

ZAC de Planoise - Bilan prévisionnel révisé au 30 septembre 1999 - Poursuite de la concession

M. LE MAIRE, Rapporteur : Le dossier de réalisation de la ZAC de Planoise a été adopté par le Conseil Municipal du 23 avril 1979.

Le dernier bilan d'aménagement au 31 décembre 1997 a été approuvé par le Conseil Municipal du 22 juin 1998.

Cette opération prévoyait un bilan de clôture au 31 décembre 1998 à présenter au Conseil Municipal début 1999. Cependant, la préparation de ce bilan a fait apparaître que la clôture de la concession nécessitait pour la Ville de Besançon de décider de la nature de la gestion administrative de ce site (arrêt de la ZAC, de l'intégration dans le POS avec création d'un lotissement).

Cette décision de clôture entraînerait la création d'une structure interne à la Ville pour conduire cette fin d'opération et générerait des contraintes de commercialisation inhérentes aux procédures de lotissement (accord des colotis en cas de modification).

Il est donc proposé de maintenir le statut de la ZAC et de prolonger la concession à la SEDD.

Le présent document a pour objectif de présenter l'état d'avancement de l'opération au 30 septembre 1999 par rapport au dernier bilan. Il s'organise en 4 chapitres :

- 1 - Bilan physique
- 2 - Commercialisation
- 3 - Bilan financier
- 4 - Trésorerie

Ce nouveau bilan prend en compte les aménagements globaux des terrains restant à commercialiser contrairement au dernier bilan où les terrains restitués à la Ville de Besançon n'étaient que partiellement aménagés. A l'époque, il avait été retenu que la Ville financerait directement ce différentiel des travaux d'aménagement.

1 - Bilan physique

Cette opération porte sur l'aménagement d'une zone d'environ 81 hectares. Les travaux prévus dans ce présent bilan concernent toutes les viabilisations (voirie de desserte, réseaux, etc.). Ils seront entrepris au fur et à mesure de l'avancement des constructions.

2 - Commercialisation

Par rapport au dernier bilan, du terrain a été cédé pour l'implantation des programmes suivants : maison médicale, extension de la polyclinique, 21 logements en accession.

Le tableau ci-dessous fait apparaître le niveau de commercialisation par rapport au total théorique attribué à l'ensemble de l'opération :

	Prévision fin 1999	Potentiel restant	Total
Logements locatifs * en nombre logements * en m ² SHON	1 837 137 826	10 474	148 300
Logements en accession * en nombre logements * en m ² SHON	572 39 860	13 340	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
	245 630	51 170	297 200

La surface moyenne de SHON/ logement est actuellement de :

- 75m² en locatif social, il resterait donc un potentiel de 140 logements sociaux environ,
- 70m² en accession, il resterait donc un potentiel de 190 logements en accession, en supposant que la surface moyenne des logements reste dans cette fourchette pour les programmes à venir.

Pour l'équilibre de l'ensemble de la zone, il serait souhaitable de favoriser plutôt les logements de type familial (environ 80 m²/logement) en accession et en locatif intermédiaire.

3 - Bilan financier

Dépenses KF TTC	Bilan au 31.12.97	Présent bilan au 30.09.99
ACQUISITIONS	6 756	6 768
ETUDES		
* Etudes aux tiers	1 011	1 081
* Etudes Société	7 477	8 075
* Etudes générales	7 980	8 111
TOTAL ETUDES	16 468	17 267
TRAVAUX		
* Aménagement des sols	2 778	2 779
* Travaux secondaires	71 048	71 047
* Travaux tertiaires	58 831	73 132
* Travaux chauffage urbain	46 609	51 961
* Travaux superstructures	24 773	24 775
TOTAL TRAVAUX	204 039	223 694
FRAIS		
* Frais financiers	37 168	39 176
* Frais société	8 791	10 283
* Frais sur vente :		
. rémunération	2 746	3 504
. Autres frais/Vente	3 744	4 256
* Charges de gestion et divers	3 843	3 860
* TVA complément réglé	20 053	20 667
* Fonds de concours	8 278	8 278
TOTAL FRAIS	84 623	90 024
TOTAL DEPENSES KF/TTC	311 886	337 753

Recettes KF TTC	Bilan au 31.12.97	Présent bilan au 30.09.99
PARTICIPATION TIERS	91	91
CESSIONS		
* Terrains	97 973	116 020
* Droit de raccordement chauffage	35 753	38 623
* Autres versements	1 401	1 401
TOTAL CESSIONS	135 127	156 044
AUTRES PRODUITS		
* Produits de gestion	2 225	2 225
* TVA remboursée	13 265	13 681
* Fonds de concours	3 335	3 335
TOTAL AUTRES PRODUITS	18 825	19 241
FINANCEMENT VILLE		
* Participation d'équilibre	135 617	148 183
* Acquisition de terrains	10 894	10 894
* Acquisition de terrains constructibles en fin d'opération	11 332	0
* Vente d'ouvrages		
. Eau	0	2 412
. Assainissement	0	888
TOTAL FINANCEMENT VILLE	157 843	162 377
TOTAL RECETTES KF/TTC	311 886	337 753

A - Analyse des dépenses

Pour le présent bilan au 30 septembre 1999, les dépenses s'élèvent à 337 753 KF dans l'objectif de terminer l'opération fin 2005. A cette date 309 030 KF sont déjà réglés ce qui représente 92 %. L'évolution des dépenses s'explique essentiellement par la réalisation des travaux nécessaires à la desserte des terrains restant à commercialiser et par l'évolution des frais de la SEDD (frais financiers, frais société, frais sur ventes).

B - Analyse des recettes

Au présent bilan les recettes prévisionnelles s'élèvent à 337 753 KF. A cette date 301 986 KF ont été perçus ce qui représente 89 %.

Le financement de la Ville est porté à 162 376 KF. 146 699 KF ont déjà été versés, ce qui représente 90 %.

4 - Trésorerie

Compte tenu des échéances de dépenses et de recettes à réaliser jusqu'à la fin de l'opération fin 2005, la trésorerie fait apparaître des découverts annuels. Pour cela, il convient pour le concessionnaire :

- de souscrire un emprunt de 10 000 KF sur une durée de 6 ans avec 2 années de différé d'amortissement,
- de prolonger la ligne du crédit jusqu'à la mobilisation de cet emprunt.

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

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

	Participation	Vente d'ouvrages	
		Eau	Assainissement
Encaissé au 31/09/99	135 806	0	0
2000	2 100	687	0
2001	2 100	603	472
2002	2 100	373	104
2003	2 100	314	104
2004	2 100	314	104
2005	1 877	121	104
TOTAL	148 183	2 412	888

Ces dépenses seront imputées sur le chapitre 92.628.78005.30300.

Sous réserve de l'avis de la Commission Urbanisme, le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan prévisionnel révisé au 30 septembre 1999,
- approuver l'engagement futur de la Ville de Besançon dont l'échéancier de règlement est décrit ci-avant,

- approuver l'avenant du traité de concession n° 7 prenant en considération le prolongement de sa validité jusqu'au 31 décembre 2006, les conditions de cession, de location et de cession d'immeuble, la remise des ouvrages au concédant, les nouvelles modalités de rémunération de la SEDD à compter de janvier 2000,

- d'apporter sa garantie à l'emprunt de 10 000 KF à souscrire par la SEDD pour assumer le financement nécessaire à la présente opération (ce point fait l'objet d'une délibération spécifique),

- d'assujettir les nouveaux programmes de construction aux redevances suivantes :

* assainissement,

* participation au raccordement à l'égout,

* eau,

* remboursement des travaux de raccordement entre le réseau public et privé sur la base des prix fixés par la Ville de Besançon.

«**M. ANTONY** : On avait prévu au dernier bilan du 31 décembre 1997 de mettre fin à la ZAC de Planoise fin 1999. A la réflexion, on a découvert que cela générerait des contraintes de commercialisation, la Ville n'a pas tellement vocation à commercialiser le reliquat de terrain qu'il reste à vendre sur la ZAC de Planoise et il y aurait des procédures de lotissement lourdes à supporter. Aussi on vous propose de prolonger la concession confiée à la SEDD jusqu'à la fin 2005 selon le nouveau bilan qui vous est présenté. Il reste, pour présenter rapidement cette ZAC de 81 ha, environ 5 ha à commercialiser, ce qui est quand même peu de chose. On a réalisé 82 % de la SHON à commercialiser au départ, 93 % du logement locatif est réalisé.

Aujourd'hui on propose une réorientation. Il serait souhaitable dit-on de favoriser plutôt les logements de type familial en accession et en locatif intermédiaire pour diversifier l'offre de logements sur le secteur».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions Urbanisme et du Budget, le Conseil Municipal approuve ce rapport à l'unanimité.

Récépissé préfectoral du 18 novembre 1999.