

ZAC La Fayette - Bilan révisé au 31 décembre 2003

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 2002 a été approuvé par le Conseil Municipal le 10 juillet 2003.

Le présent document a pour objet de présenter l'état d'avancement au 31 décembre 2003.

Bilan physique

- Acquisitions des terrains : reste à réaliser une partie du foncier de FCI pour une surface de 9 086 m²

- Viabilités secondaires et tertiaires réalisées à 85 %.

- 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 Causses (+ quelques raccordements de lots à commercialiser).

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 2,3 ha à commercialiser en secteur ZUY et plus rien en ZUYa, soit 5 % de la zone commercialisable.

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 31/12/2002	Situation au 31/12/2003
SECTEUR ZUY (rue La Fayette)		
1 - Surfaces cédées	271 254	289 015
2 - Surfaces en option	0	8 000
3 - Surfaces libres	42 060	23 100
TOTAL ZUY	313 314	320 115
SECTEUR ZUYa (rue de Vigny - secteur du Parc)		
1 - Surfaces cédées	51 619	51 619
2 - Surfaces en option	0	0
3 - Surfaces libres	19 229	19 229
TOTAL ZUYa	70 848	70 848
TOTAL GENERAL CESSIBLE	384 162	390 963

Le total des surfaces à céder augmente du fait de l'acquisition à FCI d'une partie de terrains à commercialiser. Une entreprise souhaite s'agrandir (Fabricom) et 2 autres ont manifesté le souhait de s'implanter (Vitabri et Masnada).

Bilan financier

Le bilan au 31/12/2003 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 31/12/2002	Bilan au 31/12/2003	Ecart
DEPENSES en K€ TTC			
- Acquisitions	1 396	1 582	186
- Etudes	278	278	0
- Travaux	4 942	5 251	309
- Frais :			
. Financiers	1 402	1 320	- 82
. Société	378	359	- 19
. Commercialisation	668	745	77
. TVA	827	852	25
. Divers	27	39	12
TOTAL DEPENSES TTC	9 918	10 426	508

	Bilan au 31/12/2002	Bilan au 31/12/2003	Ecart
RECETTES en K€ TTC			
- Subventions	0	61	61
- Cessions	6 256	6 617	361
- Autres produits			
. Acomptes	0	0	0
. TVA	337	337	0
. Produits de gestion	- 2	49	51
- Engagement de la Ville			
. Versement subvention FNADT	381	381	0
. Sur prix vente terrains	1 102	1 102	0
. Acquisition de réseaux	592	627	35
. Equilibre d'opération	1 252	1 252	0
TOTAL RECETTES TTC	9 918	10 426	508

Analyse des variations des dépenses (+ 508 K€ TTC) :

L'augmentation des dépenses est essentiellement liée à :

1) l'acquisition du foncier de FCI (+ 187 K€),

2) aux travaux (+ 309 K€) correspondant à la viabilisation des terrains FCI, au plateformage et à l'actualisation des prix des travaux restant à exécuter.

Analyse de la variation des recettes (+ 508 K€ TTC) :

L'augmentation des recettes provient essentiellement :

- de l'augmentation de la surface cessible suite aux acquisitions FCI (+ 360 K€)
- de subvention pour le plateformage du terrain MMT (+ 61 K€)
- de produits de gestion (+ 51 K€)
- de cession d'ouvrage d'assainissement à la collectivité (+ 35 K€).

Les versements des participations et le paiement des acquisitions de réseaux par la Ville (3 363 K€ TTC), 3 362 419 € TTC, sont prévus conformément à l'échéancier suivant :

(Arrondis)	BUDGET PRINCIPAL			Achat d'ouvrages
Années	Reversement de subventions	Aide aux entreprises	Participations au déficit	
2004	0	328	152	0
2005	0	0	32	25

Les versements constatés en 2004 représentent l'effort de la Ville de Besançon en 2003 dont les encaissements par la SEDD ont été constatés en début 2004.

Cette opération étant proche de son achèvement, le bilan de clôture pourrait être envisagé pour fin 2005 début 2006.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan au 31 décembre 2003 ;
- approuver l'engagement de la Ville de Besançon à l'opération qui s'élève à 3 363 K€ TTC (3 362 419 € TTC) et ce sur la durée de la convention ;
- inscrire à ces budgets les sommes exposées ;
- prendre en compte la rétrocession des parcelles constituant des délaissés et des espaces de voirie (soit EL 180 de 25 a 16 - EM 640 de 1 a 18 - EM 649 de 33 a 07 - EM 660 de 0 a 85) et autoriser M. le Maire ou son représentant à signer l'acte authentique à l'euro symbolique.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide d'adopter les propositions qui lui sont soumises.

M. le Maire, M. LOYAT et M. FUSTER n'ont pas participé au vote.

Récépissé préfectoral du 26 novembre 2004.