

ZAC de Planoise - Bilan d'aménagements internes révisé au 31 décembre 1997

M. LE MAIRE, 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,
- Bilan au 31 décembre 1996 adopté par le Conseil Municipal le 7 avril 1997.

Ce bilan est le dernier avant le bilan de clôture prévu au 31 décembre 1998 et qui sera présenté au Conseil Municipal début 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 1997 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 et au 31 décembre 1997, il n'y a pas eu de vente. Toutefois, depuis début 1998, deux ventes sont concrétisées : l'une avec le CHS de Novillars et l'autre pour l'extension du CNFPT.

Etat de la commercialisation

	Prévision fin 1998	Potentiel restant	Total
Logements locatifs * en nombre logements SHON * en m ² SHON	1 837 137 826	10 474	148 300
Logements en accession * en nombre logements * en m ² SHON	551 38 150	15 050	53 200
Bureaux et activités * en m ² SHON	53 997	21 703	75 700
Commerces * en m ² SHON	13 947	6 053	20 000
	243 920 m²	53 280 m²	297 200 m²

3 - Bilan financier

Le bilan révisé au 31 décembre 1997 a été établi en prenant les décomptes de dépenses et recettes à cette date, ainsi que les dépenses et recettes à engager d'ici fin 1998.

Dépenses KF/TTC	Bilan au 31/12/96	Présent bilan au 31/12/97
Acquisitions	6 744	6 756
Etudes		
. Etudes aux tiers	1 011	1 011
. Etudes Société	7 670	7 477
. Etudes générales	8 346	7 980
Total Etudes	17 027	16 468
Travaux		
. Aménagement des sols	2 779	2 778
. Travaux secondaires	71 016	71 048
. Travaux tertiaires	58 643	58 831
. Travaux chauffage urbain	46 016	46 609
. Travaux superstructures	24 773	24 773
Total travaux	203 227	204 039

Dépenses KF/TTC	Bilan au 31/12/96	Présent bilan au 31/12/97
Frais		
. Frais financiers	37 168	37 168
. Frais société	8 830	8 791
. Frais sur ventes		
* rémunération	2 716	2 746
* autres frais / vente	3 754	3 744
. Charges de gestion et divers	8 852	3 843
. TVA complément réglé	20 062	20 053
. Fonds de concours	8 278	8 278
Total Frais	84 660	84 623
TOTAL DEPENSES KF/TTC	311 658	311 886

Recettes KF/TTC	Bilan au 31/12/96	Présent bilan au 31/12/97
Participation tiers	91	91
Cessions		
. Terrains	97 436	97 973
. Droit de raccordement chauffage	35 752	35 753
. Autres versements	1 401	1 401
Total cessions	134 589	135 127
Autres produits		
. Produits de gestion	2 210	2 225
. TVA remboursée	13 391	13 265
. Fonds de concours	3 335	3 335
Total autres produits	18 936	18 825
Financement Ville		
. Participation d'équilibre	135 617	135 617
. Acquisition de terrains	10 894	10 894
. Acquisition de terrains constructibles en fin d'opération	11 531	11 332
Total financement Ville	158 042	157 843
TOTAL RECETTES KF/TTC	311 658	311 886

A - Analyse des dépenses

Pour le présent bilan au 31 décembre 1997, les dépenses sont pratiquement identiques : 311 886 KF pour 311 658 KF, cela avec l'objectif de terminer l'opération fin 1998. A cette date, 303 071 KF ont été réglés.

B - Analyse des recettes

Au précédent bilan, les recettes prévisibles étaient de 311 658 KF pour 311 886 KF au présent bilan.

A cette date, 292 010 KF ont été perçus.

Le financement Ville est sensiblement identique : 157 843 KF pour 158 042 KF prévus au dernier bilan.

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. Pour cela, il convient :

- de prolonger l'ouverture de la ligne de crédit de 10 000 KF jusqu'au 30 avril 1999
- de recourir à une nouvelle ligne de crédit à hauteur de 5 500 KF.

La Ville garantira le remboursement dans le cadre général de ses obligations en tant que concédant.

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

	Participation	Acquisitions de terrains
Encaissé au 31/12/1997	128 520	10 894
1998	7 097	-
1999	-	5 970
2000	-	5 363
TOTAL	135 617	22 227

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 800 KF.

Les terrains de 8,53 ha cessibles environ, acquis par la Ville en fin d'opération pour 11 333 KF TTC sont pour certains en totalité viabilisés et d'autres partiellement desservis, soit en moyenne un prix d'achat de 133 F TTC le m².

Le Conseil Municipal est appelé à approuver le présent bilan d'aménagements internes au 31 décembre 1997.

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions de Contrôle Financier, de l'Urbanisme et du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, a approuvé le bilan présenté.

Récépissé préfectoral du 29 juin 1998.