

ZAC de Château Galland - Bilan révisé au 30 juin 1996

M. LE MAIRE, Rapporteur : Dans sa séance du Conseil Municipal du 14 décembre 1992, la Ville de Besançon 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 (58 maisons)
- une zone d'habitat intermédiaire (50 logements)
- une zone d'habitat de petits collectifs (environ 50 logements)
- une zone d'activités d'environ 33 000 m².

Le présent document a pour objet de présenter l'état d'avancement de l'opération au 30 juin 1996 par rapport au dernier bilan du 1^{er} janvier 1995 approuvé par le Conseil Municipal le 15 mai 1995.

1 - Bilan physique

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

Pour les travaux de viabilité sur l'ensemble de la zone, l'état d'avancement est proche de 65 % de la réalisation totale.

2 - Commercialisation

Secteur logements individuels (zones ZUa et ZUba)

L'évolution principale avec le précédent bilan provient de la transformation de la zone ZUba réservée à l'habitat intermédiaire et collectif (proposée maintenant en zone d'habitat individuels (5 612 m² pour 7 lots supplémentaires).

	Bilan du 01.01.95			Présent bilan du 30.06.96		
	Surface	Lots	%	Surface	Lots	%
Ventes	23 104 m ²	28	56 %	38 254 m ²	46	81 %
Options	3 385 m ²	4	8 %	2 496 m ²	3	5 %
Libres	15 209 m ²	18	36 %	6 260 m ²	8	14 %
TOTAL	41 698 m²	50 lots	100 %	47 010 m²	57 lots	100 %

Secteur logements intermédiaires et collectifs (zones ZUb et ZUc)

La conséquence de l'évolution sur le logement individuel réduit de fait ce secteur par rapport au précédent bilan.

	Bilan du 01.01.95		Présent bilan du 30.06.96		
	Surface	%	Surface	%	
Ventes	-	-	20 239 m ²	84 %	SAFC (8 777 m ²) OPMHLM (11 462 m ²)
Options	28 245 m ²	100 %	3 936 m ²	16 %	
Libres	-	-	-	-	
TOTAL	28 245 m²	100 %	24 175 m²	100 %	

Secteur activités

	Bilan du 01.01.95		Présent bilan du 30.06.96		
	Surface	%	Surface	%	
Ventes	14 293 m ²	43 %	18 516 m ²	57 %	- Maison médicale BERTIN-LECUYER - Pharmacie SEILLES - Scanner SCI «Les Fougères» - Laboratoire SCI «PLK» - FORMAGRAPH - BOIREAU-DODANE - MAIF (PC obtenu)
Options	11 371 m ²	35 %	-	-	
Libres	7 446 m ²	22 %	14 101 m ²	43 %	
TOTAL	33 110 m²	100 %	32 617 m²	100 %	

La prévision de commercialisation des terrains libres est envisagée sur les années 1997 - 1998 - 1999.

3 - Bilan financier révisé

Le bilan au 30 juin 1995 a été établi sur les décomptes de dépenses et recettes réglées fin juin 1995, ainsi que les dépenses et les recettes à engager d'ici 1999.

Dépenses KF/TTC	Bilan révisé au 01.01.95	Présent bilan au 30.06.96
- Acquisitions	2 076	2 065
- Etudes	2 499	2 238
- Travaux	19 000	20 213
- Frais		
. Financiers	1 146	1 041
. Société	1 251	1 253
. Commercialisation	1 819	1 883
. TVA	618	685
. Divers	194	202
TOTAL DEPENSES TTC	28 603	29 580

RECETTES KF/TTC	Bilan révisé au 01.01.95	Présent bilan au 30.06.96
- Cessions	26 538	27 675
- Autres produits		
. TVA	1 210	1 050
. Produits de gestion	5	5
- Participation Ville de Besançon	850	850
TOTAL RECETTES TTC	28 603	29 580

a - Analyse des dépenses

Le total des dépenses est de 29 580 KF TTC contre 28 603 KF / TTC dans le précédent bilan dont 19 001 KF ont été réglés au 30 juin 1996.

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

- Etudes et acquisitions :

. leur montant est sensiblement inférieur au précédent bilan.

- Travaux :

L'augmentation est consécutive :

* à la réalisation de la voie de desserte des jardins familiaux (zone ZUc)

* à la viabilité des lots individuels de la zone ZUba prévu initialement en lot collectif

* au prolongement de la voie de la zone d'activité ZUy en-dessous de la clinique.

- Frais financiers :

La diminution est due à la commercialisation plus rapide que celle prévue initialement et à la baisse des taux bancaires.

- Frais de Société et de Commercialisation :

Ces points sont sensiblement identiques au précédent bilan.

b - Analyse des recettes

L'évolution des recettes est arrêtée à 29 580 KF / TTC contre 28 603 KF / TTC au précédent bilan dont 11 682 KF ont été réglés au 30 juin 1996.

L'évolution des recettes par rapport au précédent bilan provient de :

- l'augmentation consécutive à une cession de surfaces supplémentaires initialement non prévues dans la zone ZUc

- la hausse du taux de TVA

- la prise en compte des nouvelles conditions financières de commercialisation :

* secteur activités (ZUy) : 205 F HT / m²

* secteur de logements intermédiaires et collectifs :

- forfaitisation du lot restant à 600 000 F HT pour 3 936 m² (environ 152,50 F HT/m²)

* secteur de logements individuels par forfaitisation des lots restants :

- lot 15 : 312 000 F TTC pour 973 m²

- lot 51 : 230 000 F TTC pour 646 m²

- lot 52 : 231 000 F TTC pour 649 m²

- lot 53 : 233 500 F TTC pour 659 m²

- lot 54 : 231 000 F TTC pour 650 m²

- lot 55 : 323 500 F TTC pour 958 m²

- lot 56 : 313 500 F TTC pour 928 m²

- lot 57 : 270 000 F TTC pour 797 m²

soit un prix au m² variant entre 321 F et 356 F TTC / m².

Par contre, la participation financière de la Ville reste inchangée par rapport au précédent bilan.

Après avis favorable de la Commission Urbanisme - Action Foncière, le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le présent bilan d'aménagement de l'opération au 30.06.1996 ;
- approuver le découpage en 7 lots individuels du secteur ZUba ;
- 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 en 2000 ;
- approuver les nouveaux prix de vente ci-dessus ;
- garantir le remboursement de l'emprunt de 1 000 KF à souscrire par la SEDD au début de l'année 1997. Ce point fait l'objet d'une délibération spécifique ;
- autoriser M. le Maire à signer les actes de rétrocession des voiries et espaces libres à la Ville de Besançon.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, l'Assemblée Communale approuve ces dispositions à l'unanimité.

Visa préfectoral du 14 novembre 1996.