

ZAC de Planoise - Bilan révisé au 31 décembre 2001

M. l'Adjoint LOYAT, 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 2000 a été approuvé par le Conseil Municipal du 15 janvier 2001.

Le présent document a pour objectif de présenter l'état d'avancement de l'opération au 31 décembre 2001 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 61 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, le tableau ci-dessous fait apparaître le niveau de commercialisation par rapport au total théorique attribué à l'ensemble de l'opération :

	Réalisation fin 2001		Potentiel restant	TOTAL
Logements locatifs				
* en nombre logements	2 455			
* en m ² SHON		139 426	8 874	148 300
Logements en accession				
* en nombre logements	700			
* en m ² SHON		50 770	2 430	53 200
Bureaux et activités				
* en m ² SHON		60 997	14 703	75 700
Commerces				
* en m ² SHON		18 397	1 603	20 000
Total en m² SHON		269 590	27 610	297 200

La surface moyenne de SHON/logement est actuellement de :

- 75 m² en locatif social, il resterait donc un potentiel de 120 logements sociaux environ,
- 85 m² en accession, il resterait donc un potentiel de 30 logements en accession.

Pour l'équilibre sociologique de l'ensemble de la zone, la création de logements familiaux en accession est privilégiée.

3 - Bilan Financier

Dépenses K€ TTC	Bilan approuvé au 31.12.2000	Présent bilan au 31.12.2001
Acquisitions	1 056	1 050
Études		
* Etudes au tiers	154	154
* Etudes Société	1 162	1 138
* Etudes Générales	1 233	1 239
Total études	2 549	2 531
Travaux		
* Aménagement des sols	424	424
* Travaux secondaires	10 831	10 831
* Travaux tertiaires	10 760	10 789
* Travaux ouvrages participation	26	26
* Travaux chauffage urbain	8 273	8 344
* Travaux superstructures	3 777	3 777
Total travaux	34 091	34 191
Frais		
* Frais financiers	5 990	5 928
* Frais société	1 651	1 675
* Frais sur ventes :		
. rémunération	551	592
. Autres frais/Vente	642	615
* Charges de gestion et divers	589	593
* T.V.A. complément réglé	3 109	3 186
* Fonds de concours	1 262	1 262
Total frais	13 794	13 851
Total dépenses K€ TTC	51 490	51 623

Recettes K€ TTC	Bilan au 31/12/2000	Présent Bilan au 31/12/2001
Participation tiers	14	14
Cessions		
* Terrains	17 725	17 732
* Superstructures	5	5
* Raccordement chauffage	6 049	6 151
* Autres versements	213	213
Total cessions	23 992	24 101
Autres produits		
* Fonds de concours	509	509
* Produits de gestion	340	339
* T.V.A. remboursée	2 009	2 024
Total autres produits	2 858	2 872
Financement Ville		
* Participation d'équilibre	22 590	22 590
* Versements sur terrains	1 661	1 661
* Vente d'ouvrages		
. Eau	293	187
. Assainissement	82	198
Total financement Ville	24 626	24 636
Total recettes K€ TTC	51 490	51 623

A - Analyse des dépenses

Pour le présent bilan au 31 décembre 2001, les dépenses s'élèvent à 51 623 K€ dans l'objectif de terminer l'opération fin 2005.

A cette date 49 346 K€ sont déjà réglés, ce qui représente environ 96 %.

Les dépenses ont faiblement évolué depuis le dernier bilan (+ 133 K€).

B - Analyse des recettes

Au présent bilan les recettes prévisionnelles s'élèvent à 51 623 K€. A cette date 47 914 K€ ont été perçus, ce qui représente 93 %.

Le financement de la Ville est inchangé (légèrement supérieur au dernier bilan soit 24 636 K€ au lieu de 24 626 K€ [soit + 10 K€]).

4 - Trésorerie

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

	Participation	Acquisitions de terrain	Achat d'ouvrages		
			Eau	Assainissement	
Encaissé au 31/12/2000	21 024	1 661	0	0	
2001	320	0	38	149	
2002	320	0	74	9	
2003	320	0	66	40	
Ultérieur	606	0	9	0	
TOTAL	22 590	1 661	187	198	24 636

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2001,
- approuver l'engagement de la Ville pour 24 636 K€ TTC dont l'échéancier de règlement est décrit ci avant.

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

M. le Maire, Président de la SEDD, n'a pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 7 octobre 2002.