

Opération ZAC La Fayette - Bilan révisé au 30 septembre 2000 - Avenant n° 2 au traité de concession

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 30 juin 1999 a été approuvé par le Conseil Municipal le 8 novembre 1999.

Le présent document a pour objet de présenter l'état d'avancement au 30 septembre 2000 pour une fin d'opération en 2007.

1 - Bilan physique

Une partie des terrains de la Société FCI ont été acquis et permettent le développement des activités le long de la rue de Vigny et de l'extension Schlumberger.

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 30.06.1999 | Situation au 30.09.2000 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Secteur ZUY (rue La Fayette) | | |
| 1. Surfaces cédées | 214 536 m ² | 230 902 m ² |
| 2. Surfaces en option | 3 000 m ² | 35 596 m ² |
| 3. Surfaces libres | 96 387 m ² | 46 816 m ² |
| Total ZUY | 313 923 m² | 313 314 m² |
| Secteur ZUYa (rue de Vigny - secteur du Parc) | | |
| 1. Surfaces cédées | 10 564 m ² | 23 043 m ² |
| 2. Surfaces en option | 0 m ² | 1 312 m ² |
| 3. Surfaces libres | 60 341 m ² | 46 493 m ² |
| Total ZUYa | 70 905 m² | 70 848 m² |
| Total général cessible | 384 828 m² | 384 162 m² |

Dans le dernier bilan, des options se sont concrétisées et ont donné lieu à l'implantation des Sociétés FABRICOM, MMT, PRESMAC, SCHLUMBERGER, CIATRIPA, AUDEMARD PIGUET, BESANÇON FORMATION, MNH.

En option, se sont manifestées les entreprises comme : VECTOR, NOLLY, BAUD, LANGEL, TOPO.

3 - Bilan financier

Le bilan au 30 septembre 2000 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 2006.

| Dépenses KF TTC | Bilan au 30.06.1999 | Présent bilan révisé au 30.09.2000 |
|-----------------------|---------------------|------------------------------------|
| Acquisitions | 9 522 | 9 165 |
| Etudes | 1 950 | 1 832 |
| Travaux | 32 000 | 32 077 |
| Frais : | | |
| - financiers | 9 617 | 9 197 |
| - société | 2 333 | 2 358 |
| - commercialisation | 4 860 | 4 821 |
| - TVA | 6 245 | 6 115 |
| - divers | 462 | 504 |
| Total dépenses | 66 989 | 66 069 |

| Recettes KF TTC | Bilan au 30.06.1999 | Présent bilan révisé au 30.09.2000 |
|------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Cessions | 45 124 | 44 047 |
| Autres produits : | | |
| - acomptes | - | 17 |
| - produits de gestion | 265 | 240 |
| - TVA | 2 209 | 2 209 |
| Engagement de la Ville : | | |
| - versement subvention FNADT | 2 500 | 2 500 |
| - sur prix de vente terrains | 3 749 | 3 930 |
| - acquisition de réseaux | 2 329 | 2 535 |
| - équilibre d'opération | 10 813 | 10 591 |
| Total recettes | 66 989 | 66 069 |

A - Analyse des variations des dépenses (- 920 KF)

- Acquisition

Une diminution de 357 KF correspond à la surface effectivement acquise à FCI.

- Etudes

L'économie de 118 KF correspond au changement de procédure adoptée lors de la modification du PAZ.

- Travaux

Les travaux prennent en compte l'actualisation des prix et l'incidence de la TVA ainsi que les travaux supplémentaires d'assainissement (+ 77 KF).

- Frais Financiers

La diminution des frais financiers est consécutive aux conditions d'engagement de l'emprunt.

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

B - Analyse de la variation des recettes (- 920 KF)

La diminution des recettes provient de l'ajustement des cessions et de la baisse de la participation de la Ville de Besançon.

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 aux entreprises | Participations au déficit | Budget de l'Eau | Budget de l'Assainissement |
| 1998 } 1999 } | 0 | 2 631 118 | 4 005 000 | 205 246 | 610 890 |
| 2000 | 2 500 000 | 1 298 700 | 1 000 000 | 212 636 | 613 565 |
| 2001 | 0 | 0 | 1 000 000 | 499 648 | 168 356 |
| 2002 | 0 | 0 | 1 000 000 | 14 352 | 31 096 |
| 2003 | 0 | 0 | 1 000 000 | 0 | 0 |
| 2004 | 0 | 0 | 1 000 000 | 78 913 | 100 750 |
| 2005 | 0 | 0 | 1 000 000 | 0 | 0 |
| 2006 | 0 | 0 | 586 468 | 0 | 0 |
| Total | 2 500 000 | 3 929 818 | 10 591 468 | 1 010 795 | 1 524 657 |

4 - Avenant n° 2

Par ailleurs, le traité de concession actuel impose à la SEDD les modalités de passation des marchés conformément au Code des Marchés et des règles internes de la Ville de Besançon.

La SEDD étant assujettie aux dispositions d'attribution des marchés définies par la Loi Sapin, il est proposé d'appliquer ces règles dans le cadre de l'avenant.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan au 30 septembre 2000,
- approuver l'engagement de la Ville de Besançon conformément au tableau prévisionnel décrit ci-dessus,
- approuver et autoriser M. le Maire à signer l'avenant n° 2 au traité de concession.

«**M. ANTONY** : La ZAC La Fayette préfigure un peu ce que l'on aimerait trouver sur le parc scientifique, c'est-à-dire des entreprises de qualité. Cette ZAC, je préfère l'appeler le parc La Fayette, connaît un beau succès. Il a fallu que nous achetions à nouveau des terrains à la société FCI FRAMATOM Connectics International pour retrouver de l'offre le long de la rue de Vigny en particulier et pour permettre l'extension de l'entreprise SCHLUMBERGER qui aujourd'hui a 470 employés sur le site mais désormais nous n'achèterons plus de terrains à FRAMATOM parce que cette société a aussi des projets de développement sur le site. Je vous rappelle que FRAMATOM c'est 800 emplois sur Besançon, il faut donc réserver de l'espace à cette entreprise pour qu'elle se développe également sur place.

Dans le rapport, on vous présente aussi l'état de commercialisation, il reste aujourd'hui 9 ha à commercialiser sur 38, mais avec les surfaces en option, en réalité il en reste beaucoup moins à commercialiser à ce jour.

Le bilan financier fait apparaître une baisse des dépenses, miracle ! c'est parce qu'on a acheté un petit peu moins à FCI que ce que l'on avait prévu dans le dernier bilan, on a acheté au plus juste, pour ne pas obérer justement les capacités d'extension de l'entreprise FRAMATOM et puis il y a ce que j'évoquais tout à l'heure, l'aide de la Ville à la ZAC La Fayette. Elle est de 17 millions, aide aux entreprises : 3,9 millions, participation aux déficits 10,5 millions, sur 66 millions. Je n'ai jamais entendu la moindre critique, la moindre remarque sur ce point lorsque chaque année nous présentons le bilan de la Fayette mais il semble et c'est tout à fait naturel que nous aidions le développement industriel. Comme de la même façon, il est naturel, parce que c'est la création d'emplois et que nous avons l'emploi au coeur, nous l'avons dit, que nous aidions le développement du tertiaire sur Besançon à La City.

M. LE MAIRE : Effectivement, quand on voit le nombre d'entreprises qui sont implantées ou qui sont installées là, c'est impressionnant et je crois qu'en terme d'emploi aussi ça a le mérite d'exister».

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

Récépissé préfectoral du 13 novembre 2000.