

ZAC de Planoise - Bilan révisé au 31 décembre 2000 - 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 30 septembre 1999 a été approuvé par le Conseil Municipal du 8 novembre 1999.

Le présent document a pour objectif de présenter l'état d'avancement de l'opération au 31 décembre 2000 par rapport au dernier bilan.

Il s'organise en 4 chapitres :

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

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 :

- 3 ha ont été vendus à la jardinerie DELBARD ;
- 2 000 m² pour les logements en accession (2^{ème} tranche) de la SAFC ;
- la polyclinique a construit son extension sur son propre terrain et a réalisé son parking sur un nouveau terrain vendu par la SEDD.

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

	Réalisation fin 2000		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	618	43 870	9 330	53 200
Bureaux et activités * en m ² SHON		59 997	15 703	75 700
Commerces * en m ² SHON		13 947	6 053	20 000
TOTAL en m² SHON		255 640	41 560	297 200

La surface moyenne de SHON/logement est actuellement de :

- 75 m² en locatif social ; il resterait donc un potentiel de 140 logements sociaux environ,

- 70 m² en accession ; il resterait donc un potentiel de 135 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 en accession et en locatif intermédiaire.

3 - Bilan financier

Dépenses KF TTC	Bilan au 30.09.1999	Présent bilan au 31.12.2000
Acquisitions	6 768	6 925
Etudes		
. Etudes aux tiers	1 081	1 011
. Etudes société	8 075	7 620
. Etudes générales	8 111	8 092
Total Etudes	17 267	16 723
Travaux		
. Aménagement des sols	2 779	2 778
. Travaux secondaires	71 047	71 047
. Travaux tertiaires	73 132	70 756
. Travaux chauffage urbain	51 961	54 268
. Travaux superstructures	24 775	24 776
. Retenues et avances travaux	0	- 5
Total Travaux	223 694	223 620
Frais		
. Frais financiers	39 176	39 294
. Frais société	10 283	10 830
. Frais sur ventes :		
* rémunération	3 504	3 616
* autres frais / vente	4 256	4 213
. Charges de gestion et divers	3 860	3 860
. TVA complément réglé	20 667	20 394
. Fonds de concours	8 278	8 278
Total Frais	90 024	90 485
TOTAL DEPENSES KF/TTC	337 753	337 753
TOTAL DEPENSES K€/TTC	51 490,11	51 490,11

Recettes KF TTC	Bilan au 30.09.1999	Présent bilan au 31.12.2000
Participation tiers	91	91
Cessions		
. Terrains	116 020	116 301
. Droit de raccordement chauffage	38 623	39 678
. Autres versements	1 401	1 401
Total Cessions	156 044	157 380
Autres produits		
. Produits de gestion	2 225	2 232
. TVA remboursée	13 681	13 181
. Fonds de concours	3 335	3 335
Total autres produits	19 241	18 748
Financement Ville		
. Participation d'équilibre	148 183	148 183
. Acquisition de terrains	10 894	10 894
. Vente d'ouvrages		
* Eau	2 412	1 919
* Assainissement	888	538
Total Financement Ville	162 377	161 534
TOTAL RECETTES KF/TTC	337 753	337 753
TOTAL RECETTES K€/TTC	51 490,11	51 490,11

A - Analyse des dépenses

Pour le présent bilan au 31 décembre 2000, les dépenses s'élèvent à 337 753 KF dans l'objectif de terminer l'opération fin 2005. A cette date 315 585 KF sont déjà réglés, ce qui représente environ 93 %.

Les dépenses n'ont pas évolué depuis le dernier bilan.

B - Analyse des recettes

Au présent bilan les recettes prévisionnelles s'élèvent à 337 753 KF. A cette date 306 807 KF ont été perçus, ce qui représente environ 91 %.

Le financement de la Ville est inchangé, voire légèrement inférieur, par rapport au dernier bilan soit 161 534 KF au lieu de 162 377 KF.

4 - Trésorerie

Compte tenu des échéances de dépenses et de recettes à réaliser jusqu'à la fin de l'opération fin 2005, les participations de la Ville se feront suivant l'échéancier ci-dessous :

Par ailleurs, les missions d'acquisition et de gestion des biens seront poursuivies jusqu'à fin 2002.

	Participation KF	Acquisitions de terrains	Vente d'ouvrages	
			Eau	Assainissement
Encaissé au 31/12/2000	137 905	10 894	0	0
2001	2 100	0	859	467
2002	2 100	0	209	34
2003	2 100	0	309	37
2004	2 100	0	434	0
2005	1 878	0	108	0
TOTAL	148 183	10 894	1 919	538
TOTAL K€	22 590,35	1 660,78	292,55	82,02

La SEDD étant assujettie aux dispositions d'attribution des marchés définies par la Loi n° 93.122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques, il est proposé d'appliquer ces règles dans le cadre d'un avenant au traité de concession.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2000,
- 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° 8 et autoriser M. le Maire à le signer.

«**M. ANTONY** : Il reste un potentiel de logements un peu inférieur à 300. Ce que nous souhaitons aujourd'hui c'est privilégier l'accession de façon à favoriser la diversification des résidents et surtout à stabiliser la population. Vous avez pu lire dans la première page de ce rapport que le rosiériste DELBARD s'installe à Planoise, dans ce nouveau quartier qu'on essaie d'appeler le quartier des Vallières, près de la Polyclinique qui elle-même s'étend, et on souligne également que la SAFC réalise une deuxième tranche de logements en accession, c'est-à-dire qu'on a bien pris le virage pour aller vers plus de richesse sur le quartier et un peu moins de construction de logements sociaux.

M. LE MAIRE : Puisqu'on parle de ces ZAC, je voudrais simplement vous indiquer que le Tribunal Administratif s'est opposé aux recours qui avaient été formulés récemment, 4 ou 5, je ne sais plus combien, pour Marché/Beaux-Arts.

M. ANTONY : Le jugement n'est pas encore rendu Monsieur le Maire. Vous faites allusion...

M. LE MAIRE : Je tiens cela verbalement du président du Tribunal Administratif que j'ai rencontré il y a peu.

M. ANTONY : Vous avez donc une avance d'info sur nous. C'est une bonne nouvelle.

M. LE MAIRE : Donc, tout a une fin, même les recours !».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions Urbanisme et Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, en décide ainsi.

Récépissé préfectoral du 23 janvier 2001.