

ZAC de Château Galland - Bilan révisé au 31 décembre 1997

M. LE MAIRE, Rapporteur : Dans sa séance du Conseil Municipal du 14 décembre 1992, la Ville de Besançon a confié à la SEDD le contrat de concession d'aménagement et la 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 (57 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 31 décembre 1997 par rapport au dernier bilan du 30 juin 1996 approuvé par le Conseil Municipal le 4 novembre 1996.

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 85 % de la réalisation totale (65 % au dernier bilan).

2 - Commercialisation

Secteur logements individuels (zones ZUa et ZUba)

Ce secteur est pratiquement terminé puisqu'une parcelle reste libre mais avec une option de vente.

	Bilan du 30.06.96			Présent bilan du 31.12.97		
	Surface	Lots	%	Surface	Lots	%
Ventes	38 254 m ²	46	81	46 052 m ²	56	98
Options	2 496 m ²	3	5	958 m ²	1	2
Libres	6 260 m ²	8	14	0 m ²	0	0
TOTAL	47 010 m²	57 lots	100 %	47 010 m²	57 lots	100 %

Secteur logements intermédiaires et collectifs (zones ZUb et ZUc)

	Bilan du 30.06.96		Présent bilan du 31.12.97	
	Surface	%	Surface	%
Ventes	20 239 m ²	84 %	20 239 m ²	84 %
Options	3 936 m ²	16 %	3 936 m ²	16 %
Libres	-	-	-	-
TOTAL	24 175 m²	100 %	24 175 m²	100 %

Pas d'évolution par rapport au dernier bilan, il reste à concrétiser la dernière parcelle en option dans le courant de l'année 1998.

Secteur activités

	Bilan du 30.06.96		Présent bilan du 31.12.97		
	Surface	%	Surface	%	
Ventes	18 516 m ²	58 %	18 516 m ²	58 %	- Société ACTIS en option pour une vente en juin 1998
Options	-	-	2 562 m ²	8 %	
Libres	13 604 m ²	42 %	11 042 m ²	34 %	
TOTAL	32 120 m²	100 %	32 120 m²	100 %	

La commercialisation des derniers terrains libres est envisagée sur les années 1998-1999.

3 - Bilan financier prévisionnel révisé

Le bilan au 31 décembre 1997 a été établi sur les décomptes de dépenses et recettes réglées fin décembre 1997, ainsi que les dépenses et les recettes à engager jusqu'à la fin de l'opération en 2000.

DEPENSES KF/TTC	Bilan au 30.06.96	Présent bilan au 31.12.97
. Acquisitions	2 065	2 068
. Etudes	2 238	1 874
. Travaux	20 213	20 352
. Frais		
- Financiers	1 041	1 104
- Société	1 253	1 188
- Commercialisation	1 883	1 889
- TVA	685	787
- Divers	202	134
TOTAL DEPENSES TTC	29 580	29 396

RECETTES KF/TTC	Bilan au 30.06.96	Présent bilan au 31.12.97
. Cessions	27 675	27 474
. Autres produits		
- TVA	1 050	1 067
- Produits de gestion	5	5
. Participation Ville de Besançon	850	850
TOTAL RECETTES TTC	29 580	29 396

Analyse des dépenses et des recettes

Le total des dépenses et des recettes est de 29 396 KF TTC contre 29 580 KF TTC dont :

* 24 138 KF ont été réglés au 31 décembre 1997,

* 19 911 KF de recettes ont été perçus.

Par rapport au précédent bilan, les recettes et les dépenses n'ont pas évolué significativement ainsi que la participation financière de la Ville de 850 KF à verser en fin d'opération (2000).

Pour les terrains restant à céder, les prix retenus sont les suivants :

* 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 du lot n° 55 restant : 323 500 F TTC pour 958 m².

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

- approuver le présent bilan d'aménagement de l'opération au 31 décembre 1997,

- 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 prix de vente ci-dessus,

- 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 favorables des Commissions de Contrôle Financier, d'Urbanisme et du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte les propositions qui lui sont soumises.

Récépissé préfectoral du 29 juin 1998.