

ZAC de Château Galland - Bilan révisé au 1.1.1995

M. LE MAIRE, Rapporteur : Dans sa séance du 14 décembre 1992, le Conseil Municipal a confié à la SEDD la concession de l'opération d'aménagement et de commercialisation de la ZAC du Domaine de Château Galland.

Cette opération sur une surface de 12 ha 67 est destinée à l'accueil de 4 types de construction :

- une zone d'habitat pavillonnaire (50 maisons)
- une zone d'habitat intermédiaire (50 logements)
- une zone d'habitat de petits collectifs (environ 50 logements)
- une zone d'activités d'environ 28 000 m².

Le présent document a pour objet de présenter l'état d'avancement de l'opération au 1.1.1995 par rapport au bilan initial du 1.1.1993 sous les rubriques suivantes :

1. Bilan physique
2. Commercialisation
3. Bilan financier révisé

1 - Bilan physique

L'ensemble des acquisitions et des études sont réalisées à ce jour.

Pour les travaux de viabilités décomposés en 3 tranches, l'état d'avancement est le suivant :

- 1^{ère} tranche réalisée à 77 %
- 2^{ème} tranche réalisée à 16 %
- 3^{ème} tranche à engager au fur et à mesure de la commercialisation.

2 - Commercialisation

La commercialisation a débuté en avril 1994 après la réalisation significative des travaux de viabilités.

Au 1.1.1995, la situation se présentait ainsi :

Secteur logements individuels

	Surface	Lots	%
Ventes	23 140 m ²	28	56
Options	3 385 m ²	4	8
Libres	15 209 m ²	18	36
Total	41 698 m ²	50	100

Secteur logements intermédiaires et collectifs

	Surface	Organisme
En négociation	3 936 m ²	AG Promotion
En négociation	5 587 m ²	SAIEMB
En négociation	8 777 m ²	SAFC
En négociation	4 945 m ²	OMHLM
En négociation	5 000 m ²	SODERE
Total	28 245 m ²	

Secteur activités

	Surface	%
Ventes	14 293 m ²	43
Options	11 371 m ²	35
Libres	7 446 m ²	22
Total	33 110 m ²	100

Les activités implantées sur le site sont actuellement les suivantes :

- Maison Médicale BERTIN-LECUYER
- Pharmacie SEILLES (en cours)
- Scanner SCI «Les Fougères»
- Laboratoire SCI PLK
- Société FORMAGRAPH

La prévision de commercialisation des terrains libres est envisagée sur les années 1995 et 1996.

3 - Bilan financier révisé

Le bilan au 1^{er} janvier 1995 a été établi sur les décomptes de dépenses et recettes réglées fin novembre 1994, ainsi que les dépenses et les recettes à engager d'ici 1998.

Dépenses KF TTC	Bilan d'origine au 1/1/1993	Bilan révisé au 1/1/1995
. Acquisitions	2 084	2 076
. Etudes	1 451	2 499
. Travaux	17 018	19 000
. Frais :		
- Financiers	1 738	1 146
- Société	1 119	1 251
- Commercialisation	1 639	1 819
- TVA	1 001	618
- Divers	292	194
Total dépenses TTC	26 342	28 603
Recettes KF TTC	Bilan d'origine au 1/1/1993	Bilan révisé au 1/1/1995
. Cessions	24 961	26 538
. Autres produits		
- TVA	531	1 210
- Produits de gestion	0	5
. Participation Ville de Besançon	850	850
Total recettes TTC	26 342	28 603

a) Analyse des dépenses

Le total des dépenses est de 28 603 KF TTC contre 26 342 KF TTC dans le précédent bilan dont 10 378 KF ont été réglés au 1.12.1994.

Par rapport au précédent bilan, l'augmentation des dépenses s'explique ainsi :

- Etudes :

Le supplément sur ce poste provient de la valorisation des prestations de maîtrise d'oeuvre des Services Techniques de la Ville qui sera une recette pour la collectivité.

- Travaux :

Cette augmentation est consécutive aux résultats des appels d'offres et des provisions pour imprévus.

- Frais financiers :

La diminution est due à la commercialisation plus rapide que celle prévue initialement.

- Frais de société et de commercialisation légèrement supérieurs en proportion de l'évolution des postes travaux et de cessions.

b) Analyse des recettes

L'évolution des recettes est arrêtée à 28 603 KF TTC contre 26 342 KF TTC au précédent bilan dont 5 684 KF ont été réglés au 1.1.2.1994.

La majoration est consécutive à une augmentation des surfaces cessibles suite aux bornages définitifs de l'opération.

Les prix de cession sont les suivants :

- secteur logements individuels	260 F/HT/m ²
- secteur logements intermédiaires et collectifs	250 F/HT/m ²
- secteur activités	175 F/HT/m ²

La participation financière de la Ville reste inchangée par rapport au précédent bilan.

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

- approuver le présent bilan d'aménagement de l'opération au 1.1.1995,
- fixer l'échéancier de versement de la participation de la Ville à 850 KF dont le montant reste inchangé par rapport au bilan d'origine et qui sera à régler sur deux exercices budgétaires :
 - 425 KF en 1996
 - 425 KF en 1997.

M. JACQUEMIN : Je voulais savoir ce qu'était la valorisation des études, des prestations de maîtrise d'oeuvre de la Ville puisqu'on passe de 1,4 million à 2,5 millions. Que s'est-il passé là exactement, et pour la TVA où l'on passe de 500 000 F à 1,2 million ?

M. PONÇOT : La valorisation des études et du travail de nos services techniques entre dans le bilan global, c'est-à-dire qu'autrefois, on faisait travailler gratuitement nos services sans en tenir compte dans le bilan d'une ZAC. Aujourd'hui, par souci de clarté précisément et pour mieux voir l'importance que donne la Ville à ces ZAC, nous considérons que le travail fait par nos services au service de cette ZAC doit être comptabilisé.

En ce qui concerne la TVA, il y a davantage de dépenses et davantage de recettes précisément parce que nous avons fait plus de parcelles que prévu. Nous avons pu réaliser un bornage plus précis ; par conséquent il y a plus de ventes, il y aura aussi plus de travaux à faire et donc plus de TVA.

La discussion est close.

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