

ZAC La Fayette - Approbation du bilan intermédiaire - Garantie de la Ville, à hauteur de 80 %, d'un emprunt de 3,3 MF

M. l'Adjoint ANTONY, Rapporteur : Le Parc d'Activités «La Fayette» a été créé le 17/11/1986 par le Conseil Municipal à l'effet d'accueillir des entreprises non polluantes, des services tertiaires, des laboratoires de recherche, des activités hôtelières et de restauration et des logements.

L'usage principal de la zone reste l'accueil d'entreprises.

La réalisation des aménagements internes du Parc a été concédée à la SEDD. Pour mémoire, on appelle :

- aménagements «primaires», les réseaux, eau et assainissement notamment, voiries éventuellement, reliant la zone aux équipements extérieurs existants ; ils sont à la charge de la commune. Pour le Parc La Fayette, ces travaux ont été réalisés en **mandat** par la SEDD, dans le cadre d'une convention distincte de la concession d'aménagement,
- aménagements internes, les travaux de viabilité «secondaire», à savoir les voies de dessertes, espaces collectifs, aires de stationnement et «tertiaire» à savoir les infra-structures à l'usage exclusif des occupants d'une parcelle.

Les viabilités tertiaires sont ici à la charge de la SEDD.

I - Historique de la ZAC

* Le périmètre de la ZAC a été définitivement fixé à 46 ha le 26 mars 1990.

Le Conseil Municipal a concédé la réalisation de la ZAC à la SEDD par délibération du 21 septembre 1991. Ultérieurement, était négociée avec la Chambre de Commerce et d'Industrie une convention de commercialisation.

Par conséquent :

- la SEDD est chargée des aménagements et de la formalisation des cessions,
- la CCI commercialise.

II - Aménagements primaires

Par délibération du 21 septembre 1991, le Conseil Municipal a confié à la SEDD la réalisation des aménagements primaires de la ZAC La Fayette dans le cadre d'une convention de mandat.

1) Bilan physique (au 30/11/1995)

Les travaux réalisés portent sur les équipements et aménagements nécessaires à la desserte de la ZAC.

L'état d'avancement est le suivant :

Sont réalisés :

- la plateforme du terminal bus,
- la galerie technique.

Reste à réaliser :

- le réseau prévu d'eau potable.

2) Bilan financier définitif

Le bilan définitif est établi à 6 686 327,79 F HT (7 889 172,45 F TTC), ainsi décomposé :

. voirie, parking, assainissement	7 413 972,38 F TTC
. eau	169 588,29 F TTC
. rémunération de la SEDD (4,15 % des travaux HT)	305 611,78 F TTC

L'ensemble des dépenses a été soldé à ce jour.

3) Travaux restant à réaliser

Les travaux sur le réseau d'eau potable ne sont pas pris en compte dans le présent bilan. Ils seront en effet réalisés directement par la Ville de Besançon.

III - Aménagements internes

* Le bilan initial a été établi à un montant de dépenses de 39 718 000 F TTC, qui a ainsi évolué :

- en 1993, à 42 796 529 F TTC, augmentation due notamment à l'intégration comptable de l'échange de terrains effectué avec «Du Pont de Nemours». Cette opération d'ordre était gagée en recettes. Par ailleurs, l'augmentation de la TVA sur les terrains destinés au logement (de 13 à 18 %) a accru le montant de TVA versée au Trésor mais non déductible.

1) Equilibre financier du bilan intermédiaire (au 01/01/1996)

a) Avancement de l'opération

Le Parc est organisé en trois zones, dotées chacune d'un prix de vente au m² :

- secteur industriel : 130 F HT/m²
- secteur du Parc : 180 F HT/m²
- secteur Languedoc : 180 F HT/m²

Les acquisitions correspondant à ces trois zones sont toutes réalisées ou en phase ultime d'acquisition.

Environ 60 % des terrains sont cédés ou en cours de cession.

Par rapport au dernier bilan (1/1/93) 22 % du total des surfaces à céder ont fait l'objet d'une cession effective supplémentaire.

b) Dépenses

Le bilan passe de 42 796 529 F TTC à 48 091 437 F TTC, soit un accroissement de 12 %, ainsi motivé :

Etudes : de 967 KF TTC à 1 566 KF, soit une augmentation de 600 KF qui correspond à des travaux topographiques et à l'aide à la décision dont 231 KF pour SUPERFOS (études de sol et d'impact).

Travaux : de 26 788 KF TTC à 27 731 KF TTC, soit 943 KF pour actualisation des prix et incidence TVA (de 18,6 % à 20,6 %), adaptation des travaux aux projets déjà commercialisés, plate-formage de terrains.

Frais : de 11 077 KF TTC à 14 784 KF, soit 3 706 KF pour :

* frais financiers (2 254 KF) dus au décalage de la commercialisation et à des travaux d'aménagement nouveaux sans cession (plateformage, rond-point),

* mouvements de TVA : un solde de 1 436 KF, fonction du rythme prévisionnel des recettes et des dépenses.

Un avenant modifie les conditions de rémunération de la CCI, faisant passer le forfait annuel de 175 000 F à 75 000 F.

c) Recettes

Les recettes équilibrent les dépenses. Les évolutions sont les suivantes :

Cessions : de 39 152 KF TTC à 38 405 KF TTC, soit une baisse de 747 KF TTC due à la diminution des surfaces cessibles consécutive au parti d'aménagement retenu pour le parc urbain,

TVA : de 1 528 KF à 2 150 KF, soit un solde prévisionnel de 622 KF,

Engagements de la collectivité : de 2 088 KF TTC à 6 926 KF TTC, soit une augmentation de 4 838 KF TTC.

2) Participations : analyse des augmentations

Elles se décomposent ainsi :

- sur prix de vente de terrains à SUPERFOS : 1 769 KF,
- pour l'équilibre de l'opération : 375 KF,
- vente à la Ville de terrains pour le parc urbain pour 525 KF,
- pour 2 169 KF au titre des réseaux d'eau et d'assainissement.

Sur avis favorables de la Commission du Contrôle Financier des sociétés liées à la Ville et de la Commission Urbanisme, le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le bilan définitif des aménagements primaires établi à 7 889 172,45 F TTC et donner quitus à la SEDD,

- approuver le bilan intermédiaire des aménagements internes, arrêté au 30 novembre 1995,

- approuver sans changement les prix de vente des terrains : 130 F HT le m² sur secteur ZUY ; 180 F HT le m² sur secteur ZUYa,

- approuver le montant des engagements financiers de la Ville :

1 000 000 F TTC en 1996,

1 100 000 F TTC en 1997,

1 100 000 F TTC en 1998,

801 736 F TTC en 1999,

919 437 F TTC en 2000,

soit un total de 4 921 173 F TTC.

- approuver l'avenant à la convention de commercialisation des terrains du Parc La Fayette du 23 janvier 1992 modifiant les conditions de rémunération de la CCI,

- accorder sa garantie à la SEDD, à hauteur de 80 %, pour un emprunt de 3,3 MF que cet organisme envisage de contracter pour assurer le paiement des dépenses à engager préalablement à l'encaissement des recettes attendues, les caractéristiques de cet emprunt étant les suivantes :

- . taux d'intérêt révisable, indexé sur PIBOR 1 an plus marge maximum de 1 point,
- . durée : 3 ans avec différé d'amortissement du capital de 1 an,
- . échéances annuelles,
- . possibilité de remboursement, partiel ou total, par anticipation à chaque échéance sans indemnité moyennant préavis.

Les intérêts sont calculés au taux initial à la première échéance, au taux d'intérêt révisé pour les échéances suivantes.

et en conséquence, à prendre la délibération suivante :

Le Conseil Municipal,

Vu la demande formulée par la SEDD tendant à obtenir la garantie communale, à hauteur de 80 % pour un emprunt de 3 300 000 F destiné à préfinancer la réalisation de la ZAC La Fayette à Besançon,

Etant donné que le montant total des annuités d'emprunts déjà garantis ou cautionnés par la commune, à échoir au cours de l'exercice, majoré du montant net des annuités de la dette communale, n'excède pas un pourcentage défini par décret, des recettes réelles de la section de fonctionnement du budget communal,

Après en avoir délibéré, décide :

Article 1^{er} : La Ville de Besançon accorde sa garantie à hauteur de 80 % à la SEDD pour le remboursement d'un emprunt d'un montant maximum de 3 300 000 F que cet organisme se propose de contracter auprès d'un organisme prêteur de premier ordre (Caisse des Dépôts et Consignations, Crédit Local de France ou Caisse d'Épargne de Franche-Comté) aux termes d'un ou plusieurs contrats à souscrire en fonction de l'avancement de l'opération, pour une durée de 3 ans maximum au taux d'intérêt révisable indexé sur PIBOR, le taux de base valeur au 20/02/1996 étant de 5,63 %.

La garantie de la Ville (80 %) est accordée pour la durée totale du prêt (3 ans avec différé d'amortissement du capital d'un an) à hauteur de la somme de 3,3 MF majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Au cas où ledit organisme, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues par lui aux échéances convenues ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la Commune de Besançon s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place, à hauteur du pourcentage garanti

défini ci-dessus, sur simple demande de l'organisme prêteur adressée par lettre missive, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous, ni exiger que l'organisme prêteur discute au préalable l'organisme défaillant.

Article 2 : Le Conseil Municipal s'engage, pendant toute la durée de la période d'amortissement, à créer en cas de besoin, une imposition directe suffisante pour couvrir le montant de l'annuité.

Article 3 : M. le Maire de Besançon ou son représentant est autorisé à intervenir au nom de la Commune aux contrats à souscrire par la Société d'Équipement du Département du Doubs et à signer la convention de garantie y afférent.

M. ANTONY : Monsieur le Maire, j'ai l'impression que le Conseil s'assoupit un peu alors je voudrais essayer de lui redonner un petit peu de tonus.

M. LE MAIRE : Merci !

M. ANTONY : Voilà un bel espace industriel qui prouve que l'on sait préparer l'avenir et attirer les entreprises et je crois qu'il faut que les Bisontins en soient fiers. Il s'agit de 46 hectares dont 60 % sont aujourd'hui cédés à des entreprises prestigieuses qui y sont installées à ce jour : Berg, Schlumberger, Air Automation, Métatherm, DATC et Superfos que l'on va bientôt accueillir puisque le premier coup de pioche, Monsieur le Maire, va être donné le 19 mars. C'est aussi un exemple de la nécessité, je rejoins mon collègue Claude JEANNEROT, d'une harmonisation districale de la taxe professionnelle. Il a fallu que nous nous battions pour maintenir Superfos à Besançon et j'ajouterai, je pense qu'on le répétera, qu'il faudra développer un code de bonne conduite entre les communes du District pour qu'on ne se « pique » pas les entreprises.

La discussion est close.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité -M. Robert SCHWINT, Président de la SEDD, ne prend pas part au vote- adopte l'ensemble de ces propositions.

Visa préfectoral du 12 mars 1996.