

ZAC La Fayette - Bilan révisé au 31 décembre 2002

M. l'Adjoint FUSTER, Rapporteur : Par délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 1991, la Ville de Besançon a confié à la SEDD la réalisation par voie de concession de l'opération d'aménagement «La Fayette». Le terme de cette convention est prévu en 2007.

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

Le dernier bilan révisé établi au 31 décembre 2001 a été approuvé par le Conseil Municipal le 26 septembre 2002.

Le présent document a pour objet de présenter l'état d'avancement au 31 décembre 2002.

Bilan physique

- L'ensemble des viabilités est réalisé à l'exclusion des aménagements de finition des voies, du traitement de la route d'Avanne à l'aplomb de ECE et du parking rue des Causes (+ quelques raccordements de lots à commercialiser).

- Viabilités secondaires et tertiaires réalisées à 80 %.
- Acquisitions des terrains réalisées à 100 %.

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.

Il reste environ 3,8 ha à commercialiser en secteur ZUY et 2,5 ha en ZUYa, soit un total d'environ 6,3 ha (84 % de la zone commercialisée).

Les prix estimés au bilan pour la vente des terrains restent inchangés.

L'état de commercialisation se présente ainsi (en m² de terrain) :

	Situation au 31/12/2001	Situation au 31/12/2002
SECTEUR ZUY (rue La Fayette)		
1- Surfaces cédées	273 126	271 254
2- Surfaces en option	2 300	0
3- Surfaces libres	37 888	42 060
TOTAL ZUY	313 314	313 314
SECTEUR ZUYa (rue de Vigny - secteur du Parc)		
1- Surfaces cédées	45 673	51 619
2- Surfaces en option	0	0
3- Surfaces libres	25 175	19 229
TOTAL ZUYa	70 848	70 848
TOTAL GÉNÉRAL CESSIBLE	384 162	384 162

4 entreprises souhaitent s'agrandir.

Bilan financier

Le bilan au 31/12/2002 a été établi sur les décomptes de dépenses et recettes réglées à cette date, ainsi que les dépenses et recettes à engager jusqu'en fin d'opération.

	Bilan au 31/12/2001	Bilan au 31/12/2002	Écarts
DÉPENSES en K€ TTC			
- Acquisitions	1 394	1 396	2
- Études	278	278	0
- Travaux	4 903	4 942	39
- Frais :			
· Financiers	1 402	1 402	0
· Société	390	378	- 12
· Commercialisation	644	668	24
· TVA	868	827	- 41
· Divers	68	27	- 41
TOTAL DÉPENSES TTC	9 947	9 918	- 29
RECETTES en K€ TTC			
- Cessions	6 246	6 256	10
- Autres produits			
· Acomptes	0	0	0
· TVA	341	337	- 4
· Produits de gestion	36	- 2	- 38
- Engagement de la Ville			
· Verst subv. FNADT	381	381	0
· Sur prix vente terrains	1 102	1 102	0
· Acquisition de réseaux	589	592	3
· Équilibre d'opération	1 252	1 252	0
TOTAL RECETTES TTC	9 947	9 918	- 29

Analyse des variations des dépenses (- 29 K€ TTC) :

La diminution des dépenses est essentiellement liée à la diminution des frais de société et divers, ainsi qu'à une minoration de la TVA liée aux échéanciers dépenses/recettes.

Analyse de la variation des recettes (- 29 K€ TTC) :

La diminution des recettes provient essentiellement de l'absence de produits de gestion et du fait qu'un compromis de vente n'a pas été concrétisé.

Les versements des participations et le paiement des acquisitions de réseaux par la Ville (3 328 K€ TTC), sont prévus conformément à l'échéancier suivant :

(Arrondis)	BUDGET PRINCIPAL			Achat d'ouvrages
Années	Reversement de subventions	Aide aux entreprises	Participations au déficit	
2002	381	774	1 068	464
2003	0	328	152	129
2004	0	0	32	0
2005	0	0	0	0
2006				
Total	381	1 102	1 252	593

Cette opération étant proche de son achèvement, il n'est pas opportun de transformer la convention de concession en Convention Publique d'Aménagement.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan au 31 décembre 2002,
- approuver l'engagement de la Ville de Besançon à l'opération qui s'élève à 3 328 K€ TTC et ce sur la durée de la convention,
- approuver l'échéancier de versement des participations.

«M. l'Adjoint FUSTER : C'est une zone qui est pas mal avancée. Il n'y a pas de changements notoires. On vous rappelle le total général cessible des m². Nous n'avons pas vendu de m² en 2002, par contre nous avons beaucoup de compromis de vente très avancés qui devraient se concrétiser en 2003. La situation sur La Fayette évolue toujours très favorablement à la fois sur la zone industrielle et sur la zone commerciale. Il nous reste quand même 6 ha à commercialiser et dans le cadre de la zone franche, c'est quelque chose de très intéressant pour nous».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables unanimes des Commissions Urbanisme et Économie-Emploi, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 17 juillet 2003.