

ZAC Planoise - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mai 2008 - Bilan au 31 décembre 2007 - Avenant n° 11

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 2008

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 14 000 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. Le Centre d'Addictologie s'implantera quant à lui en bordure du parc urbain. La Ville de Besançon rachète enfin un terrain en bordure du parc urbain, à côté de la piscine La Fayette pour aménager une «entrée du parc».

Toutefois, afin de réaliser les travaux de branchement des terrains en cours de commercialisation et de procéder à la vente des derniers terrains, il apparaît opportun de proroger la convention d'aménagement qui arrive à échéance le 31 décembre 2008 pour une année par la signature d'un avenant n° 11 à la convention. Ce délai permettra de réaliser en outre le bilan de clôture de cette opération.

Le prix de cession des terrains reste inchangé à 38,11 € HT pour des m² 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 | 70 867 m ² | 4 833 m ² | 75 700 m ² |
| Ensemble | 283 180 m² | 14 020 m² | 297 200 m² |

2 - Bilan financier au 31 décembre 2007

Cette année, le bilan financier prévisionnel de l'opération augmente par rapport à celui de l'année précédente de 87 977 € TTC, soit une évolution de 0,2 %.

2-1 Analyse des dépenses

| DEPENSES en € TTC | Bilan au 31/12/06 | Présent bilan au 31/12/2007 | Ecart |
|------------------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------|
| Acquisitions | 1 049 968 | 1 049 488 | - 480 |
| Etudes | 2 545 963 | 2 546 397 | 434 |
| - études propres Société | 1 144 158 | 1 145 158 | 1 000 |
| - études tiers non rémunérables | 154 172 | 154 172 | 0 |
| - études rémunérables | 1 247 633 | 1 247 067 | - 566 |
| Travaux et honoraires | 34 429 322 | 34 432 339 | 3 017 |
| - mise en état des sols | 423 516 | 423 516 | 0 |
| - travaux primaires et secondaires | 10 831 254 | 10 831 254 | 0 |
| - travaux tertiaires | 11 090 796 | 11 105 845 | 15 093 |
| - travaux ouvrages particuliers | 26 098 | 26 098 | 0 |
| - travaux superstructures | 3 777 169 | 3 777 169 | 0 |
| - travaux chauffage urbain | 8 258 547 | 8 244 099 | - 14 448 |
| - autres | 24 358 | 24 358 | 0 |
| - retenue de garantie | - 2 372 | 0 | 2 372 |
| Frais annexes | 4 520 579 | 4 597 397 | 76 818 |
| Frais financiers | 5 849 677 | 5 850 968 | 1 291 |
| Rémunération Société | 2 336 096 | 2 342 993 | 6 897 |
| Fonds de concours | 1 262 018 | 1 262 018 | 0 |
| Total Dépenses TTC | 51 993 623 | 52 081 600 | 87 977 |

L'actualisation des travaux à réaliser et le remboursement de retenue de garantie ont généré une évolution de + 15 K€ TTC tandis que la diminution des provisions pour travaux de chauffage présente un écart de - 14 K€. Le règlement de retenue de garantie présente un écart de + 2 K€ TTC.

Les frais annexes présentent une évolution de + 77 K€ qui est due à la restitution de la TVA ainsi que la prise en compte des taxes sur participation et taxe organique.

2-2 Analyse des recettes

| RECETTES en € TTC | Bilan au 31/12/2006 | Présent bilan au 31/12/2007 | Ecart |
|-------------------------------------|------------------------|--------------------------------|---------------|
| Provenant des Tiers | | | |
| - cessions | 24 139 251 | 24 164 432 | 25 181 |
| Provenant du Concédant | 2 206 519 | 2 177 590 | - 28 929 |
| - cessions de terrains | 1 818 627 | 1 818 627 | 0 |
| - cessions d'ouvrages | 387 892 | 358 963 | - 28 929 |
| Participations à l'équilibre | 22 590 048 | 22 590 048 | 0 |
| Fonds de concours | 2 716 578 | 2 806 853 | 90 275 |
| Produits de gestion divers | 341 227 | 342 677 | 1 450 |
| Total Recettes TTC | 51 993 624 | 52 081 600 | 87 977 |

Les recettes des tiers présentent un écart de - 25 K€ et proviennent de l'actualisation du prix de cession pour le centre d'addictologie.

Par ailleurs, le remboursement de la TVA annoncé au dernier bilan est devenu effectif et se monte à 90 K€.

Les recettes proviennent de la collectivité diminuées de 29 K€ par la remise d'ouvrage à titre onéreux qui a diminué.

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

Le Conseil Municipal est appelé à :

1. approuver le présent bilan au 31 décembre 2007,

2. approuver le nouveau montant de l'engagement de la Ville de Besançon au titre de cette opération : 22 590 048 € de participation, 1 818 627 € TTC de cessions foncières et 358 963 € TTC de remise d'ouvrage (eau : 146 507 € et assainissement : 212 456 €),

3. autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 11 à la convention d'aménagement pour porter son terme au 31 décembre 2009 et permettre de réaliser les opérations d'achèvement.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter ces propositions.

Récépissé préfectoral du 8 octobre 2008.