

ZAC de Planoise - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mai 2007 - Bilan au 31 décembre 2006

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 m² de commerces et un pôle d'activité sur le site de 60 000 m² 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 2007

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 m² de SHON prévus, il reste aujourd'hui un potentiel de 24 000 m² 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'implanterait 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 restants est proposé à 38,11 € HT pour des m² de terrains, à 76,22 € HT pour des m² de SHON.

En m ² de SHON	Réalisé au 31/12/2005	Potentiel restant	Total
Logements locatifs	140 726 m ²	7 574 m ²	148 300 m ²
Logements en accession	53 190 m ²	10 m ²	53 200 m ²
Commerces	18 397 m ²	1 603 m ²	20 000 m ²
Bureaux et activités	60 867 m ²	14 833 m ²	75 700 m ²
Ensemble	273 180 m²	24 020 m²	297 200 m²

2 - Bilan financier au 31 décembre 2006

Cette année, le bilan financier prévisionnel de l'opération augmente par rapport à celui de l'année précédente de 114 047 € TTC, soit une évolution de 0,2 %.

2-1 - Analyse des dépenses

DEPENSES en € TTC	Présent bilan au 31/12/06	Bilan au 31/12/2005	Ecart
Acquisitions	1 049 968	1 049 692	0
ETUDES	2 545 963	2 545 963	0
- études propres Société	1 144 158	1 144 158	0
- études tiers non rémunérables	154 172	154 172	0
- études rémunérables	1 247 633	1 247 633	0
Travaux et honoraires	34 429 322	34 466 018	- 36 696
- mise en état des sols	423 516	423 516	0
- travaux primaires et secondaires	10 831 254	10 831 254	0
- travaux tertiaires	11 070 796	11 070 796	0
- travaux ouvrages particuliers	26 098	26 098	0
- travaux superstructures	3 777 169	3 777 169	0
- travaux chauffage urbain	8 258 547	8 312 827	- 54 280
- autres	24 358	24 358	0
- retenue de garantie	- 2 372	0	- 2 372
Frais annexes	4 520 578	4 369 836	150 743
Frais financiers	5 849 677	5 849 677	0
Rémunération Société	2 336 096	2 336 096	0
Fonds de concours	1 262 018	1 262 018	0
Total Dépenses TTC	51 993 624	51 879 576	114 047

L'actualisation des travaux à réaliser et le remboursement de retenue de garantie ont généré une évolution de + 17 K€ TTC tandis que la diminution des provisions pour travaux de chauffage présente un écart de - 54 K€.

Par ailleurs, le nouvel échéancier des cessions produit une augmentation de + 150 K€.

2-2 - Analyse des recettes

RECETTES en € TTC	Présent bilan au 31/12/2006	Bilan au 31/12/2005	Ecart
Provenant des Tiers			
- cessions	24 139 251	24 171 430	- 32 179
Provenant du Concédant	2 206 519	2 206 519	0
- cessions de terrains	1 818 627	1 818 627	0
- cessions d'ouvrages	387 892	387 892	0
Participations à l'équilibre	22 590 048	22 590 048	0
Fonds de concours	2 716 578	2 570 352	146 227
Produits de gestion divers	341 227	341 227	0
Total Recettes TTC	51 993 624	51 879 576	114 047

Les recettes des tiers présentent un écart de - 32 K€ et proviennent de l'incidence du règlement des droits au chauffage urbain à SEVE, délégataire du service public.

Le nouvel échéancier de réalisation des cessions de l'opération génère un écart de + 146 K€.

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 99 K€.

Le dernier bilan ne modifie pas les engagements de la Ville sur cette opération.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent bilan au 31 décembre 2006,

- approuver l'engagement de la Ville s'élevant à 24 796 567 € décomposés en : 22 590 048 € de participation, 1 818 627 € HT de cessions foncières, 387 892 € HT de remise d'ouvrages (175 436 € HT pour l'eau et 212 456 € HT pour l'assainissement).

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'adopter les propositions du Rapporteur.

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

Récépissé préfectoral du 20 septembre 2007.