

ZAC de Planoise - Bilan révisé au 31 décembre 2003

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 2002 a été approuvé par le Conseil Municipal du 16 octobre 2003.

Le présent document a pour objectif de présenter l'état d'avancement de l'opération au 31 décembre 2003 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 126-322-EP188-119-85 sont de cette nature, il sera donc procédé à leur rétrocession.

2 - Commercialisation

Le tableau ci-dessous fait apparaître le niveau de commercialisation prévisionnel des SHON et quantité de logements à fin 2005 par rapport aux objectifs du dossier de réalisation.

	Réalisation fin 2005		Potentiel restant	TOTAL
Logements locatifs :				
* en nombre logements	1 900			
* en m ² SHON		143 426	4 874	148 300
Logements en accession :				
* en nombre logements	734			
* en m ² SHON		53 190	10	53 200
Bureaux et activités :				
* en m ² SHON		73 867	1 833	75 700
Commerces :				
* en m ² SHON		18 397	1 603	20 000
TOTAL en m² SHON		288 880	8 320	297 200

Dans le domaine des activités :

- la vente de 2 terrains à la Société VECTOR qui réalise des programmes tertiaires en locatif est en cours
- la Polyclinique devrait se porter acquéreur d'un terrain principalement dédié au regroupement du stationnement.

Pour le logement :

- le dernier terrain est réservé à la SAIEMB pour une nouvelle tranche de logements en continuité du programme des Vallières.

3 - Bilan financier

Dépenses K€ TTC	Bilan approuvé au 31/12/2002	Présent bilan au 31/12/2003
Acquisitions	1 050	1 050
Etudes		
- Etudes aux tiers	154	154
- Etudes Société	1 139	1 140
- Etudes Générales	1 266	1 252
Total études	2 559	2 546
Travaux		
- Aménagement des sols	424	424
- Travaux secondaires	10 831	10 831
- Travaux tertiaires	10 889	10 960
- Travaux ouvrages participation	26	26
- Travaux chauffage urbain	8 307	8 240
- Travaux superstructures	3 777	3 777
Total travaux	34 254	34 258
Frais		
- Frais financiers	5 925	5 882
- Frais société	1 669	1 670
- Frais sur ventes :		
* rémunération	592	607
* autres frais/vente	615	614
- Charges de gestion et divers	595	592
- TVA complément réglé	3 102	3 043
- Fonds de concours	1 262	1 262
Total frais	13 760	13 670
TOTAL DEPENSES K€ TTC	51 623	51 524

Les travaux d'aménagements généraux sont réalisés à 98 %. Seuls restent à réaliser les travaux de raccordements aux quelques parcelles restant à commercialiser et la finition de liaison piétonne entre les 110 logements HLM et le programme de logements SAIEMB.

Recettes K€ TTC	Bilan au 31/12/2002	Présent bilan au 31/12/2003
Participation tiers	14	14
Cessions		
- Terrains	17 740	17 720
- Superstructures	5	5
- Raccordement chauffage	6 101	6 058
- Autres versements	213	213
Total cessions	24 059	23 996
Autres produits		
- Fonds de concours	509	509
- Produits de gestion	341	341
- TVA remboursée	2 071	2 026
Total autres produits	2 921	2 876
Financement Ville		
- Participation d'équilibre	22 590	22 590
- Versements sur terrains	1 661	1 661
- Vente d'ouvrages		
* Eau	194	175
* Assainissement	184	212
Total financement Ville	24 629	24 638
TOTAL RECETTES K€ TTC	51 623	51 524

A - Analyse des dépenses

Pour le présent bilan au 31 décembre 2003, les dépenses s'élèvent à 51 524 K€ dans l'objectif de terminer l'opération fin 2005.

A cette date, 50 165 K€ sont déjà réglés, ce qui représente environ 98 %.

Les objectifs du dernier bilan sont maintenus.

B - Analyse des recettes

Au présent bilan, les recettes prévisionnelles s'élèvent à 51 524 K€.

A cette date, 49 242 K€ ont été perçus, ce qui représente 96 %.

Le financement de la Ville varie de 10 K€ par rapport au dernier bilan ; l'incidence est due à la variation des cessions d'ouvrage d'eau et d'assainissement

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 2003 pour la participation et une légère évolution pour les cessions d'ouvrage :

	Participation	Acquisitions de terrain	Achat d'ouvrages	
			Eau	Assainissement
2004	320	0	20	29
2005	286	0	8	17
Ultérieur	0	0	0	0
TOTAL	606	0	28	46

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2003,
- approuver l'engagement de la Ville pour 24 638 K€ TTC (24 638 685 € TTC) dont l'échéancier de règlement est décrit ci-avant,
- inscrire au budget de la Ville les sommes correspondantes,
- prendre en compte la rétrocession à l'euro symbolique des parcelles constituant des délaissés et des espaces de voirie (soit parcelles EK 126 : 68 a 87 - 322 : 7 a 31 - EP 188 : 15 a 36 - 11 : 4 a 43 - 85 : 1 a 90),
- autoriser M. le Maire à céder à la SEDD une surface de 113 m² constituant un délaissé sur les bases de 3,85 € le m². Cette surface sera découpée dans la parcelle actuellement cadastrée PE 382.

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

M. le Maire, M. LOYAT, M. FUSTER n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 7 décembre 2004.