

## ZAC La Fayette - Bilan révisé au 31 décembre 2004

**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 2003 a été approuvé par le Conseil Municipal le 25 novembre 2004.

Le présent document a pour objet de présenter l'état d'avancement au 30 octobre 2005.

### Bilan physique

- Acquisitions des terrains : reste à réaliser une partie du foncier de FCI pour une surface de 9 086 m<sup>2</sup>

- Viabilités secondaires et tertiaires réalisées à 95 %.

- L'ensemble des viabilités est réalisé à l'exclusion des aménagements de finition des rues La Fayette, Huygens et de l'accès au centre culturel ainsi que les raccordements des terrains en cour de commercialisation.

### 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 ne reste plus de terrain à commercialiser en secteur ZUY et plus rien en ZUYa. Il ne reste plus qu'à concrétiser par des compromis ou des actes les terrains qui font l'objet d'option.

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

L'état de commercialisation se présente ainsi (en m<sup>2</sup> de terrain) :

	Situation au 31/12/2003	Situation au 31/12/2004
<b>Secteur ZUY (rue La Fayette)</b>		
1 - Surfaces cédées	289 015 m <sup>2</sup>	281 537 m <sup>2</sup>
2 - Surfaces en option	8 000 m <sup>2</sup>	40 316 m <sup>2</sup>
3 - Surfaces libres	23 100 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Total ZUY</b>	<b>320 115 m<sup>2</sup></b>	<b>321 853 m<sup>2</sup></b>
<b>Secteur ZUYa (rue de Vigny - secteur du Parc)</b>		
1 - Surfaces cédées	51 619 m <sup>2</sup>	56 389 m <sup>2</sup>
2 - Surfaces en option	0 m <sup>2</sup>	14 351 m <sup>2</sup>
3 - Surfaces libres	19 229 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Total ZUYa</b>	<b>70 848 m<sup>2</sup></b>	<b>70 740 m<sup>2</sup></b>
<b>Total général cessible</b>	<b>384 162 m<sup>2</sup></b>	<b>392 593 m<sup>2</sup></b>

*Situation des négociations en cours*

Une entreprise souhaite s'agrandir (Fabricom) et trois autres ont manifesté le souhait de s'implanter (Yéma, Micropierre, MDS), une réserve de 3 707 m<sup>2</sup> pour l'agrandissement de Parkéon sera cédée ultérieurement à la SAIEMB.

*Évolution des surfaces par rapport au dernier bilan*

Il n'avait pas été retenu de céder l'emprise de la voirie pour la desserte des lots à créer sur les parcelles correspondant au foncier acquis à FCI. Ces surfaces sont donc maintenant cédées.

**Bilan financier**

Le bilan au 31/12/2004 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.

Dépenses	Bilan au 31/12/2003		Bilan au 31/12/2004	
	TTC	HT	TTC	HT
Acquisitions	1 582 K€	1 578 K€	1 582 K€	1 517 K€
Études	278 K€	233 K€	274 K€	234 K€
Travaux	5 251 K€	4 262 K€	5 419 K€	4 543 K€
Frais :				
Financiers	1 320 K€	1 320 K€	1 198 K€	1 198 K€
Société	359 K€	359 K€	366 K€	359 K€
Commercialisation	745 K€	660 K€	709 K€	709 K€
Divers	39 K€	37 K€	54 K€	52 K€
<b>Total dépenses hors mouvement TVA</b>	<b>9 574 K€</b>	<b>8 450 K€</b>	<b>9 602 K€</b>	<b>8 533 K€</b>
Mouvement de TVA	852 K€			
<b>Total dépenses</b>	<b>10 426 K€</b>			

Recettes	Bilan au 31/12/2002		Bilan au 31/12/2003	
	TTC	HT	TTC	HT
Subventions	61 K€	61 K€	138 K€	115 K€
Cessions	6 617 K€	5 532 K€	6 404 K€	5 426 K€
Autres produits :				
Acomptes	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Produits de gestion	50 K€	50 K€	60 K€	60 K€
Engagement de la Ville				
Versement subvention FNADT	381 K€	318 K€	381 K€	318 K€
Sur prix vente terrains	1 102 K€	917 K€	1 102 K€	917 K€
Acquisition de réseaux	627 K€	524 K€	627 K€	524 K€
Acquisition de terrain	0 K€	0 K€	151 K€	126 K€
Équilibre d'opération	1 252 K€	1 047 K€	1 252 K€	1 047 K€
<b>Total recettes hors mouvement TVA</b>	<b>10 090 K€</b>	<b>8 450 K€</b>	<b>10 115 K€</b>	<b>8 533 K€</b>
Mouvement de TVA	337 K€			
<b>Total recettes</b>	<b>10 426 K€</b>			

**Dorénavant les bilans seront présentés HT et non TTC comme précédemment ; en conséquence le commentaire sur l'évolution sera exprimé en montant HT.**

**Analyse des variations des dépenses (+ 83 K€ HT) :**

Dépenses	Bilan au 31/12/2003	Bilan au 31/12/2004	Écart
Acquisitions	1 579 K€ HT	1 517 K€ HT	- 62 K€ HT
Études	233 K€ HT	234 K€ HT	1 K€ HT
Travaux	4 262 K€ HT	4 543 K€ HT	281 K€ HT
Frais :			
Financiers	1 320 K€ HT	1 198 K€ HT	- 122 K€ HT
Société	359 K€ HT	359 K€ HT	0 K€ HT
Commercialisation	660 K€ HT	630 K€ HT	- 30 K€ HT
Divers	37 K€ HT	52 K€ HT	15 K€ HT
<b>Total dépenses</b>	<b>8 450 K€ HT</b>	<b>8 533 K€ HT</b>	<b>83 K€ HT</b>

La variation des dépenses est essentiellement liée à :

- 62 K€ HT l'acquisition du foncier régularisation des provisions
- + 276 K€ HT Correspond aux travaux pour desservir le centre culturel et à l'actualisation des prix des travaux restant à exécuter
- 122 K€ HT Diminution des provisions pour frais financiers
- 15 K€ HT Diminution des frais divers et de commercialisation

**Analyse de la variation des recettes (+ 83 K€ HT) :**

Recettes	Bilan au 31/12/2003	Bilan au 31/12/2004	Écart
Subventions	61 K€ HT	115 K€ HT	54 K€ HT
Cessions	5 532 K€ HT	5 426 K€ HT	- 106 K€ HT
Autres produits :			
Acomptes	0 K€ HT	0 K€ HT	0 K€ HT
Produits de gestion	50 K€ HT	60 K€ HT	10 K€ HT
Engagement de la Ville :			
Versement subventions FNADT	318 K€ HT	318 K€ HT	0 K€ HT
Sur prix vente terrains	918 K€ HT	918 K€ HT	0 K€ HT
Acquisition de réseaux	524 K€ HT	524 K€ HT	0 K€ HT
Acquisition de terrain	0 K€ HT	126 K€ HT	126 K€ HT
Équilibre d'opération	1 047 K€ HT	1 047 K€ HT	0 K€ HT
<b>Total recettes</b>	<b>8 450 K€ HT</b>	<b>8 533 K€ HT</b>	<b>83 K€ HT</b>

Les variations des recettes proviennent essentiellement de :

- + 54 K€ HT l'augmentation des subventions pour le plateformage du terrain Vitabri
- 106 K€ HT diminution des recettes des cessions aux tiers correspondant au foncier qui devait être vendu au centre culturel.
- + 10 K€ Augmentation des produits de gestion correspondant aux produits financiers

+ 126 K€ HT Cession à la collectivité du foncier qui a fait l'objet d'un bail emphytéotique pour l'implantation du centre culturel et du foncier adjacent soit 9 000 m<sup>2</sup> environ.

Ce terrain fait l'objet d'une location à l'euro symbolique à l'association AL FATH pour la réalisation d'un centre culturel. Ce bail emphytéotique a été signé par la SEDD concessionnaire en accord avec la collectivité le 24 octobre 2005 pour une durée de 99 ans.

Il prévoit le démarrage des travaux courant juillet 2006 et un achèvement au plus tard le 30 juin 2009. A l'issue du bail, le 24 octobre 2104, en accord avec l'association, la Ville de Besançon retrouvera la pleine propriété des biens.

L'acquisition du terrain par la Ville à la SEDD fait l'objet d'une délibération spécifique.

**Pas d'augmentation des participations de la collectivité.**

Les versements des participations et le paiement des acquisitions de réseaux par la Ville, 2 938 700 € HT, sont prévus conformément à l'échéancier suivant :

Budget Principal (arrondis)				Achat d'ouvrages
Années	Cessions foncières	Aide aux entreprises	Participations au déficit	
2005 - 2006	0 € HT	0 € HT	0 € HT	0 € HT
et suivants	126 014 € HT	0 € HT	0 € HT	0 € HT
Total	126 014 € HT	0 € HT	0 € HT	0 € HT

Cette opération étant proche de son achèvement, le bilan de clôture pourrait être envisagé pour fin 2006 début 2007.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan au 31 décembre 2004,
- approuver l'engagement de la Ville de Besançon à l'opération qui s'élève à 2 938 700 € HT et ce sur la durée de la convention,
- d'inscrire aux budgets 2006 et suivants les sommes exposées pour l'acquisition du foncier : 126 014 € HT, soit 150 712,74 € TTC,
- d'approuver l'acquisition d'une parcelle restante de 5 000 m<sup>2</sup> environ en l'état cadastrée EN 563 au prix de 16 289 € HT, soit 19 481,64 € TTC.

**«M. LE MAIRE :** Juste un mot. Il faut le savoir, aujourd'hui c'est 1 950 emplois créés, donc c'est, excusez-moi de le dire, un bon succès, ce qui montre auparavant avec la ville et maintenant avec l'agglomération que l'industrie compte beaucoup pour nous. Et lorsque j'entends dans la bouche de certains que l'emploi industriel ne nous tiendrait pas à cœur, je veux dire publiquement que pour moi, l'emploi à Besançon et entre autres l'emploi industriel, c'est quelque chose de primordial car je fais partie de ceux qui savent bien qu'il faut créer des richesses et qu'on ne peut pas mettre en place des politiques si on ne crée pas de richesses.

**Mme Françoise BRANGET :** Bravo !

**M. LE MAIRE** : L'emploi industriel, je l'ai toujours dit -mais vous n'avez pas à dire bravo-, et je l'ai déjà écrit en 2001 et j'ai même la prétention de savoir un peu ce que c'est d'avoir quelques connaissances et même quelques amis dans ce domaine. Donc la ZAC La Fayette est une très belle opération désormais complète. Vincent, tu peux peut-être en dire un mot mais rapidement pour ne pas allonger le débat.

**M. Vincent FUSTER** : On arrive pratiquement en fin de zone La Fayette et le bilan qui vous est présenté n'a pas beaucoup de différences par rapport à celui de l'an dernier. On devrait clore pratiquement l'opération La Fayette fin 2006 ou début 2007».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables unanimes des Commissions n° 3, 7 et du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions qui lui sont soumises.

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

*Récépissé préfectoral du 25 janvier 2006.*