

## ZAC La Fayette - Compte rendu annuel à la collectivité au 31 mai 2006 - Bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2005 - Avenant à la concession pour prorogation de délai

**M. LE MAIRE, 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 le 7 avril 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 2004 a été approuvé par le Conseil Municipal le 16 janvier 2006.

Le présent document a pour objet de présenter l'état d'avancement au 31 mai 2006.

### 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 ni en secteur 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 31/12/2004	Situation au 31/12/2005
<b>Secteur ZUY (rue La Fayette)</b>		
1. Surfaces cédées	281 537	285 244
2. Surfaces en option	40 316	36 609
3. Surfaces libres	0	0
<b>Total ZUY</b>	<b>321 853</b>	<b>321 853</b>

	Situation au 31/12/2004	Situation au 31/12/2005
<b>Secteur ZUYa</b> <i>(rue de Vigny - Secteur du Parc)</i>		
1. Surfaces cédées	56 389	60 740
2. Surfaces en option	14 351	10 000
3. Surfaces libres	0	0
<b>Total ZUYa</b>	70 740	70 740
<b>Total général cessible</b>	<b>392 593</b>	<b>392 593</b>

*Situation des négociations en cours*

1 entreprise souhaite s'agrandir (Fabricom) et 3 autres ont manifesté le souhait de s'implanter (Yéma, Micropierre, MDS).

*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 31/12/2005 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.

**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 (+ 17 K€ HT)**

Dépenses	Bilan au 31/12/2004	Bilan au 31/12/2005	Écarts
Acquisitions	1 517 K€ HT	1 513 K€ HT	- 4 K€ HT
Études	234 K€ HT	222 K€ HT	- 12 K€ HT
Travaux	4 543 K€ HT	4 603 K€ HT	+ 60 K€ HT
Frais :			
* Financiers	1 198 K€ HT	1 175 K€ HT	- 23 K€ HT
* Société	359 K€ HT	381 K€ HT	+ 22 K€ HT
* Commercialisation	630 K€ HT	609 K€ HT	- 21 K€ HT
* Divers	52 K€ HT	47 K€ HT	- 5 K€ HT
<b>Total dépenses</b>	<b>8 533 K€ HT</b>	<b>8 550 K€ HT</b>	<b>17 K€ HT</b>

La variation des dépenses + 16 646 € HT est essentiellement liée à :

- Acquisition - 4 064 € HT : fin des acquisitions
- Etudes - 11 702 € HT : travaux géomètre supplémentaire et transfert au poste frais de société de frais de bilan de clôture
- Travaux + 60 114 € HT : ils prennent en compte les travaux de voirie pour desservir le centre culturel et l'actualisation des prix des travaux restant à exécuter
- Frais annexes - 35 029 € HT : fin de la mission de commercialisation de la CCI
- Frais financiers - 22 779 € HT : ajustement de la provision
- Frais de société + 30 106 € HT : transfert de la rémunération de clôture du poste études et application des conditions de rémunération contractuelles.

#### Analyse de la variation des recettes (+ 17 K€ HT)

Recettes			Écarts
Subventions	115 K€ HT	130 K€ HT	15 K€ HT
Cessions	5 426 K€ HT	5 425 K€ HT	- 1 K€ HT
Autres produits :			
* Acomptes	0 K€ HT	0 K€ HT	0 k€ HT
* Produits de gestion	60 K€ HT	64 K€ HT	4 K€ HT
Engagement de la Ville :			
* Versement subventions	524 K€ HT	523 K€ HT	- 1 K€ HT
* Sur prix vente terrains	126 K€ HT	126 K€ HT	0 K€ HT
* Acquisition de réseaux	318 K€ HT	318 K€ HT	0 K€ HT
* Acquisition de terrain	917 K€ HT	917 K€ HT	0 K€ HT
* Équilibre d'opération	1 047 K€ HT	1 047 K€ HT	0 K€ HT
<b>Total recettes</b>	<b>8 533 K€ HT</b>	<b>8 550 K€ HT</b>	<b>17 K€ HT</b>

Les variations des recettes + 16 646 € proviennent essentiellement de :

- Provenant des tiers + 17 512 € HT
  - \* Autres participations + 14 326 € HT : subvention CAGB et Conseil Général au titre des programmes Vitabri et MMT
  - \* Produits financiers + 4 014 €
- Provenant de la collectivité - 866 € HT : diminution du montant des cessions d'ouvrages.

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

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

## Prorogation du contrat

Eu égard à l'état d'avancement de la commercialisation des dernières parcelles restant à céder, des conditions de leurs cessions et des délais accordés aux acquéreurs pressentis pour lever leur option, il est proposé de proroger la durée de la mission de la SEDD pour une période de deux ans.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent compte rendu au 31 mai 2006 contenant le bilan révisé de l'opération d'aménagement de la ZAC La Fayette (dont les chiffres correspondant au réalisé sont arrêtés au 31/12/2005)

- prendre acte que les prix de vente des terrains restent inchangés :

\* 19,82 € HT le m<sup>2</sup> sur le secteur ZU.y

\* 31,94 € HT le m<sup>2</sup> sur le secteur ZU.ya

- approuver l'engagement de la Ville de Besançon à l'opération qui s'élève à 2 931 825 € TTC soit 2 283 267 € HT correspondant aux participations, 126 014 € HT au titre des cessions foncières et de 522 544 € HT au titre des cessions d'ouvrages d'eau et assainissement,

Donc reste à régler : 126 014 € HT soit 150 712,74 € TTC au titre des acquisitions décomposé comme suit :

Arrondis	Budget principal		Remise d'ouvrage à titre onéreux	
	Cessions foncières	Participation au déficit	Réseau d'eau	Réseau d'assainissement
2006	126 014 € HT	0 € HT	0 € HT	0 € HT
Total	126 014 € HT	0 € HT	0 € HT	0 € HT

- 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,

- d'inscrire aux budgets 2006 et suivants les sommes exposées pour l'acquisition du foncier : 126 014 € HT, soit 150 712,74 € TTC, au chapitre 21.824.2111.6027.30100,

- d'autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant à la concession qui prolonge sa validité de deux ans,

- d'autoriser M. le Maire à inscrire les subventions du Département (FDAUE) et de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (FIE) pour les programmes Vitabri et MMT, en recettes par décision modificative au budget de l'exercice courant, à réception de la subvention, aux chapitres 13.824.1313/1315.88016.30100 et à les reverser à la SEDD par réaffectation au chapitre 204.824.2042.88016.30100.

Après en avoir délibéré et sur avis favorables unanimes des Commissions n° 3 et du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, en décide ainsi.

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

*Récépissé préfectoral du 6 novembre 2006.*