

Centre d'Affaires Louise Michel - Poursuite de l'opération - Opération d'aménagement : approbation du bilan révisé - Construction et vente des immeubles de bureaux et d'activités - Avenant à la concession d'aménagement à la SEDD

M. l'Adjoint PONÇOT, Rapporteur : Le retrait de la société promotrice de l'opération et les engagements pris avec les possibles acquéreurs, dans le cadre de la pré-commercialisation engagée depuis déjà deux années nous conduisent à nous prononcer rapidement sur les modalités de reprise et de poursuite de la réalisation du Centre d'Affaires Louise Michel.

Le respect des délais sur lesquels repose la crédibilité de l'opération implique de poursuivre avec l'équipe de maîtrise d'oeuvre Architecture Studio et Lamboley et la Société d'Équipement du Département du Doubs avec lesquels G3I avait passé des accords contractuels.

En effet, dans le cadre de la pré-commercialisation engagée par la SEDD pour le compte de G3I, des engagements ont été pris notamment avec Citévision, la Maison du Droit, GTFC (soit environ 2 770 m² de SHON sur 5 500 m² de SHON), un organisme bancaire (7 000 m² de SHON).

Dans ces conditions, le montage à retenir devra permettre en priorité de respecter les délais d'entrée dans les lieux promis aux différents acquéreurs.

La Société d'Équipement du Département du Doubs, qui est déjà intervenue pour réaliser des opérations similaires pour le compte de la Ville, qui a participé aux études de ce programme immobilier pour le compte de G3I et qui a déjà procédé à l'acquisition des terrains d'assiette de l'opération, pourrait, dans le cadre d'un avenant à la concession d'aménagement qui lui a été consentie pour cette ZAC, se voir confier de nouvelles missions.

Outre sa mission d'aménageur, son intervention comprendrait également la mission d'étudier, de construire et de commercialiser ces locaux.

Sur ces bases, le montage général de l'opération pourrait être le suivant :

I - Opération d'aménagement

Cette opération est traitée dans le cadre de la convention de concession à la SEDD du 3 juillet 1990.

Cependant, les difficultés auxquelles nous venons d'être confrontés impliquent une révision du bilan initial approuvé le 25 juin 1990 dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.

C'est ainsi que le montant figurant au bilan révisé au 30 juin 1991 et qui est proposé à votre approbation passe de 32 250 KF à 34 428 KF.

Concernant les dépenses :

- le retrait de la Société G3I a entraîné une augmentation des dépenses de la partie études et cela en raison des moutures successives nécessaires pour l'avant-projet sommaire,
- l'échéancier prévisionnel inclut l'apport de la Ville à la construction du Centre de Linguistique Appliquée ; 2,3 MF en 1992 et 1,7 MF en 1994 pour une éventuelle extension.

Enfin, il est précisé que l'échéancier de règlement du terrain cédé par la Ville pour 7,2 MF ne sera pas modifié (échéances de 2,4 MF en 1991, 1992, 1993).

Concernant les recettes :

- les indemnités de résiliation versées par G3I, soit 2,425 MF HT, soit 2,876 MF TTC sont incluses,

- la charge foncière reste calculée sur la base de 1 000 F HT le mètre carré et pour la période de 1992 à 1996, les hypothèses de vente restent les suivantes :

1992 : premier immeuble de bureaux et locaux d'un établissement bancaire,

1993 : vente du terrain hôtel,

1994 : deuxième immeuble de bureaux,

1996 : vente des 5 000 m² restants.

Enfin il est à noter que le bilan de l'opération d'aménagement fait apparaître un résultat positif global de 4 889 000 F dont 4 MF représentant la quote-part de la Ville à la construction du CLA et de son éventuelle extension.

II - Construction et vente des immeubles

Pour les raisons indiquées ci-avant, notamment la nécessité de réaliser l'opération dans les délais prévus dans le cadre de la pré-commercialisation, et celle-ci étant déjà engagée par la Société d'Équipement du Département du Doubs, les missions suivantes pourraient être confiées à la SEDD dans le cadre d'un avenant à la concession d'aménagement de cette ZAC et aux conditions ci-après :

- études opérationnelles visant à recueillir les engagements définitifs des clients et à présenter un bilan financier prévisionnel de l'opération,

- commercialisation et construction d'un programme immobilier d'environ 20 000 m². Cette opération serait réalisée en trois tranches successives :

1. une première tranche portant sur la réalisation de deux immeubles et dont le taux actuel de commercialisation permettrait, dès à présent, le lancement :

* du premier immeuble d'environ 5 500 m² de SHON à usage de bureaux, pré-commercialisation pour environ 2 770 m² de SHON,

* du second immeuble d'environ 7 000 m² de SHON destiné aux locaux d'un établissement bancaire.

2. une deuxième tranche portant sur un immeuble d'environ 4 000 m² de SHON à usage d'hôtel,

3. une troisième tranche portant sur un immeuble à usage de bureaux d'environ 3 500 m² de SHON actuellement non commercialisé.

Pour chacune des trois tranches, la SEDD devra recueillir l'accord préalable de la Ville avant d'engager les missions d'études, de commercialisation et de réalisation.

Pour la première tranche, les études opérationnelles seront présentées à la Ville courant décembre 1991.

Conformément aux engagements pris par la Ville suite au retrait de G31, la maîtrise d'oeuvre de l'opération serait assurée par le Cabinet «Architecture Studio» et Lamboley.

* * * * *

* * *

L'avenant au traité de concession qui vous est proposé ce soir prévoit les modalités techniques et financières des études, de la commercialisation et de la réalisation des travaux.

La durée de l'avenant ne pourra dépasser la date de validité de la concession soit le 3 juillet 1999.

Pour les actions de promotion et la commercialisation des locaux, la SEDD en commun accord avec la Ville, pourra s'associer un cabinet spécialisé.

Rémunération de la société

- au titre des études : rémunération forfaitaire sur la base de 1,125 % HT du montant hors taxes des dépenses prévisionnelles de construction et honoraires,
- au titre de la commercialisation : 4,20 % HT de l'ensemble des recettes de cession hors taxes (modulable selon l'importance du programme à réaliser et en fonction de l'intervention éventuelle d'un cabinet extérieur),
- au titre de la construction : 3,375 % HT des montants hors taxes des dépenses de construction. Une pénalisation ou une bonification interviendra en outre en fonction des résultats du bilan.

Engagements de la Ville

Compte tenu du découpage opérationnel permettant de ne lancer chacune des tranches qu'autant que le bilan prévisionnel et les engagements de vente apparaîtront satisfaisants, il n'est pas prévu de participation financière de la Ville à l'opération.

Dans cet esprit, les bilans financiers prévisionnels devront faire apparaître une marge positive de l'opération, la Ville percevant l'excédent de clôture en fin d'opération.

Toutefois la Ville de Besançon devra apporter sa garantie de bonne fin d'opération qui consistera :

- en fin de concession, à racheter les locaux et terrains invendus et prendre en charge le déficit qui pourrait apparaître par suite de circonstances exceptionnelles,
- à accorder les avances de trésorerie qui s'avèreraient nécessaires, sur présentation d'un échéancier prévisionnel annuel établi par la SEDD ou des cautionnements d'emprunts, si pendant le déroulement de l'opération la trésorerie ne permettait pas de régler les engagements pris.

Le Conseil Municipal est invité à statuer sur les modalités ci-avant proposées pour la poursuite de l'opération ZAC Louise Michel et en conséquence :

I - En ce qui concerne l'opération d'aménagement :

1. approuver le bilan révisé et l'échéancier des recettes et dépenses proposé par la SEDD,
2. accorder une garantie de découvert individualisé à la SEDD dans les conditions faisant l'objet du point suivant de l'ordre du jour,

II - Pour la construction et la vente des immeubles de bureaux et d'activités :

1. adopter l'avenant n° 1 à la convention de concession à la SEDD, l'avenant n° 1 au cahier des charges de concession et l'additif n° 1 au cahier des charges de concession qui conduisent à confier à la SEDD les études, la commercialisation et la construction des immeubles de bureaux et d'activités dans les conditions ci-avant énoncées,
2. autoriser M. le Député-Maire à signer les actes à intervenir.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à la majorité (3 Conseillers votant contre et le groupe «Une Ambition pour Besançon» ne prenant pas part au vote), adopte les propositions qui lui sont soumises.