

ZAC La Fayette - Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 mai 2009 - Bilan prévisionnel révisé au 31 décembre 2008

M. l'Adjoint LOYAT, 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 31 décembre 2010.

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 2007 a été approuvé par le Conseil Municipal le 25 septembre 2008.

Le présent document a pour objet de présenter l'état d'avancement au 31 mai 2009.

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 zone ZUYa.

En zone ZUY, après renonciation avec des entreprises qui avaient des options, il reste une surface de 11 299 m² à commercialiser et une surface de 6 207 m² en option (3 707 m² pour la SAIEMB et 2 500 m² pour le SYDED).

Les prix estimés au bilan pour la vente des terrains restent inchangés.

L'état de commercialisation se présente ainsi (en m² de terrain) :

	Situation au 31/12/2007	Situation au 31/12/2008
SECTEUR ZUY (rue La Fayette)		
1 - Surfaces cédées	309 212	304 272
2 - Surfaces en option	12 568	6 207
3 - Surfaces libres	0	11 299
TOTAL ZUY	321 780	321 780
SECTEUR ZUYa (rue de Vigny - secteur du Parc)		
1 - Surfaces cédées	70 740	70 740
2 - Surfaces en option	0	0
3 - Surfaces libres	0	0
TOTAL ZUYa	70 740	70 740
TOTAL GENERAL CESSIBLE	392 593	392 520

Bilan financier

Le bilan au 31 décembre 2008 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 (+ 17 K€ HT, arrondi au K€) :

	Bilan au 31/12/2007	Bilan au 31/12/2008	Écarts
DEPENSES en K€ HT			
- Acquisitions	1 513	1 535	22
- Études	220	233	13
- Travaux	4 728	4 705	- 23
- Frais :			0
• Financiers	1 163	1 162	-1
• Société	386	391	5
• Commercialisation	628	628	0
• Divers	142	144	2
TOTAL DEPENSES HT	8 781	8 798	18

La variation des dépenses : **+ 17 661 € HT**

Acquisitions + 21 842 € HT

Rachat à la collectivité du foncier cadastré EN 563 situé derrière la Mosquée soit 4 980 m² afin de l'aménager et de céder pour partie en fonction du projet le terrain destiné au SYDED. Il est acheté pour le prix auquel il lui a été cédé à la collectivité (19 481,64 € HT)
Le bilan prend en compte les frais de dossier.

Etudes + 12 088 € HT

Ajustement des dépenses de travaux de géomètre et des études complémentaires.

Travaux - 23 046 € HT

Ils prennent en compte :

- les travaux de finition sur la rue La Fayette
- les travaux de voirie et de desserte du terrain qui sera cédé au SYDED
- l'ajustement des dépenses par rapport aux travaux restant à engager.

Frais financiers - 1 007 € HT

Prise en compte des frais engagés

Frais Annexes + 1 925 € HT

Provision pour les impôts fonciers sur les terrains restant à céder

Frais de Société + 5 860 € HT

Application des conditions contractuelles

Analyse de la variation des recettes : + 18 K€ HT, arrondi au K€ :

RECETTES en K€	Bilan au 31/12/2007 HT	Bilan au 31/12/2008 HT	Écarts
- Subventions	152	181	29
- Cessions	5 462	5 425	- 37
- Autres produits			
• Acomptes	0	0	0
• Produits de gestion	63	63	0
- Fonds de concours	91	91	0
- Engagement de la Ville			
• Acquisition de réseaux	318	319	0
• Sur prix vente terrains	126	151	25
• Versement subvention FNADT	523	523	0
• Participation de compensation	720	720	0
• Équilibre d'opération	1 326	1 326	0
TOTAL RECETTES HT	8 781	8 798	18

La variation des recettes : **+ 17 661 € HT**

. **Provenant des tiers** : - 7 038 € HT

Cession - 36 711 € HT

Les terrains situés derrière VITABRI et FABRICOM qui compte tenu de la conjoncture semblent difficilement commercialisables d'ici fin 2010 ne sont pas valorisés dans le présent bilan prévisionnel. Si aucune vente n'intervient d'ici la fin de la concession (31/12/2010), leur rétrocession à la Ville de Besançon pourrait intervenir sans mouvement financier bien que sur la base 27 € HT le m², ils peuvent atteindre une valeur de 239 000 €

Autres participations + 29 673 € HT

Incidence de la TVA sur les participations

. **Provenant de la Collectivité** + 24 699 € HT

Incidence du prix payé par la Ville de Besançon sur les terrains de la Mosquée

Cette opération étant proche de son achèvement, le bilan de clôture est envisagé pour fin 2010.

Propositions

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent compte rendu au 31 mai 2009 contenant le bilan révisé de l'opération d'aménagement de la ZAC LA FAYETTE (dont les chiffres correspondant au réalisé sont arrêtés au 31/12/2008) d'un montant global de 8 798 800 € HT

- prendre acte que les prix de vente qui seront proposés pour la cession des terrains restant non retenus à ce jour : 27 € HT le m² sur le secteur ZU.y

- approuver l'engagement de la Ville de Besançon à l'opération qui ressort à 3 038 700 € HT décomposé comme suit :

2 365 434 € HT correspondant aux participations,

150 713 € HT au titre des cessions foncières

522 554 € HT au titre des cessions d'ouvrages d'eau et assainissement, intégralement réglé à ce jour.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime (4 abstentions) de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

M. LE MAIRE et M. LOYAT n'ont pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 23 juillet 2009.