

ZAC de Planoise - Bilan révisé au 31 décembre 2002

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 2001 a été approuvé par le Conseil Municipal du 26 septembre 2002.

Le présent document a pour objectif de présenter l'état d'avancement de l'opération au 31 décembre 2002 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 selon l'avancement des constructions.

Au fur et à mesure de l'opération, la SEDD propose à la Ville d'intégrer dans le patrimoine communal des espaces de voiries aménagés. Les parcelles EK 345-335-317-337-339 sont de cette nature ; il sera procédé à leur rétrocession.

2 - Commercialisation

Par rapport au dernier bilan, le tableau ci-après fait apparaître le niveau de commercialisation par rapport au total théorique attribué à l'ensemble de l'opération :

	Réalisation fin 2003		Potentiel restant	TOTAL
Logements locatifs :				
* en nombre logements	1 830			
* en m ² SHON		140 726	7 574	148 300
Logements en accession :				
* en nombre de logements	734			
* en m ² SHON		53 190	10	53 200
Bureaux et activités :				
* en m ² SHON		60 867	14 833	75 700
Commerces :				
* en m ² SHON		18 397	1 603	20 000
TOTAL en m² SHON		273 180	24 020	297 200

Dans le domaine des activités, on note une vente d'un terrain aux ASSEDIC.

Pour le logement, c'est essentiellement dans le secteur des Vallières que les derniers terrains ont été vendus :

- à la SAIEMB et SAFC pour une nouvelle tranche de logements mixtes «Le Courbet»,
- à la Polyclinique pour un projet d'extension à moyen terme.

3 - Bilan Financier

DEPENSES K€ TTC	Bilan approuvé au 31.12.2001	Présent bilan au 31.12.2002
ACQUISITIONS	1 050	1 050
ETUDES		
* Études au tiers	154	154
* Études Société	1 138	1 139
* Études Générales	1 239	1 266
TOTAL ETUDES	2 531	2 559
TRAVAUX		
* Aménagement des sols	424	424
* Travaux secondaires	10 831	10 831
* Travaux tertiaires	10 789	10 889
* Travaux ouvrages participation	26	26
* Travaux chauffage urbain	8 344	8 307
* Travaux superstructures	3 777	3 777
TOTAL TRAVAUX	34 191	34 254
FRAIS		
* Frais financiers	5 928	5 925
* Frais société	1 675	1 669
* Frais sur ventes :		
- rémunération	592	592
- autres frais/vente	615	615
* Charges de gestion et divers	593	595
* TVA complément réglé	3 186	3 102
* Fonds de concours	1 262	1 262
TOTAL FRAIS	13 851	13 760
TOTAL DEPENSES K€ TTC	51 623	51 623

Les travaux d'aménagements généraux sont réalisés à 100 %. Seuls restent à réaliser les travaux de raccordements aux quelques parcelles restant à commercialiser et la finition de liaison piétonne entre les 110 HLM et le programme locatif SAIEMB.

RECETTES K€ TTC	Bilan au 31/12/2001	Présent bilan au 31/12/2002
PARTICIPATION TIERS	14	14
CESSIONS		
* Terrains	17 732	17 740
* Superstructures	5	5
* Raccordement chauffage	6 151	6 101
* Autres versements	213	213
TOTAL CESSIONS	24 101	24 059
AUTRES PRODUITS		
* Fonds de concours	509	509
* Produits de gestion	339	341
* TVA remboursée	2 024	2 071
TOTAL AUTRES PRODUITS	2 872	2 921
FINANCEMENT VILLE		
* Participation d'équilibre	22 590	22 590
* Versements sur terrains	1 661	1 661
* Vente d'ouvrages		
- Eau	187	194
- Assainissement	198	184
TOTAL FINANCEMENT VILLE	24 636	24 629
TOTAL RECETTES K€ TTC	51 623	51 623

A - Analyse des dépenses

Pour le présent bilan au 31 décembre 2002, les dépenses s'élèvent à 51 623 K€ dans l'objectif de terminer l'opération fin 2005.

A cette date, 49 627 K€ sont déjà réglés, ce qui représente environ 96 %.

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

B - Analyse des recettes

Au présent bilan, les recettes prévisionnelles s'élèvent à 51 623 K€.

A cette date, 48 551 K€ ont été perçus, ce qui représente 93 %.

Le financement de la Ville est inchangé (légèrement inférieur au dernier bilan soit 24 629 K€ au lieu de 24 636 K€ (soit - 7 K€)).

L'opération de ZAC devrait pouvoir être clôturée en 2005.

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, sans changement par rapport à 2002 :

	Participation en K€ TTC	Acquisitions de terrain	Achat d'ouvrages		
			Eau	Assainisse- ment	
Encaissé au 31/12/2001	21 344	1 661	38	149	
2002	320	0	57	0	
2003	320	0	67	35	
2004	320	0	32	0	
Ultérieur	286	0	0	0	
TOTAL	22 590	1 661	194	184	24 629 K€ TTC

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2002,
- approuver l'engagement de la Ville pour 24 629 K€ TTC dont l'échéancier de règlement est décrit ci-avant,
- inscrire au budget de la Ville les sommes correspondantes,
- prendre en compte la rétrocession des parcelles constituant des délaissés et des espaces de voirie (soit EK 345 : 62 a 58 - EK 335 : 0 a 78 - EK 317 : 2 a 72 - EK 337 : 1 a 56 - EK 339 : 9 a 68).

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions Urbanisme et Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide d'adopter les propositions qui lui sont soumises.

N'ont pas pris part au vote : M. le Maire, M. Michel LOYAT, M. Yves-Michel DAHOUI (mandat de M. Vincent FUSTER).

Récépissé préfectoral du 23 octobre 2003.