

## ZAC de Planoise - Compte rendu annuel à la collectivité au 30 mai 2006 - Bilan au 31 décembre 2005

**M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur :** La ZAC de Planoise a été engagée le 18 novembre 1977. Le Conseil Municipal du 23 avril 1979 a adopté le dossier de réalisation de l'opération en vue de l'aménagement de près de 61 hectares. Aujourd'hui, l'opération arrive quasiment à son terme et a rempli les objectifs de départ, de constituer un quartier mixte. La ZAC accueille 5 000 personnes, a permis la construction de près de 2 500 logements. Elle a constitué un pôle de quartier autour de la place Cassin, avec 18 500 m<sup>2</sup> de commerces et un pôle d'activité sur le site de 60 000 m<sup>2</sup> de shon de bureaux (hôtellerie, services publics, activités privées médicales, de services, ...). Les équipements publics (parc urbain, espace culturel, lycées, piscine patinoire) complètent l'opération.

### 1- Bilan physique au 31 mai 2006

**Les travaux** de finition des viabilités secondaires ainsi que la réalisation des travaux d'aménagement se poursuivent en accompagnement des programmes en cours de réalisation.

**La commercialisation** de la ZAC arrive à son terme. Sur les 297 000 m<sup>2</sup> de SHON prévus, il reste aujourd'hui un potentiel de 24 000 m<sup>2</sup> pour les destinations activités, logements locatifs et commerces.

Les cessions en cours, vont consommer l'ensemble du foncier restant. Ainsi, la SAIEMB réalisera une opération d'une trentaine de logements rue Blaise Pascal. Elle réalise également pour le compte de l'INSEE, un bâtiment rue Louis Garnier. Le Centre d'addictologie s'implantera quant à lui en bordure du parc urbain. La Ville de Besançon récupère enfin un terrain en bordure du parc urbain, à côté de la piscine La Fayette pour aménager une «entrée du parc».

Le prix de cession des terrains restant est proposé à 38,11€HT pour des m<sup>2</sup> terrains, à 72,22 € HT pour des m<sup>2</sup> de SHON. Il s'agit d'un prix bilan, constituant une base de discussion

En m <sup>2</sup> de SHON	Réalisé au 31/12/2005	Potentiel restant	Total
Logements locatifs	140 726 m <sup>2</sup>	7 574 m <sup>2</sup>	148 300 m <sup>2</sup>
Logements en accession	53 190 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	53 200 m <sup>2</sup>
Commerces	18 397 m <sup>2</sup>	1 603 m <sup>2</sup>	20 000 m <sup>2</sup>
Bureaux et activités	60 867 m <sup>2</sup>	14 833 m <sup>2</sup>	75 700 m <sup>2</sup>
<b>Ensemble</b>	<b>273 180 m<sup>2</sup></b>	<b>24 020 m<sup>2</sup></b>	<b>297 200 m<sup>2</sup></b>

### 2- Bilan financier au 31 décembre 2005

Cette année, le bilan financier prévisionnel de l'opération augmente par rapport à celui de l'année précédente de 355 469 € TTC, soit une évolution de 0,7 %.

## 2-1 Analyse des dépenses

Dépenses	Présent bilan au 31/12/2005	Bilan au 31/12/2003	Écarts
<b>Acquisitions</b>	<b>1 049 968 € TTC</b>	<b>1 048 692 € TTC</b>	<b>276 € TTC</b>
<b>Études</b>	<b>2 545 963 € TTC</b>	<b>2 546 104 € TTC</b>	<b>- 141 € TTC</b>
- études propres Société	1 144 158 € TTC	1 139 706 € TTC	4 452 € TTC
- études tiers non rémunérables	154 172 € TTC	154 172 € TTC	0 € TTC
- études rémunérables	1 247 633 € TTC	1 252 226 € TTC	- 4 593 € TTC
<b>Travaux et honoraires</b>	<b>34 466 018 € TTC</b>	<b>34 258 349 € TTC</b>	<b>207 669 € TTC</b>
- Mise en état des sols	423 516 € TTC	423 516 € TTC	0 € TTC
- Travaux primaires et secondaires	10 831 254 € TTC	10 831 254 € TTC	0 € TTC
- Travaux tertiaires	11 070 796 € TTC	10 938 006 € TTC	132 790 € TTC
- Travaux ouvrages particuliers	26 098 € TTC	26 098 € TTC	0 € TTC
- Travaux superstructures	3 777 169 € TTC	3 777 169 € TTC	0 € TTC
- Travaux chauffage urbain	8 312 827 € TTC	8 240 319 € TTC	72 508 € TTC
- Autres	24 358 € TTC	21 986 € TTC	2 372 € TTC
<b>Frais annexes</b>	<b>4 369 836 € TTC</b>	<b>4 248 457 € TTC</b>	<b>121 379 € TTC</b>
<b>Frais financiers</b>	<b>5 849 677 € TTC</b>	<b>5 881 912 € TTC</b>	<b>- 32 235 € TTC</b>
<b>Rémunération Société</b>	<b>2 336 096 € TTC</b>	<b>2 277 577 € TTC</b>	<b>58 519 € TTC</b>
<b>Fonds de concours</b>	<b>1 262 018 € TTC</b>	<b>1 262 018 € TTC</b>	<b>0 € TTC</b>
<b>Total dépenses</b>	<b>51 879 576 € TTC</b>	<b>51 524 107 € TTC</b>	<b>355 469 € TTC</b>

L'actualisation des travaux de voirie et du chauffage urbain pour les programmes restant à réaliser, ainsi que la constitution d'une provision pour travaux imprévus ont généré une évolution de + 208 K€ TTC des dépenses du poste travaux depuis le dernier bilan.

Le nouvel échéancier de réalisation des cessions a d'autre part produit une augmentation de + 147 K€ TTC des frais sur TVA. L'évolution des conditions de rémunération de la convention a entraîné des évolutions pour les postes frais de société et frais sur vente.

## 2-2 Analyse des recettes

Recettes	Présent bilan au 31/12/2005	Bilan au 31/12/2003	Écarts
<b>Provenant des tiers</b>			
- Cessions	24 171 430 € TTC	24 009 907 € TTC	161 523 € TTC
<b>Provenant du concédant</b>	2 206 519 € TTC	2 048 648 € TTC	157 871 € TTC
- Cessions de terrains	1 818 627 € TTC	1 660 756 € TTC	157 871 € TTC
- Cessions d'ouvrages	387 892 € TTC	387 892 € TTC	0 € TTC
<b>Participations à l'équilibre</b>	22 590 048 € TTC	22 590 048 € TTC	0 € TTC
<b>Fonds de concours</b>	2 570 352 € TTC	2 534 277 € TTC	36 075 € TTC
<b>Produits de gestion divers</b>	341 227 € TTC	341 227 € TTC	0 € TTC
<b>Total recettes</b>	<b>51 879 576 € TTC</b>	<b>51 524 107 € TTC</b>	<b>355 469 € TTC</b>

Les recettes provenant des tiers ont augmenté de façon significative (gain de 162 K€ TTC), hausse due principalement à un ajustement des surfaces réellement cessibles, ajustement qui a permis de générer 146 K€ TTC de recettes supplémentaires.

La Ville de Besançon a souhaité acquérir une entité foncière en limite du parc urbain pour 157 872 € TTC, afin d'améliorer et de conforter cet équipement par la création de l'accès principal. Les entités foncières concernées sont les parcelles EM 687 à 692 pour un total de 24 ares 92.

### 3 - échéancier des engagements de la Ville

Le dernier bilan ne modifie pas le montant des engagements de la Ville, excepté le produit de cession du foncier pour le parc urbain. Le montant de 157 872 K€ TTC sera versé par la Ville au bénéfice de l'opération.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan au 31 décembre 2005,
- approuver le nouvel engagement de la Ville,
- autoriser l'acquisition du foncier de 24 ares 92 correspondant aux parcelles EM 687 à EM 692 afin de permettre l'aménagement du parc urbain, pour un montant de 157 872 K€ à imputer au chapitre 21.824. 2111.78005. 30100,
- approuver la prolongation de la concession jusqu'au 31 décembre 2008 et autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant correspondant pour permettre l'achèvement de la commercialisation de la zone et l'établissement des dossiers de clôture.

Après en avoir délibéré et sur avis favorables unanimes des Commissions n° 7 et du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'approuver les propositions du Rapporteur.

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

*Récépissé préfectoral du 6 novembre 2006.*