

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

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 de commercialisation de la ZAC du Domaine de Château Galland pour une durée de 9 ans, soit jusqu'au 8 février 2002.

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 (57 logements),
- une zone d'habitat de petits collectifs (74 logements),
- une zone d'activités d'environ 32 000 m².

Le présent document a pour objet de présenter l'état d'avancement de l'opération au 30 septembre 2000 par rapport au dernier bilan du 31 mars 1999 approuvé par le Conseil Municipal le 28 juin 1999.

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 95 % de la réalisation totale (92 % au dernier bilan).

Bilan commercial

La zone réservée à l'habitat individuel est totalement commercialisée à ce jour, soit 57 lots pour 47 010 m² de surface cessible.

La zone pour l'habitat intermédiaire et collectif est également commercialisée en totalité à ce jour, soit 57 logements intermédiaires pour 12 713 m² de surface cessible et 74 logements collectifs pour 11 462 m² de surface cessible.

Pour le secteur activité de 31 603 m² de surface cessible, 28 323 m² (90 %) sont vendus à ce jour. La commercialisation des 3 280 m² restants est envisagée sur l'année 2001.

Bilan financier

Le bilan au 30 septembre 2000 a été établi sur les décomptes de dépenses et recettes réglées, ainsi que les dépenses et les recettes à engager jusqu'à la fin de l'opération en 2002.

Dépenses KF TTC	Bilan au 31.03.1999	Présent bilan au 30.09.2000
Acquisitions	2 058	2 058
Etudes	1 871	1 617
Travaux	20 291	20 216
Frais :		
- financiers	1 134	1 239
- société	1 180	1 180
- commercialisation	1 867	1 913
- TVA	868	881
- divers	127	127
Total dépenses	29 396	29 231

Recettes KF TTC	Bilan au 31.03.1999	Présent bilan au 30.09.2000
Cessions	27 358	27 210
Autres produits :		
- TVA	1 183	1 166
- produits de gestion	5	5
Participation Ville	850	850
Total recettes	29 396	29 231

Le total des dépenses et des recettes est de 29 231 KF/TTC contre 29 396 KF/TTC au dernier bilan ; celles-ci n'ont donc pas évolué significativement. La participation financière de la Ville qui reste inchangée par rapport au bilan d'origine, soit 850 KF est à verser en fin d'opération (2002).

La trésorerie de l'opération est assurée par un emprunt de 1 000 KF à rembourser fin du 3^{ème} trimestre 2000. Si le ralentissement de la commercialisation constatée en 1999 devait se poursuivre en 2000, il est envisagé la mise en place d'un nouvel emprunt de 1 000 KF, si nécessaire pour lequel la garantie de la Ville serait sollicitée à hauteur de 80 % (le Conseil Municipal délibérera en temps opportun sur ce point).

Pour les terrains restant à céder sur le secteur d'activité (Zuy), le prix désormais retenu est de 218 F HT / m². Il évolue de + 6 % par rapport au prix de l'ancien bilan qui était de 205 F.

Avenant n° 2 au traité de concession

a) La Ville de Besançon, propriétaire de terrains situés en limite de la ZAC de Château Galland mais hors périmètre, notamment au niveau de l'accès à cette opération (Route Nationale 67), souhaite valoriser ce foncier en vue de l'implantation d'activités commerciales sur une parcelle, permettant ainsi de compléter le programme résidentiel offert sur la ZAC de Château Galland.

Compte tenu de la situation de ce terrain, du peu de frais à engager pour sa viabilisation elle-même située en majeure partie dans la ZAC, la Ville souhaite confier à la SEDD, concessionnaire de la ZAC, une mission de commercialisation de ce terrain.

Afin d'assurer cette prestation complémentaire, d'achever la commercialisation de la zone et de poursuivre ses missions, un complément de mission et une prorogation de deux années de la durée de la concession s'avèrent nécessaires.

Ces dispositions prévues dans le bilan révisé au 30/09/2000 doivent être concrétisées par un avenant au traité de concession, fixant les modalités de la rémunération complémentaire et la nouvelle durée de la concession.

b) 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 invité à :

- approuver le présent bilan d'aménagement interne de l'opération au 30 septembre 2000,

- approuver le nouveau prix de vente des terrains restants en secteur Zuy, soit 218 F HT le m²,

- approuver la participation de la Ville dont le montant reste inchangé par rapport au bilan d'origine (850 KF) et qui sera réglée en 2002,

- approuver et autoriser M. le Maire à signer l'avenant n° 2 au traité de concession.

«**M. ANTONY** : C'est une ZAC qui a très bien marché également, mais une ZAC diverse puisqu'il y a de l'habitat collectif, de l'habitat individuel et de la petite activité artisanale et tertiaire. Aujourd'hui, il reste à peine 30 ares à commercialiser, et ils sont restés un peu en «stand by» à cause de l'incertitude sur l'échangeur de Château Galland. La DDE maintenant ce «tourne à gauche» dangereux, les services de l'Urbanisme et de la DGST ont réussi à la convaincre avec l'aide du Député et, aujourd'hui, la desserte de cette zone d'habitation et d'activité sera meilleure et on va finir de commercialiser».

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.