

## ZAC La Fayette - Compte Rendu à la Collectivité au 31 décembre 2009 - Avenant n° 6 - Prolongement à la durée de concession jusqu'au 31 décembre 2011

**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 «ZAC La Fayette».

Cette opération, portant sur un périmètre de 46 ha 25, accueille des activités et entreprises non polluantes, des services tertiaires. Son aménagement a été conçu pour accueillir les entreprises dans un environnement urbain de qualité, à proximité immédiate d'équipements et de services présents dans les quartiers voisins.

Le dernier bilan révisé établi au 31 décembre 2008 a été approuvé par le Conseil Municipal du 9 juillet 2009.

Le présent document a pour objet de présenter l'état d'avancement au 31 décembre 2009, et de prolonger d'un an par la signature d'un avenant n° 6 la durée de convention, pour permettre à la sedD d'achever les derniers travaux de finition et de concrétiser les options par des ventes.

### Commercialisation

Il existe deux zones distinctes dans le plan d'aménagement, secteur ZUY rue La Fayette et secteur ZUYa rue de Vigny et abords du Parc urbain.

Depuis 2008, l'ensemble des terrains de la zone ZUYa a été vendu.

En zone UYa, les terrains restant à commercialiser portent sur une surface de 10 800 m<sup>2</sup> environ. Il y a deux options à l'étude, une pour l'implantation du SYDED (vendu à la SHON) sur un terrain de 2 500 m<sup>2</sup> environ, et l'autre pour la SAIEMB sur 3 700 m<sup>2</sup> environ (pour l'extension de PARKEON).

Il est donc prévu pour l'année 2010 de concrétiser les options et de préparer le pré bilan de clôture à intervenir en 2011. Les terrains qui n'auraient pas été vendus seraient alors rétrocédés à la Ville.

L'état de la commercialisation se résume comme suit :

<b>SECTEUR ZUY (rue La Fayette)</b>	<b>Situation au 31/12/2008</b>	<b>Situation au 31/12/2009</b>
1 - Surfaces cédées	304 272	304 272
2 - Surfaces en option	6 207	6 207
3 - Surfaces libres	11 299	11 301
<b>TOTAL ZUY</b>	<b>321 780</b>	<b>321 780</b>
<b>SECTEUR ZUYa (rue de Vigny - secteur du Parc)</b>	<b>Situation au 31/12/2008</b>	<b>Situation au 31/12/2009</b>
1 - Surfaces cédées	70 740	70 740
2 - Surfaces en option	0	0
3 - Surfaces libres	0	0
<b>TOTAL ZUYa</b>	<b>70 740</b>	<b>70 740</b>
<b>TOTAL GENERAL CESSIBLE</b>	<b>392 520</b>	<b>392 520</b>

Certaines surfaces ne sont plus cessibles, elles sont aménagées en voies de dessertes publiques.

### Bilan financier

Le bilan au 31 décembre 2009 a été établi sur les décomptes des dépenses et recettes réglées à cette date, ainsi que sur les prévisions à réaliser jusqu'en fin d'opération.

#### Analyse des variations des dépenses (+ 226 K€ HT arrondi au K€)

Dépenses HT	Bilan au 31/12/2008	Bilan au 31/12/2009	Ecart
Acquisitions	1 534 K€	1 534 K€	0
Etudes	233 K€	233 K€	0
Travaux	4 706 K€	4 763 K€	57
Frais			
Financiers	1 162 K€	1 159 K€	- 3
Société	391 K€	395 K€	4
Commercialisation	623 K€	647 K€	24
Divers	150 K€	294 K€	144
TOTAL DEPENSES HT	8 799 K€	9 025 K€	226

Les arrondis sont faits ligne à ligne en K€ et peuvent conduire à des écarts sur les totaux.

#### La variation des dépenses (+ 225 687 € HT)

**Etudes** : inchangé

**Travaux** : + 57 423 € 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,
- les travaux de construction de réseaux de l'impasse desservant, entre autres, les programmes Reboul et Age & Vie (ces travaux, non prévus initialement, justifient la présente hausse du bilan).

**Frais financiers** : - 2 966 € HT

Prise en compte des frais engagés.

**Frais annexes** : + 143 722 € HT

Provision pour les impôts fonciers sur les terrains restant à céder.

**Frais de société** : + 25 508 € HT

Application des conditions contractuelles.

Analyse des variations des recettes (+ 226 K€ HT arrondi au K€)

Recettes HT	Bilan au 31/12/2008	Bilan au 31/12/2009	Ecart
Subventions	181 K€	193 K€	12
Cessions	5 425 K€	5 642 K€	217
Autres produits			
Acomptes			
Produit de gestion	63 K€	64 K€	1
Fonds de concours	90 K€	86 K€	- 5
Engagement de la Ville			
Acquisition de réseaux	523 K€	523 K€	0
Participation / réseaux		42 K€	42
sur prix de vente terrain	151 K€	151 K€	0
Versement sub. FNADT	319 K€	319 K€	0
Participation de compensation	721 K€	721 K€	0
Equilibre d'opération	1 326 K€	1 284 K€	- 42
<b>TOTAL RECETTES HT</b>	<b>8 799 K€</b>	<b>9 025 K€</b>	<b>226</b>

*Les arrondis sont faits ligne à ligne en K€ et peuvent conduire à des écarts sur les totaux.*

La variation des recettes (+ 225 687 € HT)

**Provenant des tiers****Cessions : + 217 118 € HT**

La cession aux entreprises des terrains situés derrière Vitabri et Fabricom est désormais prise en compte dans le présent bilan prévisionnel.

**Autres participations : + 12 193 € HT**

Participation des programmes Reboul et Age & Vie aux travaux de construction de réseaux décrits ci-dessus selon leur quote-part d'usage.

**Produits financiers et TVA : - 3 624 € HT**

Fonction des produits financiers et de la TVA constatés à ce jour.

**Provenant de la Collectivité : inchangé.****Propositions**

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver le présent compte rendu au 31 décembre 2009 contenant le bilan révisé de l'opération d'aménagement de la ZAC La Fayette (dont les montants correspondant au réalisé sont arrêtés au 31 décembre 2009) d'un montant global de 9 024 487 € HT

- prendre acte du prix de vente qui sera proposé pour la cession des terrains restant non retenus à ce jour : 25,22 € HT / m<sup>2</sup> sur le secteur ZUy

- 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'ouvrage d'eau et assainissement

- porter la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2011 afin de prendre acte de la bonne fin (travaux de desserte et commercialisation) des dernières implantations

- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'avenant n° 6 de la concession d'aménagement «La Fayette» prolongeant d'un an la durée de la convention.

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 les propositions du Rapporteur.

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

*Récépissé préfectoral du 19 novembre 2010.*