

ZAC La Fayette - Bilan révisé au 30 juin 1999

M. LE MAIRE, Rapporteur : La Ville de Besançon a confié à la SEDD la concession de l'opération d'aménagement par délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 1991.

Cette opération, sur un périmètre de 46 ha 25, est destinée à l'accueil de sociétés et d'entreprises non polluantes, de services tertiaires, etc.

Le dernier bilan révisé établi au 31 décembre 1997 a été approuvé par le Conseil Municipal le 22 juin 1998.

Le présent document a pour objet de présenter l'état d'avancement au 30 juin 1999 pour une fin d'opération en 2007.

1 - Bilan physique

Dans le dernier bilan, il restait à acquérir des voies ayant fait l'objet de déclassement. Celles-ci ont été rétrocédées.

A ce jour, il est prévu d'acquérir 4 hectares à la Société FCI inscrit dans le périmètre de la ZAC et qui sont intégrés dans l'état de la commercialisation au 30 juin 1999. Cette acquisition permettra, entre autres, de maîtriser la nature des implantations le long de la rue A. De Vigny.

Aujourd'hui, 62,6 % des travaux sont réalisés. Les travaux restants seront réalisés au fur et à mesure de la commercialisation.

2 - Commercialisation

Il existe deux zones distinctes dans le plan d'aménagement : secteur ZUY rue La Fayette et section ZUYa rue de Vigny et abords du Parc Urbain.

L'état de commercialisation se présente ainsi :

	Situation au 30/06/99
Secteur ZUY (rue La Fayette)	
1 - Surfaces cédées	214 536 m ²
2 - Surfaces en option	3 000 m ²
3 - Surfaces libres	96 387 m ²
TOTAL ZUY	313 923 m²
Secteur ZUYa (rue de Vigny - secteur du Parc)	
1 - Surfaces cédées	10 564 m ²
2 - Surfaces en option	0 m ²
3 - Surfaces libres	60 341 m ²
TOTAL ZUYa	70 905 m²
TOTAL GENERAL CESSIBLE	384 828 m²

Dans le courant de l'année 1999, des options ont été concrétisées comme l'implantation des Sociétés FABRICOM, MMT et PRESMAC.

Pour 2000, 14 entreprises ont manifesté le souhait de s'implanter sur la ZAC, ce qui représentera environ 5 hectares (Schlumberger, Audemars-Piguet, etc.).

3 - Bilan financier

Le bilan au 30 juin 1999 a été établi sur les décomptes de dépenses et recettes réglées à cette date, ainsi que les dépenses et les recettes à engager jusqu'à la fin de l'opération en 2005.

Dépenses KF TTC	Bilan au 31.12.97	Présent bilan révisé au 30.06.99
Acquisitions	4 056	9 522
Etudes	1 644	1 950
Travaux	27 760	32 000
TOTAL TRAVAUX	204 039	223 694
Frais		
* Financiers	5 856	9 616
* Société	1 620	2 333
* Commercialisation	3 726	4 860
* TVA	4 245	6 245
* Divers	140	462
TOTAL DEPENSES	49 047	66 989

Recettes KF TTC	Bilan au 31.12.97	Présent bilan révisé au 30.06.99
Cessions	37 805	45 124
Autres produits		
* Acomptes	-	-
* Produits de gestion	258	265
* TVA	2 285	2 209
Engagement de la Ville		
* Versement subvention FNADT		2 500
* Sur prix de vente terrains	2 000	3 749
* Acquisition de terrains	525	-
* Acquisition de réseaux	2 169	2 329
* Equilibre d'opération	4 005	10 813
TOTAL RECETTES	49 047	66 989

Ces deux bilans ne sont pas comparables dans la mesure où l'intégration de nouvelles surfaces (achetées à FCI) modifie de façon significative les aspects financiers globaux.

A - Analyse des variations des dépenses

Au 30 juin 1999, 51 % de ces dépenses ont été réglées, soit 34 390 KF.

a) Acquisition

L'acquisition des 4 hectares à FCI génère un coût de 5 465 KF.

b) Travaux

Les travaux prennent en compte les viabilités industrielles sur ces nouvelles acquisitions ainsi que les travaux de plate-formage nécessaires aux implantations industrielles : 4 241 KF.

c) *Frais Financiers*

Les frais financiers sont consécutifs à l'allongement de l'opération jusqu'en 2007 et de l'adoption de l'échéancier dépenses/ recettes : 3 761 KF.

Les autres frais sont l'application des taux de rémunération prévus dans le cadre de la concession.

B - Analyse de la variation des recettes

Au 30 juin 1999, 38 % des recettes ont été encaissées, soit 25 312 KF.

Les recettes provenant de tiers sont estimées à 7 251 KF.

Pour atteindre ce niveau de recettes, il a été retenu que le prix de cession des terrains provenant de l'acquisition à FCI se ferait sur la base 180 F HT en future zone ZUYa et 130 F HT en zone ZUY.

Les recettes provenant de la Ville sont augmentées de 10 692 KF et sont constituées principalement par :

- le reversement de la subvention du FNADT, la participation à l'équilibre, la vente d'ouvrages supplémentaires, la remise gratuite des terrains en rive du parc.

Les prix de cession des terrains seront inchangés :

- 130 F / HT / m² pour le secteur ZUY

- 180 F / HT / m² pour le secteur ZUYa

Les versements des participations et le paiement des acquisitions de réseaux par la Ville sont prévus par l'échéancier suivant :

Année	Budget Principal			Vente d'ouvrages	
	Reversement de subventions	Aide à l'immobilier d'entreprises	Participations au déficit	Budget de l'Eau	Budget de l'Assainissement
1998) 1999)	0	2 631 118	4 005 000	0	610 890
2000	2 500 000	1 118 000	1 000 000	241 867	535 413
2001	0	0	1 000 000	275 492	82 851
2002	0	0	1 000 000	14 472	0
2003	0	0	1 000 000	14 472	0
2004	0	0	1 000 000	191 422	204 464
2005	0	0	1 000 000	63 529	93 907
2006	0	0	807 989	0	0
TOTAL	2 500 000	3 749 118	10 812 989	801 254	1 527 525

La subvention du FNAT sera encaissée au budget supplémentaire de l'exercice en cours au chapitre 92.90/74718.88016.30300 et réaffectée à l'opération au chapitre 92.90/6572.88016.30300.

Les participations au déficit seront imputées au chapitre 92.90.6572.88016.30300 et les aides aux entreprises au chapitre 92.90/6572.91036.30200.

Les réseaux d'eau et d'assainissement seront pris en charge par les budgets annexes d'eau et d'assainissement respectivement pour 801 254 F et 1 527 525 F.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan au 30 juin 1999,
- prendre acte que les prix de vente restent inchangés,
- approuver l'engagement de la Ville de Besançon conformément au tableau prévisionnel décrit ci-dessus,
- approuver l'avenant à la concession prenant en considération la remise à titre onéreux des ouvrages à la Ville et prorogeant la concession de 6 années jusqu'en 2007,
- apporter sa garantie à l'emprunt de 15 500 KF à souscrire par la SEDD pour assurer le financement des dépenses nécessaires à la présente opération (ce point fait l'objet d'une délibération spécifique),
- assujettir les nouveaux programmes aux redevances suivantes :
 - * pour l'assainissement : participation au raccordement à l'égout (PRE),
 - * pour l'eau : remboursement des travaux de raccordement entre le réseau public et le domaine privé sur la base des prix fixés par la Ville de Besançon.

«M. ANTONY : Ce qui change par rapport au dernier bilan de juin 1998, c'est qu'on rachète des terrains à FCI pour avoir toujours devant nous des terrains à offrir, à commercialiser et pour répondre au souhait de M. JACQUEMIN tout à l'heure qui disait que les principaux enjeux de la Ville sont les enjeux économiques. On alourdit un petit peu le bilan par ces achats mais en espérant bien avoir des demandes d'installation d'entreprises.

M. RENOUD-GRAPPIN : On veut bien admettre que cela permettra des accessions de terrains, mais n'était-ce pas prévisible au départ qu'il aurait fallu acquérir des terrains par la suite ?

M. ANTONY : Non, ce n'était pas prévisible, c'est la rançon du succès de la ZAC La Fayette tout simplement. On a beaucoup de demandes pour cette ZAC qui est très bien située et bien qualifiée y compris par les Services de l'Etat comme une des zones d'aménagement pour une entreprise, une zone exemplaire dans le Département du Doubs. On est donc très sollicité et comme on voit venir le moment où on n'aura plus de terrains à offrir, on s'est dépêché de négocier avec Framatome.

M. DUVERGET : A propos de la qualification précisément de la ZAC La Fayette, on est un petit peu en concurrence semble-t-il pour l'implantation d'entreprises avec le PSI. A-t-on bien clarifié cette qualification ?

M. ANTONY : Bien sûr qu'on l'a qualifiée mais jusqu'au début de cette année 1999 le PSI n'était pas opérationnel, donc naturellement des entreprises de pointe se sont installées sur la ZAC La Fayette. Maintenant les entreprises qui correspondent le mieux à la définition de ce qu'on attend sur le parc scientifique seront orientées sur le PSI naturellement. Mais aujourd'hui nous avons un certain nombre de demandes de petites entreprises qui relèvent plutôt du tertiaire que l'on va installer dans le secteur de la rue de Vigny, précisément là où on vient de racheter des terrains à Framatome Connectique Industrie, par exemple Baud, Pitard, la Mutuelle Nationale des Hospitaliers. Sur l'autre secteur de la ZAC La Fayette, c'est-à-dire rue La Fayette précisément, on a plutôt des demandes d'extension d'entreprises déjà existantes comme par exemple Schlumberger».

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

Récépissé préfectoral du 18 novembre 1999.