

## ZAC La Fayette - CRAC au 31 mai 2007 - Bilan révisé au 31 décembre 2006

**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 2009.

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 2005 a été approuvé par le Conseil Municipal le 26 octobre 2006.

Le présent document a pour objet de présenter l'état d'avancement au 31 mai 2007.

### I - 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 qu'un terrain à commercialiser en secteur ZUY suite à la modification d'une option. Par ailleurs, 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 31/12/2005	Situation au 31/12/2006
<b>SECTEUR ZUY (rue La Fayette)</b>		
1 - Surfaces cédées	285 244	285 244
2 - Surfaces en option	36 609	33 962
3 - Surfaces libres	0	2 647
<b>TOTAL ZUY</b>	<b>321 853</b>	<b>321 853</b>

	Situation au 31/12/2005	Situation au 31/12/2006
<b>SECTEUR ZUYa (rue de Vigny - secteur du Parc)</b>		
1 - Surfaces cédées	60 740	70 740
2 - Surfaces en option	10 000	0
3 - Surfaces libres	0	0
<b>TOTAL ZUYa</b>	<b>70 740</b>	<b>70 740</b>

<b>TOTAL GENERAL CESSIBLE</b>	<b>392 593</b>	<b>392 593</b>
-------------------------------	----------------	----------------

Situation des négociations en cours :

1 entreprise souhaite s'agrandir (Fabricom) et 1 autre a manifesté le souhait de s'implanter (AR Electronic).

**II - Bilan financier**

Le bilan au 31/12/2006 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.

**Analyse des variations des dépenses (+ 7 K€ HT) :**

	Bilan au 31/12/2005	Bilan au 31/12/2006	Écarts
<b>DEPENSES en K€ HT</b>			
- Acquisitions	1 513	1 512	- 1
- Études	222	225	+ 3
- Travaux	4 603	4 617	+ 14
- Frais :			
• Financiers	1 175	1 162	- 13
• Société	381	382	+ 1
• Commercialisation	609	610	+ 1
• Divers	47	49	+ 2
<b>TOTAL DEPENSES HT</b>	<b>8 550</b>	<b>8 557</b>	<b>7</b>

La variation des dépenses + 7 956 € HT est essentiellement liée à :

- Acquisition - 551 € HT : fin des acquisitions
- Etudes + 2 967 € HT : travaux géomètre supplémentaire
- Travaux + 13 690 € HT : ils prennent en compte l'actualisation des prix des travaux restant à exécuter
- Frais financiers - 12 955 € HT : ajustement de la provision
- Frais de société + 967 € HT : application des conditions de rémunération contractuelles
- Frais commercialisation + 1 142 € HT : application des conditions de rémunération contractuelles
- Frais divers + 2 695 € HT : provision pour impôts fonciers

**Analyse de la variation des recettes (+ 7 K€ HT) :**

RECETTES en K€	HT	HT	Ecart
- Subventions	130	130	0
- Cessions	5 425	5 432	+ 7
- Autres produits			
• Acomptes	0	0	0
• Produits de gestion	64	64	0
- Engagement de la Ville			
• Verst subv. FNADT	523	523	0
• Sur prix vente terrains	126	126	0
• Acquisition de réseaux	318	318	0
• Acquisition de terrain	917	644	- 273
• Équilibre d'opération	1 047	1320	+ 273
<b>TOTAL RECETTES HT</b>	<b>8 550</b>	<b>8 557</b>	<b>7</b>

Les variations des recettes + 7 957 € proviennent essentiellement de :

- Provenant des tiers + 7 957 € HT
- . Cessions + 6 695 € HT ajustement des surfaces
- . Produits de gestion + 1 261 €

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

Cette opération étant proche de son achèvement, le bilan de clôture pourrait être envisagé pour 2009.

Par ailleurs, il est à noter que la SEDD a engagé, fin 2006, une réclamation auprès des services fiscaux pour obtenir le remboursement de TVA sur les participations d'équilibre versées par la collectivité depuis 2004.

Fin mars 2007, les services fiscaux confirmaient l'analyse de la SEDD et validaient sa réclamation pour les montants payés assortis d'intérêts moratoires.

Le présent bilan ne prend pas en considération ces remboursements, car les derniers éléments financiers (intérêts moratoires) ne sont pas encore connus. Toutefois, à titre indicatif, le remboursement de la TVA sur 2004 et 2005 devrait se monter à environ 84 K€.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent compte rendu au 31 mai 2007 contenant le bilan révisé de l'opération d'aménagement de la ZAC La Fayette (dont les chiffres correspondant au réalisé sont arrêtés au 31/12/2006)

- 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 € HT 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.

Reste donc à régler : 126 014 € HT soit 150 712,74 € TTC au titre des acquisitions décomposés comme suit :

(arrondis)	BUDGET PRINCIPAL EN € HT		Remise d'ouvrage à titre onéreux	
	Cessions foncières	Participation au déficit	Réseau d'eau	Réseau d'assainissement
2007	126 014	0	0	0
<b>TOTAL</b>	126 014	0	0	0

La somme de 150 712,74 € est inscrite au budget 2007 sur l'imputation 21.824.2111.88016.30100.

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, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

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

*Récépissé préfectoral du 20 septembre 2007.*