera ci-après.

Les travaux prévus dans ce présent bilan ne concernent que ceux nécessaires aux objectifs de commercialisation envisagés d'ici fin 1998. Ils seront par ailleurs entrepris eu fur et à mesure de l'avancement des constructions.

2 - Commercialisation

Par rapport au dernier bilan au 31 janvier 1991 fixant les objectifs pour 1995, la progression a été conforme dans le domaine du logement : 1 568 réalisés au 31 août 1994 pour 1 608 prévus. Pour les activités, la réalisation n'est que de 50 782 m² pour 54 000 m² prévus pour ces mêmes périodes.

On peut signaler :

- dans le domaine des bureaux et des activités, environ 12 900 m² de SHON répartis entre :

- * Agence Nationale Pour l'Emploi,
- * Institut de Formation d'Education Spécialisée,
- * Office Municipal
- * MGEN,
- * Clinique,

- dans le domaine du logement, environ 460 supplémentaires.

Par ailleurs, pour les années à venir et notamment pour 1995, on peut déjà indiquer les opérations de logements suivantes :

- SAIEMB 86 logements
- Office Municipal d'HLM 110 logements
- SOCAFIM 200 logements

Etat prévisionnel de la commercialisation

	Prévu pour l'année 1994	Prévisions pour 1995	Prévisions pour 1996	Prévisions pour 1997	Prévisions pour 1998	Total	Total SHON Bilan au 31/08/94	Total SHON potentiel
Logements locatifs								
- en quantité de logements	1 588	446	130	100	120	2 364		
- en m ² de SHON	107 674	21 385	6 200	6 000	6 600	147 859	148 300	148 300
Logements en accession								
- en quantité de logements	551	40				591		
- en m ² de SHON	38 150	1 600				39 750	40 200	53 200
Bureaux et activités								
- en m ² de SHON	50 782	1 000	1 200	1 200	1 600	55 782	56 700	75 700
Commerces								
- en m ² de SHON	13 947					13 947	15 000	20 000
Totaux								
- en m ² de SHON	210 553	23 985	7 400	7 200	8 200	247 338	260 200	297 200

3 - Bilan financier

Le bilan révisé au 31 août 1994 a été établi en reprenant les décomptes des dépenses et recettes réalisées à cette date, ainsi que les dépenses et recettes à engager d'ici fin 1998.

Dépenses KF / TTC	Bilan révisé au 01/01/1991	Bilan révisé au 31/08/1994
Acquisitions	7 594	7 600
<i>Etudes</i>		
. Etudes au tiers	1 011	1 011
. Etudes Société	6 522	7 971
. Etudes générales	7 459	8 329
Total Etudes	14 992	17 311
<i>Travaux</i>		
. Aménagement des sols	2 753	2 752
. Travaux secondaires	72 992	77 310
. Travaux tertiaires	48 733	53 701
. Travaux chauffage urbain	40 759	45 634
. Travaux superstructures	24 658	24 767
Total Travaux	189 895	204 164
<i>Frais</i>		
. Frais financiers	33 427	36 691
. Frais Société	7 830	8 906
. Frais sur vente :		
* rémunération	2 813	3 559
* autres frais / vente	3 900	3 814
. Charges de gestion et divers	3 172	3 679
. TVA complément réglé	15 916	17 526
. Fonds de concours	7 078	8 278
Total Frais	74 137	82 453
Total dépenses KF / TTC	286 618	311 528

Recettes KF / TTC	Bilan révisé au 01/01/1991	Bilan révisé au 31/08/1994
Participations tiers	0	91
<i>Cessions</i>		
. Versement sur terrains	96 724	113 351
. Versement sur chauffage	35 455	38 281
. Autres versements	1 401	1 401
Total Cessions	133 580	153 033
<i>Autres produits</i>		
. Produits de gestion	2 759	2 087
. TVA remboursée	11 140	12 570
. Fonds de concours	3 335	3 335
Total Autres Produits	17 235	17 992
Participation Ville	135 803	140 412
Total recettes KF / TTC	286 618	311 528

a) Analyse des dépenses

Au précédent bilan, les dépenses prévisibles à l'objectif 1995 étaient de 286 618 KF ; au 31 août 1994, 280 486 KF sont réglés, ce qui correspond sensiblement à l'échéancier prévisionnel.

Pour le bilan au 31 août 1994, les dépenses évoluent de 286 618 KF à 311 528 KF dans le précédent bilan, soit 24 910 KF supplémentaires qui s'expliquent principalement :

- Etudes :

1 449 KF pour les études sociétés correspondant à la prolongation de 1995 à 1998,

1 197 KF pour les études de maîtrise d'œuvre des services techniques de la Ville de Besançon sur les travaux restant à effectuer et non pris en compte jusqu'à présent,

327 KF en diminution de dépenses de travaux topographiques.

- Travaux :

14 269 KF nécessaires aux travaux de viabilité et de chauffage à l'extension des zones constructibles prévisibles d'ici 1998.

- Frais :

Ils sont la conséquence directe du différé de réalisation des années 1991 - 1992 et de la prolongation du bilan jusqu'en 1998.

- Fonds de concours :

Les 1 200 KF supplémentaires correspondent à la transformation de l'avance consentie à l'opération d'immeuble de bureau, compte tenu de la cession au franc symbolique du dernier local restant de 236 m² à la Ville de Besançon.

b) Analyse des recettes

Au précédent bilan, les recettes prévisibles à l'objectif 1995 étaient également de 286 618 KF ; au 31 août 1994, 263 915 KF sont réglés soit un léger retard de ces recettes par rapport à l'échéancier prévisionnel, cela, malgré une commercialisation conforme aux perspectives mais due principalement au retard d'encaissement.

Pour le bilan au 31 août 1994, les recettes complémentaires de 24 910 KF nécessaires à l'équilibre du bilan se résument ainsi :

- participation de tiers : 90 KF

- terrains :

16 627 KF provenant des nouvelles conditions économiques de vente des terrains et de l'augmentation des surfaces cessibles,

2 826 KF des droits de raccordement de chauffage qui sont la conséquence directe de l'extension des zones constructibles,

- produits de gestion - diminution de 672 KF.

- TVA :

1 430 KF correspondant aux remboursements de TVA liée à l'extension de l'opération.

- participation Ville de Besançon :

4 609 KF à verser suivant l'échéancier ci-après.

4 - Trésorerie

Au 31 août 1994, 18 702 KF de prêts sont mobilisés pour assurer le préfinancement des travaux. Les remboursements s'échelonnent sur les années 1993 à 1997.

Suivant les hypothèses de réalisation, le plan de trésorerie qui tient compte du remboursement partiel de l'emprunt de 5 200 KF, nous constatons que la situation de trésorerie est excédentaire à fin 1995. Mais dès fin 1996, la trésorerie est proche de l'équilibre suivant les prévisions de dépenses et recettes retenues.

Après l'analyse du bilan au 31 août 1994, proposé par rapport au précédent bilan au 1^{er} janvier 1991 et aux objectifs fixés pour fin 1998, les orientations essentielles sont les suivantes :

- Prix de cession des terrains :

	Au bilan du 1 ^{er} janvier 1991 HT/m ²	Au bilan du 31 août 1994 HT/m ²
Logements		
. Collectifs	171,50	260,00
. Individuels	85,75	90,00
Bureaux et activités	171,50	260,00
Commerces	238,20	260,00
Equipements publics	171,50	260,00

- Droit de raccordement en chauffage urbain diminué de 50 % pour les opérations bénéficiant de prêt locatif cédé par l'Etat

- Echéancier des versements de la participation de la Ville :

	Terrains	Participations	Total	Total cumulé
Encaissé au 31/12/1993	10 357 KF	104 897 KF	115 254 KF	115 254 KF
Versement 1994	- 2 836 KF	11 860 KF	9 024 KF	124 278 KF
Prévisions 1995	3 373 KF	6 662 KF	10 035 KF	134 313 KF
Prévisions 1996		3 100 KF	3 100 KF	137 413 KF
Prévisions 1997		2 000 KF	2 000 KF	139 413 KF
Prévisions 1998		999 KF	999 KF	140 412 KF
Total	10 894 KF	129 518 KF	140 412 KF	140 412 KF

A noter que sur ce point, la participation globale de la Ville sera résorbée en 1995 et cela, conformément au précédent bilan approuvé au 1^{er} janvier 1991. Les participations ultérieures sont dans la logique de la gestion d'une opération de cette ampleur.

En fin d'opération en 1998, il est rappelé qu'une surface cessible de 4 ha 80 de réserve foncière restera à la collectivité.

Après avis favorable de la Commission d'Urbanisme, le Conseil Municipal est appelé à approuver :

- le présent bilan d'aménagement interne au 31 août 1994,
- les modalités de vente des terrains et d'application du droit de raccordement au chauffage urbain,
- le nouveau montant de l'engagement de la Ville de Besançon sur cette opération de 140 412 KF à verser suivant l'échéancier ci-avant,
- la transformation de l'avance de 1 200 KF consentie par l'opération d'aménagement au profit de l'opération d'immeuble de bureaux de la rue Picasso en fond de concours. En contrepartie, le local restant de 236 m² sera cédé à la Ville de Besançon pour le franc symbolique,
- la prolongation jusqu'en 1998 de l'avenant à la convention de la mission de la SEDD.

II – Bilan d'Aménagements Primaires

La SEDD réalise ces travaux dans le cadre d'une convention de mandat approuvée par le Conseil Municipal le 23 avril 1979.

Au dernier bilan révisé au 1^{er} janvier 1991, celui-ci envisageait les investissements primaires pour le passage inférieur piéton de la Malcombe et de l'aménagement du Parc Urbain.

Ces deux opérations étant reprises dans le cadre de maîtrise d'ouvrage directe par l'Etat pour le passage inférieur et par la Ville de Besançon pour le Parc Urbain, il est proposé de les retirer du bilan primaire.

Le bilan des aménagements primaires au 31 août 1994 est à considérer comme un pré-bilan de clôture.

Dépenses KF / TTC	Bilan révisé au 01/01/1991	Bilan révisé au 31/08/1994
Travaux	33 944 KF	29 248 KF
Rémunération SEDD	1 405 KF	1 210 KF
Frais financiers	709 KF	725 KF
Total	36 058 KF	31 183 KF
Recettes KF / TTC		
Remboursement Ville	36 058 KF	31 183 KF

Le remboursement de la Ville n'a pas été provisionné dans la mesure où il avait été décidé de financer les investissements par décision du Conseil Municipal en fonction des nécessités.

Le bilan présenté fait apparaître un équilibre des dépenses et des recettes.

Sur proposition de la Commission d'Urbanisme, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le présent bilan.

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