

ZAC de Planoise - Bilan d'aménagements internes révisé au 31 décembre 1996

M. l'Adjoint ANTONY, Rapporteur : 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,
- Bilan au 31 août 1994 adopté par le Conseil Municipal le 12 décembre 1994.

Comme il a été envisagé lors de l'approbation du dernier bilan en 1994 de clôturer l'opération de concession de la ZAC de Planoise en fin d'année 1998, les perspectives du présent bilan sont volontairement réduites tant en dépenses qu'en recettes, compte tenu de la diminution forte des programmes de logements sociaux ou privés par les différents organismes logeurs ou investisseurs.

Un pré-bilan de clôture sera établi fin 1997 et soumis à l'approbation du Conseil Municipal dans le courant du premier trimestre 1998. Puis, le bilan définitif de fin 1998 sera présenté au Conseil Municipal dans le premier semestre 1999.

En fin d'opération de concession, la SEDD cédera les terrains libres à la Ville de Besançon, qui assurera elle-même la commercialisation et les viabilités restant à réaliser.

Le présent document a pour objet de présenter l'état d'avancement de l'opération au 31 décembre 1996, cela, par rapport au dernier bilan, sous les rubriques suivantes :

- 1 - bilan physique
- 2 - commercialisation
- 3 - bilan financier
- 4 - trésorerie.

1 - Bilan physique

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

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

2 - Commercialisation

Par rapport au dernier bilan au 31 août 1994 fixant les objectifs pour la fin de l'année 1996, la progression est en retard pour le logement (2 360 pour 2 735 prévus) et plus conforme pour les activités et commerces (66 640 m² pour 66 929 m² prévus).

Dans les deux années (1995 - 1996), on peut signaler :

- dans le domaine du logement, les opérations de :

* SAIEMB : 86 logements rue Dürer,

* Office Municipal d'HLM : 110 logements rue Dürer.

- dans le domaine des activités

* les bureaux de la SEDD,

* la future pharmacie.

Etat prévisionnel de la commercialisation

	Prévision fin 1996	Réalisé fin 1996	Prévision fin 1998	Potentiel restant	TOTAL
Logements locatifs					
* en nombre	2 144	1 809	1 837		
Logements					
* en m ² SHON	135 259	133 560	137 826	10 474	148 300
Logements en accession					
* en nombre	591	551	551		
Logements					
* en m ² SHON	39 750	38 150	38 150	15 050	53 200
Bureaux et activités					
* en m ² SHON	52 982	52 693	52 693	23 007	75 700
Commerces					
* en m ² SHON	13 947	13 947	13 947	6 053	20 000
	241 938	238 350	242 616	54 584	297 200

3 - Bilan financier

Le bilan révisé au 31 décembre 1996 a été établi en reprenant les décomptes des dépenses et recettes à cette date, ainsi que les dépenses et recettes à engager d'ici fin 1998.

DEPENSES KF/TTC	Bilan révisé au 31 août 1994	Bilan révisé au 31 décembre 1996
Acquisitions	7 600	6 744
Etudes		
. Etudes aux tiers	1 011	1 011
. Etudes Société	7 971	7 670
. Etudes générales	<u>8 329</u>	<u>8 346</u>
TOTAL ETUDES	17 311	17 027
Travaux		
. Aménagement des sols	2 752	2 779
. Travaux secondaires	77 310	71 016
. Travaux tertiaires	53 701	58 643
. Travaux chauffage urbain	45 634	46 016
. Travaux superstructures	<u>24 767</u>	<u>24 773</u>
TOTAL TRAVAUX	204 164	203 227
Frais		
. Frais financiers	36 691	37 168
. Frais société	8 906	8 830
. Frais sur ventes		
* rémunération	3 559	2 716
* autres frais/vente	3 814	3 754
. Charges de gestion et divers	3 679	3 852
. TVA complément réglé	17 526	20 062
. Fonds de concours	<u>8 278</u>	<u>8 278</u>
TOTAL FRAIS	82 453	84 659
TOTAL DEPENSES KF/TTC	311 528	311 658

RECETTES KF/TTC	Bilan révisé au 31 août 1994	Bilan révisé au 31 décembre 1996
Participation tiers	91	91
Cessions		
. Terrains	113 351	97 436
. Droit de raccordement chauffage	38 281	35 752
. Autres versements	<u>1 401</u>	<u>1 401</u>
TOTAL CESSIONS	153 033	134 589
Autres produits		
. Produits de gestion	2 087	2 210
. TVA remboursée	12 570	13 391
. Fonds de concours	<u>3 335</u>	<u>3 335</u>
TOTAL AUTRES PRODUITS	17 992	18 936
Financement Ville		
. Participation d'équilibre	129 518	135 617
. Acquisition de terrains	10 894	10 894
. Acquisition de terrains constructibles en fin d'opération	-	11 531
TOTAL FINANCEMENT VILLE	140 412	158 042
TOTAL RECETTES KF/TTC	311 528	311 658

A - Analyse des dépenses

Au précédent bilan, les dépenses prévisibles à l'objectif fin 1998 étaient de 311 528 KF ; en fin d'année 1996, 298 914 KF sont réglés pour 300 049 KF prévus à cette même date dans l'échéancier prévisionnel.

La diminution des dépenses correspond à la faible évolution des programmes de construction.

Pour le présent bilan révisé au 31 décembre 1996, les dépenses sont pratiquement identiques : 311 528 KF pour 311 658 KF, cela avec l'objectif de terminer l'opération de cession fin 1998.

Les évolutions par grands postes s'expliquent principalement pour :

* Les acquisitions :

. diminution de 855 KF due à la suppression de l'acquisition de la propriété HUMBERT située dans le Parc Urbain.

* Les études sont inchangées.

* Les travaux :

. Limitation des dépenses aux travaux nécessaires à la desserte des opérations de constructions engagées (- 937 KF).

* Les frais financiers :

. Augmentation de 477 KF qui sont la conséquence du nouvel échéancier et des moyens de financement nécessaires pour couvrir des besoins de trésorerie.

* Les frais de rémunération de la SEDD

. Diminution conséquente de 1 219 KF due principalement à la réduction des objectifs de travaux et de commercialisation.

Les terrains rétrocédés en fin d'opération au concédant ne donneront pas lieu à rémunération.

* La TVA

. Forte augmentation de 2 535 KF provenant de :

- l'incidence du changement de taux de TVA en 1995

- la cession TTC au concédant en fin d'opération

- la cession des terrains pour logements aidés prévue au taux de TVA de 5,5 % qui passe à 20,6 %.

B - Analyse des recettes

Au précédent bilan, les recettes prévisibles à l'objectif fin 1998 étaient également de 311 528 KF ; à la fin de l'année 1996, 287 905 KF sont encaissés pour 292 558 KF prévus à la même date.

La difficulté d'atteindre des recettes prévisibles s'explique principalement par les réductions d'investissement sur la construction des logements sociaux et privatifs.

Pour le présent bilan révisé au 31 décembre 1996, les recettes nécessaires à l'équilibre financier du bilan se résument ainsi :

* cessions de terrains aux tiers et droit de raccordement au chauffage urbain :

. diminution de 18 444 KF qui est la conséquence directe de terminer l'opération de concession fin 1998 sans prise en compte de vente pendant les deux années à venir.

* TVA

. augmentation de 821 KF provenant de l'incidence du changement de taux de TVA en août 1995 et du nouvel échéancier de réalisation des dépenses.

* Financement provenant de la Ville :

. participation en augmentation de 6 099 KF due principalement :

- à la prévision de l'achèvement de l'opération fin 1998,
- aux manques d'investisseurs,
- à l'incidence du taux de TVA sur les dépenses en août 1995.

* Cession à la collectivité pour 11 531 KF/TTC des terrains restant à construire à la fin de l'opération (11 ha 59 a de réserve foncière équivalent à 8 ha 68 a cessibles).

4 - Trésorerie

Compte tenu des échéances de dépenses et de recettes à réaliser jusqu'à la fin de l'opération en 1998, la trésorerie fait apparaître des découverts annuels de l'ordre de 9 400 KF. Pour couvrir ces découverts, la SEDD aura recours à l'ouverture d'une ligne de crédit plafonnée à 10 000 KF sur les deux années à venir auprès d'un organisme prêteur à désigner en accord avec la Ville qui garantit le remboursement dans le cadre général de ses obligations en tant que concédant.

Le présent bilan au 31 décembre 1996 ne fait pas apparaître volontairement de recettes de cessions de terrains aux tiers ; toutefois, en cas de demande d'investisseurs, les prix de cession seront négociés en fonction du niveau de viabilité des terrains concernés et des programmes de construction envisagés.

Au vu de ces éléments, les financements de la Ville se feront suivant l'échéancier ci-dessous :

	Participation	Acquisitions de terrains
Encaissé au 31.12.1996	126 520	10 894
1997	2 000	-
1998	7 097	-
1999	-	5 970
2000	-	5 562
TOTAL	135 617 KF	22 426 KF

En clôture d'opération, la Ville de Besançon aura en recettes :

* la récupération au FC TVA des terrains achetés en fin de bilan, soit environ 1 700 KF sur les bases actuelles de la réglementation,

* la rémunération de la Ville pour la prestation de ces services à hauteur de 1 200 KF.

Les terrains de 8 ha 68 a cessibles environ, acquis par la Ville en fin d'opération pour 9 562 KF/HT (11 532 KF/TTC), sont pour certains en totalité viabilisés et d'autres partiellement desservis, soit en moyenne un prix d'achat de 110 F/HT le m².

Rétrocession de voiries et délaissés à titre gratuit conformément au bilan de l'opération

Cette rétrocession porte sur les parcelles suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Surface cadastrale
EK	265	Chemin de la Bousserotte	46 a 88
EK	269	Chemin de la Bousserotte	8 a 67
EK	152	Chemin de la Bousserotte	3 a 42
EK	267	Chemin de la Bousserotte	93 a 43
EK	271	Chemin de la Bousserotte	24 a 65
EK	273	La Bousserotte	1 a 37
EK	274	La Bousserotte	0 a 14
EK	201	La Bousserotte	1 a 57
EK	202	La Bousserotte	1 a 11
EK	277	Revirement	0 a 13
EK	279	Revirement	0 a 20
EL	32	Route d'Avanne	6 a 76
EL	153	Revirement	0 a 60
EL	154	Revirement	3 a 57
EL	157	Revirement	17 a 15
EL	159	Chemin de la Bousserotte	13 a 76
EM	473	Champs Bertrand	6 a 27
EM	474	Champs Bertrand	5 a 52
EM	577	Combe à la Louvière	1 a 56
EP	190	Combe à la Louvière	0 a 50
EP	200	Combe à la Louvière	6 a 85
EP	201	Combe à la Louvière	0 a 31
EP	202	Combe à la Louvière	0 a 43
EP	206	Combe à la Louvière	1 a 95
EP	252	Combe à la Louvière	0 a 25
EP	360	Combe à la Louvière	13 a 22
TOTAL			2 ha 60 a 27

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan d'aménagement interne au 31 décembre 1996 avec les objectifs fixés de fin d'opération et les financements apportés par la Ville de Besançon,
- autoriser M. le Maire à signer l'acte de rétrocession de voiries à intervenir,
- autoriser M. le Maire à signer l'avenant prorogeant la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 1999.

M. ANTONY : Pour ce qui est de ce bilan, l'opération arrive à son terme et sera clôturée d'ici fin 1998. Le bilan physique est le suivant : 5 000 habitants environ aujourd'hui, 2 360 logements, 13 947 m² de commerces essentiellement sur la place Cassin, 52 693 m² de bureaux et activités diverses, des équipements, l'Espace Planoise, deux lycées, etc. Une étude récente a permis de recenser 2 500 emplois sur l'ensemble du quartier de Planoise. Le périmètre de la ZAC s'étend sur 81 hectares. Ce qu'il faut noter, c'est le ralentissement du marché du logement qui empêche de réaliser toutes les prévisions du bilan révisé de 1994. On a donc construit un peu moins de logements sociaux que prévu mais cela peut s'expliquer. Il reste environ 8 hectares cessibles à commercialiser.

Il vous est proposé de sortir de cette opération dans les deux ans à venir selon le planning suivant qui vous est rappelé en début de délibération : bilan révisé qui vous est soumis ce soir, pré-bilan de clôture établi fin 1997 soumis au Conseil Municipal début 1998 et bilan définitif de clôture fin 1998 soumis au Conseil Municipal en 1999.

Il est donc envisagé de clore l'opération de ZAC et de reprendre en régie les terrains disponibles à la vente. Le bilan prévisionnel de fin d'opération est volontairement prudent. Il n'intègre que les opérations engagées à ce jour mais on est en droit d'espérer de nouvelles commercialisations d'ici fin 1998. Entre aujourd'hui et fin 1998, on aura certainement des constructions. Ces commercialisations seront menées en synergie avec la polyclinique qui attire et avec le Parc La Fayette. La valeur de reprise des terrains disponibles est estimée en moyenne à 110 F HT le mètre carré pour 8 ha 68 ares cessibles.

M. PINARD : Une simple observation : il est bien dit dans le rapport que nous avons une charge supplémentaire de 821 KF à cause de l'augmentation de la TVA. Pour la piscine, cela représente 1,4 MF, etc. nos concitoyens ne le savent pas suffisamment, ils connaissent l'incidence sur leurs achats mais ils ne savent pas toujours que nous, collectivité, on paie et beaucoup !

M. LE MAIRE : Donc, tu vas t'efforcer de calculer toutes les augmentations de TVA sur toutes les infrastructures qu'on fait dans la ville, tu verras que cela représente des chiffres importants qu'il faudra faire connaître.

La discussion est close.

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions de Contrôle Financier et Urbanisme, le Conseil Municipal adopte ces propositions à l'unanimité. M. le Maire, Président de la SEDD, ne prend pas part au vote.

Récépissé préfectoral du 18 avril 1997.