

**Centre d'Affaires Louise Michel - Financement de l'opération d'aménagement -  
Garantie de la Ville pour la réalisation d'un contrat de découvert individualisé  
d'un montant maximum de 7 400 000 F auprès de la Caisse des Dépôts  
et Consignations**

**M. l'Adjoint PONÇOT, Rapporteur :** En vue de préfinancer l'opération d'aménagement de la ZAC Louise Michel qui lui a été concédée par une convention intervenue le 3 juillet 1990, la Société d'Équipement du Département du Doubs envisage la réalisation d'un contrat de découvert individualisé d'un montant maximum de 7 400 000 F, et pour une durée de 18 mois éventuellement renouvelable, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

La garantie communale est sollicitée pour la réalisation de ce contrat de découvert individualisé.

Le Conseil Municipal est invité à réserver une suite favorable à cette demande et à prendre la délibération suivante :

Le Conseil Municipal,

Vu la demande formulée par la SEDD tendant à obtenir un découvert individualisé en vue de préfinancer l'opération d'aménagement de la ZAC Louise Michel qui lui a été concédée par une convention intervenue le 3 juillet 1990,

Etant donné que le montant total des annuités d'emprunts déjà garantis ou cautionnés par la commune à échoir au cours de l'exercice, majoré du montant net des annuités de la dette communale, n'excède pas le pourcentage défini par décret, des recettes réelles de la section de fonctionnement du budget communal,

Après en avoir délibéré, décide :

**Article 1<sup>er</sup> :** La Ville de Besançon se porte caution pour le préfinancement qui sera contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vertu d'une ouverture de crédit pour une somme maximum de 7 400 000 F. Ce découvert individualisé est destiné à préfinancer les dépenses engagées et à engager pour réaliser l'opération.

Il est précisé que le crédit ainsi souscrit pour une durée de 18 mois pourra être renouvelé dans la mesure où l'ensemble des recettes attendues n'auront pas été encaissées.

Ce découvert individualisé portera intérêt au jour le jour au profit de l'organisme prêteur, au taux des avances du pool de trésorerie.

Les taux débiteurs et créditeurs du pool de trésorerie sont indexés directement sur le taux moyen mensuel du marché monétaire (T4M). Le T4M est publié chaque début du mois pour le mois précédent au Journal Officiel, à la rubrique «avis et communications».

Le taux de référence du pool de trésorerie pour un mois donné sera le dernier T4M connu (celui du mois précédent) :

\* augmenté d'un (1) point pour le taux débiteur,

\* diminué de deux points et demi (2,5) pour le taux créditeur.

Les intérêts sont calculés mensuellement et facturés ou versés au 31 décembre de chaque année avec date de valeur 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante.

En cas de clôture en cours d'année, les intérêts seront débités au compte de la Caisse des Dépôts et Consignations le lendemain du jour de l'arrêt.

Au cas où la Société d'Équipement du Département du Doubs, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues par elle aux échéances convenues ou des intérêts moratoires qu'elle aurait encourus, la Ville de Besançon s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande de la Caisse des Dépôts et Consignations adressée par lettre missive, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous, ni exiger que le prêteur discute au préalable l'organisme défaillant.

**Article 2 :** Le Conseil Municipal s'engage, pendant toute la durée de la période d'amortissement, à créer en cas de besoin, une imposition directe suffisante pour couvrir cette opération.

**Article 3 :** Le Conseil Municipal autorise le Maire à intervenir au contrat de découvert individualisé qui sera passé la Caisse des Dépôts et Consignations et la Société d'Équipement du Département du Doubs.

Le Conseil Municipal est invité à statuer.

**M. LE DÉPUTÉ-MAIRE :** C'est une affaire un peu complexe que Jean PONÇOT, toujours lui, va essayer de résumer. Ce ne sera pas facile.

**M. PONÇOT :** Je voudrais simplement montrer les limites et le cadre si vous voulez de ces trois rapports. La Ville a un emplacement remarquable, tête de pont à deux pas du centre-ville. Elle avait décidé de faire là oeuvre d'architecture, de façon à ce que nos descendants aient un exemple de l'architecture du XX<sup>ème</sup> Siècle. Nous avons donc lancé un concours d'architectes et nous avons obtenu un excellent produit. Restait ensuite à passer à l'opération, faire de cette belle architecture un centre de communications et d'affaires. L'emplacement étant excellent, nous avons pensé qu'effectivement après tout comme il s'agit du monde des affaires, la Ville n'était pas obligée de prendre directement en charge ce dossier. Elle a donc fait un appel aux promoteurs. Plusieurs ont répondu et finalement, la Ville de Besançon a choisi G3I parce qu'il lui donnait davantage de garanties concernant précisément le respect de l'architecture et parce qu'il offrait un prix au SHON, c'est-à-dire Surface Hors Oeuvre Nette, de 1 000 F le mètre carré, ce qui nous paraissait très intéressant pour la Ville puisque cela lui permettrait ultérieurement de faire l'autofinancement si cher à un certain nombre de nos collègues.

Nous avons donc signé un accord avec G3I le 3 juillet 1990 et les problèmes ont commencé ! Heureusement, G3I avait passé une sorte de sous-traitance avec la Société d'Équipement du Département du Doubs qui est devenue en quelque sorte le maître d'ouvrage délégué, ce qui a permis de continuer le travail. Je disais que les difficultés ont commencé parce que G3I, qui est une filiale de la Caisse des Dépôts c'est vrai, a eu des soucis de restructuration sur le plan national et c'est ainsi que j'ai eu la surprise de voir défiler trois PDG en un an et demi et voir s'accumuler un peu les retards dans l'étude des dossiers. Je m'en suis ouvert souvent à ces PDG ou aux six chefs de projet qui ont été nommés par G3I sur cette affaire. J'avoue que ma patience a des limites et j'ai pensé que la Ville de Besançon ne pouvait plus tolérer de tels retards. Nous sommes arrivés finalement à une entente pour se séparer à l'amiable. G3I c'est vrai s'est retiré de nombreuses villes de France et aujourd'hui s'efforce de limiter ses ambitions à de grands chantiers, si l'on regarde géographiquement, c'est surtout à Paris et Lyon, les villes de Province étant un peu abandonnées. G3I acceptait d'ailleurs de continuer le projet à condition que la Ville prenne les risques. Il m'a paru inutile de prendre les risques et de rester affublés de quelqu'un qui, finalement était pour nous un frein.

Alors que faire ? Nous aurions pu peut-être effectivement choisir un autre promoteur mais cela nous aurait fait perdre un an ; or G3I et la SEDD ont signé un certain nombre d'accords avec des clients et un calendrier a été établi. Ainsi un certain nombre de bureaux doivent s'installer au cours de l'année 1993. Choisir un autre promoteur c'était donc risquer de perdre nos clients et nous avons effectivement pour 12 000 m<sup>2</sup> actuellement de clients potentiels. J'ai donc préféré, et c'est l'objet du deuxième rapport, vous proposer que nous nous substituions à G3I et que nous continuions sur la lancée de ce qui a été entrepris. Par conséquent, ce qu'on vous demande ce soir, ce n'est pas effectivement d'entrer dans l'enclenchement des travaux mais seulement de pouvoir continuer cette phase de travail avec les clients, avec les architectes, autrement dit, créer les conditions qui permettent de maintenir la clientèle sur ces

12 000 m<sup>2</sup>. En effet, les travaux d'approche sont faits, les contacts sont établis, nous en sommes au stade de la confection des avant-projets sommaires, et c'est cela que je vous demande qu'on puisse continuer. Il est bien entendu qu'il faut se donner un certain nombre de règles et la première sera qu'on ne commencera pas les travaux d'une phase ou d'une tranche sans avoir effectivement signé un accord définitif avec nos clients sur un produit assorti d'un prix. Et à chacune de ces étapes nous passerons devant le Conseil Municipal pour engager les travaux. Donc aujourd'hui vous le voyez, ce n'est pas que sur la continuation des études, de l'effort de commercialisation et la mise en place de tout ce qui sera nécessaire pour la construction de ces bureaux que nous vous demandons de vous prononcer en nous substituant à G3I dans le contrat qui le lie à la SEDD. Voilà l'essentiel mais nous reviendrons devant vous dès décembre ou janvier pour engager les travaux une fois que les clients auront effectivement signé leur contrat de vente.

**M. LE DÉPUTÉ-MAIRE :** Je crois que l'essentiel a été dit. Un tout petit complément : si on perdait une année cela nous compliquait pour les travaux actuels du CLA, puisqu'il y a effectivement des parkings et des locaux communs entre le CLA, la première tranche et la suite directe. Donc c'est encore un élément supplémentaire. Nous avons bien regretté que cette affaire prenne cette tournure et nous sommes allés jusqu'à la Direction Générale de la Caisse des Dépôts et Consignations en estimant que G3I ne tenait pas ses engagements. Cette séparation à l'amiable va nous rapporter quelques millions, c'est normal puisqu'il y avait des débits qui étaient prévus dans le protocole d'accord que nous avons signé et ces quelque 3 millions seront quand même utiles déjà pour engager quelque peu les travaux. Nous restons en concession donc d'aménagement avec la SEDD ; je ne sais pas si cela a été précisé mais enfin cela va de soi puisqu'on se substitue pour l'instant à G3I et ensuite phase par phase cela reviendra devant le Conseil Municipal lorsque chacune de ces phases sera effective surtout au niveau des clients. Il restera dans la partie supérieure de l'ensemble de cette ZAC Louise Michel, une énième phase de travaux pour laquelle on pourra peut-être changer, faire un appel d'offres, etc. mais dans l'immédiat il était, je crois, très difficile de faire autrement.

**M. VIALATTE :** Je voulais Monsieur le Maire vous poser deux questions sur ce dossier à titre d'information. Le premier rapport fait état d'une construction de 28 500 m<sup>2</sup> de locaux professionnels et vous y indiquez que l'engagement de la Société G3I était de réaliser au prix de 1 000 F HT le mètre carré révisable l'aménagement de ces locaux, ce qui serait bien et permettrait de commercialiser facilement. Mais est-ce que ce prix reste d'actualité ? Moi il me paraît faible compte tenu du marché bisontin.

**M. LE DÉPUTÉ-MAIRE :** Les 1 000 F représentent la charge foncière.

**M. PONÇOT :** Si vous voulez, c'est le prix que G3I acceptait de payer à la Ville pour la charge foncière, c'est-à-dire que nous touchions nous, Ville de Besançon, 1 000 F par mètre carré de SHON.

**M. VIALATTE :** D'accord.

**M. BOICHARD :** 1 000 F par mètre carré à Besançon, Monsieur VIALATTE, pour des locaux neufs de bureaux, il ne faut pas rêver.

**M. LE DÉPUTÉ-MAIRE :** Ce n'est pas le prix du bureau. Vous aviez une autre question Monsieur VIALATTE ?

**M. VIALATTE :** Oui, seconde question : dans la deuxième page de ce rapport, je vois qu'un certain nombre de travaux et études restent à la charge du repreneur, est-ce qu'on peut en connaître le montant approximatif ?

**M. PONÇOT :** Il y a très peu de choses qui restent à la charge du repreneur à l'heure actuelle, mais c'est annexé au protocole d'accord avec G3I. Si vous voulez pour l'instant les architectes avaient été payés pour une facture de 453 000 F quelque chose comme cela. Il en reste une de 200 à 250 000 F qui correspond au travail réalisé par les architectes pour permettre les contacts entre la SEDD et les clients, or G3I n'avait pas exprimé par écrit l'ordre de le faire. Donc ces architectes ont travaillé, ce n'est pas du travail inutile et on le reprend à notre compte. Mais je tiens d'ailleurs à ce que, sur ce dossier, les

indemnités qui ont été versées par G3I ou qui seront versées par G3I permettent d'apurer les comptes, c'est-à-dire toutes ces factures qui restent en instance seront payées, en particulier celles qui incombent à la SEDD parce qu'il y a aussi eu quelques difficultés entre la SEDD et G3I. Nous repartirons donc en ayant tout réglé et il nous restera probablement 2 millions.

**M. JACQUEMIN** : Monsieur le Maire, M. PONÇOT nous fait une présentation de cette opération que nous souhaitons d'ailleurs voir se réaliser dans le temps. Sur le fond nous sommes bien d'accord qu'il faut aménager ce quartier-là mais vous nous présentez cette opération Monsieur PONÇOT comme un bébé tout de même bien emmaillotté et on ne sait pas très bien ce qu'il y a à l'intérieur du maillot. Vous nous dites qu'il y a des signatures, sont-elles fermes ? Il y a peut-être des intentions d'achat mais je ne pense pas que les intentions soient totalement confirmées. Deuxièmement je souhaiterais savoir si les administrateurs de la SEDD ont approuvé ce dossier tel qu'il nous est présenté aujourd'hui ? Troisièmement, et je lis ce qui nous est dit page 5, vous invitez le Conseil Municipal à statuer sur les modalités qui sont les suivantes : en ce qui concerne les opérations d'aménagement, premièrement approuver le bilan révisé et l'échéancier des recettes et dépenses proposé par la Société d'Équipement du Département du Doubs et deuxièmement ce qui est très important et vous n'avez pas prononcé le mot, accorder une garantie de découvert d'opération à la SEDD dans les conditions qui font l'objet du point suivant. Ma question est de savoir d'abord où est ce bilan, l'a-t-on ? En tout cas je n'en ai pas été saisi. Existe-t-il ce bilan révisé et comment pouvez-vous nous demander aujourd'hui de statuer sur un document que vous ne nous donnez pas. S'agissant notamment de promotions immobilières, nous savons combien sont grands les risques dans les opérations, combien les révisions de prix peuvent apparaître plus importantes qu'on ne les approvisionnées, on l'a vu tout à l'heure et quels sont les risques de dérapage de gestion d'un tel dossier. Ce n'est tout de même pas une bagatelle, chers collègues, puisque 28 500 m<sup>2</sup> de bâtiments à 7 000 F, cela doit avoisiner Monsieur le Maire 199 500 000 F que je sache pour une opération dont la Ville délèguerait la maîtrise d'ouvrage à la SEDD mais dont elle assurerait, si j'ai bien compris, mais il faut me le confirmer, le risque financier. C'est bien de cela tout de même dont il s'agit quand vous nous demandez d'approuver un bilan révisé et l'échéancier des recettes et des dépenses. Alors Monsieur PONÇOT moi je crois qu'il ne faut pas minimiser devant ce Conseil l'importance de cette opération et les risques que, à travers nous, le contribuable peut prendre dans cette opération. C'est la raison pour laquelle je pense que nous devons être très prudents et que ne disposant pas notamment des bilans prévisionnels financiers aujourd'hui, je ne vois pas comment vous osez nous demander de nous prononcer pour la garantie de ce bilan.

**M. LE DÉPUTÉ-MAIRE** : Vous confondez deux choses, le bilan de l'opération foncière qui n'est pas du tout le bilan prévisionnel des quelque 200 millions de l'opération elle-même, bilan qui avait déjà été présenté, donc ce n'est pas du tout dans un mouchoir. C'est vrai qu'il y a un risque, vous avez raison mais c'est un risque mesuré que nous courons puisque chacune des opérations dans cette zone-là vous sera présentée lorsque les signatures seront là, les propositions de prix, etc. Si on ne fait rien, alors on ne court aucun risque. Si on n'a pas un seul client, on conserve simplement cette zone-là comme cela, c'est tout, on ne l'aménage pas. A ce moment-là, on se retournera peut-être vers le privé si on n'est pas capable nous, de réaliser ce que pouvait faire un aménageur privé. Les signatures ne sont pas là, c'est vrai mais ce sont quand même des gens de la place, sérieux, solides que nous connaissons bien et qui attendent effectivement là une décision d'un Conseil d'Administration, ici une décision définitive avec les prix réels, etc. pour se prononcer favorablement. Finalement, c'est un risque c'est vrai, mais c'est un risque tout à fait mesuré que nous prenons, surtout que nous laissons la dernière partie de l'opération de côté pour l'instant. Il y aura donc le CLA qui se monte, cela c'est l'affaire de la Région. Nous allons faire ensuite deux ou trois -je ne sais pas comment on les appelle- «doigts», qui sont là où on mettra des bureaux ou autre chose. Les contacts ont déjà été sérieusement pris par la SEDD, c'est-à-dire qu'on prolonge simplement l'opération qui avait été montée par G3I avec la SEDD qui a déjà cette affaire en mains, qui a mis sur place du personnel, qui a des dossiers et qui quand même est capable je pense de terminer cette opération.

**M. JACQUEMIN** : Monsieur le Maire, je pense qu'il serait meilleur aujourd'hui de retrouver un promoteur. G3I vous nous l'avez dit ne veut plus courir le risque financier de l'opération. Or G3I est un gestionnaire d'opérations de cette nature, il connaît la musique. Vous nous dites aujourd'hui on ne veut pas retrouver de promoteur mais nous allons nous engager dans cette opération pour des questions de calendrier, car il faut que nous fassions cela rapidement. Mais vous nous engagez malgré tout à jouer ce

rôle de promoteur auquel à mon avis nous ne sommes pas complètement voués et je crains une chose Monsieur le Maire, c'est que dans six mois ou un an nous en reparlions, que nous ayons perdu un an, que vous vous retrouviez devant le même problème et que vous ne vouliez pas faire le pas à juste titre de prendre le risque financier de l'opération, car cette opération pour le moment ne m'apparaît pas bouclée puisqu'on n'a pas d'éléments d'appréciation financiers. Donc vous nous demandez de nous engager dans une procédure de prise de responsabilité qui, à mon avis, peut-être n'est pas impossible mais on n'a pas les éléments de jugement pour prendre ce chemin-là aujourd'hui, les éléments dont nous disposons sont totalement insuffisants et je crains une chose, c'est que vous retardiez en réalité l'opération parce que vous vous trouverez à un moment ou à un autre devant le problème de la garantie financière à risque, même très à risque de cet immobilier et je crois que ce n'est pas un bon choix.

**M. LE DÉPUTÉ-MAIRE :** Refaire appel à des promoteurs immobiliers privés ? Nous avons déjà fait préalablement un appel d'offres et on va retrouver les mêmes, qui n'avaient pas proposé 1 000 F du mètre carré mais 600 F. Moi je veux bien qu'on se retourne vers ces promoteurs immobiliers mais il faut remettre en route toute la procédure d'appel d'offres, etc. et ils vont revenir en nous disant «vous avez été malins», c'est sûr cela ! Donc à mon avis je crois qu'il vaut mieux continuer par nous-mêmes avec la Société d'Équipement qui a déjà en charge depuis un an de la part de G3I l'aménagement et la promotion de cet ensemble plutôt que de se tourner de nouveau vers eux. Je ne suis pas opposé aux promoteurs privés, mais je dis que les conditions maintenant ne sont plus du tout les mêmes qu'il y a un an, elles sont mauvaises pour la Ville et on risque d'y perdre sérieusement sur tous les tableaux. C'est vrai que vous pouvez hésiter, dire que vous n'avez pas suffisamment de données pour vous prononcer aujourd'hui. Moi je dis qu'on se prononce sur le principe de l'aménagement tel qu'il a été indiqué tout à l'heure par M. PONÇOT et après on vous soumet la réalisation des travaux tranche par tranche.

**Mme FOLSCHWEILLER :** Je voudrais intervenir sur deux points : sur les risques financiers que va prendre la Ville et sur les indemnités versées à G3I.

**M. BOICHARD :** C'est l'inverse.

**M. LE DÉPUTÉ-MAIRE :** Oui, les indemnités que G3I nous a versées.

**Mme FOLSCHWEILLER :** Oui, excusez-moi, versées par G3I. Sur le risque financier, je comprends tout à fait les arguments de respect des délais pour rester crédible face aux clients potentiels. Mais ce ne sont que des clients potentiels et la rupture de contrat, enfin la défection de G3I, devrait nous inciter à la prudence parce que si je me souviens bien, G3I étant filiale de la Caisse des Dépôts, ayant réalisé beaucoup d'opérations de cette nature semblait nous donner l'assurance de la réussite. Donc cette défection devrait nous inciter à la prudence. Or pour l'instant, il n'est question que d'hypothèses de vente, c'est ce qui est marqué dans le rapport et en plus la défection de G3I ne va-t-elle pas inciter les clients potentiels à revenir sur leur décision ? A la Commission d'Urbanisme mercredi dernier où on a découvert ce problème, j'ai demandé des compléments d'information et là je lis dans une note je pense des services, qu'on parle de prise de risques financiers, qu'on ne peut pas passer sous silence les risques liés à la défection d'un acquéreur ou de la commercialisation tardive des derniers locaux. Il faut bien noter qu'en fin de concession c'est la Ville qui devra racheter les locaux et les terrains invendus et en plus elle doit assurer les avances de trésorerie nécessaires à l'opération. Je pense personnellement que la collectivité publique n'a pas à faire supporter par les contribuables les défaillances du privé et les risques financiers qu'elle encourt. Donc pour ma part je ne voterai pas pour la reprise de l'opération de promotion par la Ville.

Sur les indemnités, j'ai repris le bilan financier bien que je répugne aux chiffres. Le bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement où on nous faisait miroiter comme résultat pour la Ville de Besançon, la somme de 6 229 000 F dont 2 300 000 F pour le CLA et 1 700 000 F pour les autres surfaces, le résultat financier étant bien noté de 2 229 000 F. Si je prends le bilan financier au 30 juin 1991, donc le bilan révisé, le résultat positif n'est plus que de 4 889 000 F dont toujours les mêmes sommes pour le CLA et le supplément du CLA. Ce qui reste comme correspondant au résultat financier de l'opération n'est plus que de 889 000 F, ce qui fait qu'en un an rien que par la défection de G3I, la Ville perd déjà 2 millions et quelque moins 889 000 F. Or les indemnités couvrent une part seulement de cette somme et je pense

qu'elles pourraient au moins couvrir la perte du résultat qui était escompté en utilisant G3I comme promoteur. Je constate que le résultat attendu en un an a déjà rétréci comme peau de chagrin, qu'est-ce qu'il en sera à la fin de l'opération !

**M. NACHIN** : Moi je voulais aller dans le même sens que Michèle FOLSCHWEILLER en posant une question : vous avez négocié un divorce amiable avec G3I. Or il y avait sans doute une clause de résiliation dans le contrat signé avec G3I. Je voudrais la connaître et savoir s'il n'était pas plus avantageux de la faire jouer plutôt que de faire une séparation à l'amiable comme vous l'avez fait. Je trouve, et j'ai eu l'occasion de le dire à la Commission du Budget, que c'était peut-être un projet trop ambitieux pour la Ville de Besançon, en tout cas cela semble être maintenant une opération à risque financièrement et c'est la raison pour laquelle je m'abstiendrai.

**M. MEUNIER** : Je suis un peu surpris qu'on hésite sur ce projet. Je peux vous dire que dans le milieu bisontin des affaires, beaucoup de monde souhaite s'installer sur cette ZAC Louise Michel et je pense qu'on ne va pas assez vite justement. On était un peu bloqué par cette société c'est un fait, mais je peux vous dire qu'il y a de la demande. Je connais de nombreuses sociétés qui attendent qu'elle se fasse le plus rapidement possible. Je vois certaines personnes un peu réticentes, mais moi je dis qu'il faut aller vite. Alors effectivement, une ville ce n'est pas un promoteur privé mais si on va de nouveau vers un promoteur privé on va perdre du temps, et je vous répète qu'il faut aller vite sur cette affaire. Bien entendu, il y aura déjà une première tranche qui va se vendre à mon avis assez facilement ; la deuxième se fera dans la foulée et il y aura un risque financier, mais on prend d'autres risques lorsqu'on cautionne des associations par exemple.

**M. de SURY** : Je voudrais dire simplement que tout en étant sensible aux aspects délais, j'estime que les éléments qu'on a actuellement dans le dossier m'empêchent de prendre position et je m'abstiendrai sur ce dossier.

**M. PONÇOT** : Je voudrais reprendre deux ou trois points. Tout d'abord en ce qui concerne le bilan, il s'agit bien du bilan d'aménagement qui a d'ailleurs déjà été proposé au Conseil Municipal qui l'a approuvé. Ce bilan, il repasse aujourd'hui parce qu'il faut le réviser pour deux raisons, la première c'est que les recettes sont augmentées des 2 800 000 F d'indemnités versées par G3I et qu'aux dépenses figure c'est vrai un supplément d'études, un certain nombre de choses liées précisément au retrait de G3I. Mais en tout cas ce que vous oubliez Madame FOLSCHWEILLER c'est qu'il reste bien entendu en plus des bénéficiaires dégagés par l'opération les 1 000 F au mètre carré que nous toucherons puisque c'est intégré dans ce bilan.

Deuxièmement, en ce qui concerne les risques, là encore je crois qu'il faut être à la fois conscient qu'il y en a et en même temps regarder les choses en face. Il y a l'exemple du CLA où vous avez effectivement un maître d'ouvrage qui est la Région, la SEDD qui a la délégation et qui est en train de construire pour un prix d'objectif qui jusqu'à présent a été respecté en fonction effectivement d'un APS puis d'un APD. Simplement je dirai que nous avons un tout petit peu de temps de retard par rapport à la Région, mais ce que la Région fait avec la SEDD, nous pouvons nous aussi le faire. Je crois que ce que je vous demande aujourd'hui, c'est précisément de pouvoir avancer dans la réalisation de l'APS et de l'APD.

En ce qui concerne nos clients, je peux vous assurer que pour l'instant, sur la première tranche, il y a effectivement des bureaux et sur 5 500 m<sup>2</sup>, on a des signatures quasiment définitives pour 3 500 m<sup>2</sup>. Je dis quasiment définitives parce qu'on est déjà d'accord sur un prix d'objectif. Il reste effectivement en fonction des études détaillées, c'est des APD, d'en fixer le prix au minimal. Sur le reste, effectivement il y a 2 500 m<sup>2</sup> de bureaux dont je ne peux pas dire actuellement qu'ils sont affectés à tel ou tel client. Je ne suis pas sûr d'ailleurs de ne pas trouver dans la semaine un investisseur qui les prenne. On m'a dit aussi «G3I partant, ne vont-ils pas être déstabilisés ?». Je les ai tous rencontrés depuis cette défection de G3I, et aucun ne m'a donné de doute. En ce qui concerne le groupe bancaire, il y a effectivement à l'heure actuelle une demande précise pour aller plus loin dans l'APS, et je puis vous dire que c'est un élément très important et très réconfortant, qui va nous permettre de poursuivre. On a maintenant si vous voulez leur cahier des charges extrêmement détaillé, donc vous le voyez que ce n'est pas seulement des contacts, cela va beaucoup plus loin, c'est un travail qui a déjà été réalisé en profondeur. Lorsque l'APS sera défini

d'une manière précise, on pourra effectivement signer sur un prix d'objectif puis aller à l'APD. Autrement dit, je crois que là aussi on a un client sérieux. Il y a également un hôtel mais pour plus tard, c'est un très grand groupe hôtelier qui est prêt déjà, il me l'a fait savoir, à payer, comme on le fait si vous voulez en copropriété dans une SCI, même au niveau des études à l'heure actuelle.

Je terminerai en vous disant que je souhaite qu'on ne prenne pas trop de risques et je vous proposerai des montages qui feront que la Ville ne devra pas effectivement prendre des risques trop grands. Nous ne pouvons pas non plus faire prendre des risques à la SEDD qui d'ailleurs ne le peut pas. Mais encore une fois, c'est à nous, Conseil Municipal, de prendre nos marques pour éviter tout dérapage.

**M. BOICHARD :** Deux mots simplement. C'est vrai que nous allons prendre quelques risques dans l'opération. Si nous calculons, par contre pas seulement les risques mais les pertes que nous aurions obligatoirement si nous n'allons pas de l'avant, quelles sont-elles ? Eh bien d'abord sur le terrain, il est évident comme il l'a été dit tout à l'heure, que nous ne retrouverions jamais la vente à 1 000 F le mètre carré que nous avons conclue avec G3I. Sur la base de 700 F le mètre carré c'est une perte sèche de 8 millions, sur la base de 500 F le mètre carré c'est une perte sèche de 13 millions. En outre tout retard dans cette opération se répercutera sur la taxe professionnelle au niveau des bureaux, au niveau de l'hôtel, etc., il faudra ajouter cela aussi aux pertes que nous faisons obligatoirement et automatiquement durant tout le temps que l'opération sera ainsi retardée.

**M. LE DÉPUTÉ-MAIRE :** Je crois qu'on a à peu près tout dit, sauf peut-être encore une précision, c'est que le départ de G3I n'a absolument rien changé dans les relations entre les clients et la SEDD. Les clients n'étaient pas les clients de G3I, c'était des clients que la SEDD s'était fait sur place, donc on n'a absolument aucune différence pour l'instant avec ce qui a été fait précédemment et je crois que c'est vrai il faut aller de l'avant, si vous le souhaitez.

**M. NACHIN :** Je repose ma question : je voudrais savoir quelle était la clause de résiliation prévue ?

**M. JACQUEMIN :** Monsieur le Maire, notre groupe ne prendra pas part au vote estimant qu'il n'a pas aujourd'hui, les éléments chiffrés suffisant pour prendre une décision.

**M. PONÇOT :** C'est vrai que j'ai oublié de répondre à M. NACHIN mais ce sera très rapide. Il y avait effectivement des clauses qui prévoyaient des indemnités en cas de défection de la part de G3I qui se montaient à 7 millions. Nous pouvions les exiger mais G3I n'était pas d'accord et était prêt à aller au tribunal et là encore on retombait dans le problème du temps perdu, on en avait pour deux ans pour aller jusqu'au Conseil d'État. Par conséquent nous perdions tout. Pour avoir 2 millions de plus on perdait tout, j'ai préféré effectivement transiger.

**M. NACHIN :** Monsieur le Député-Maire, je reprends la parole pour signaler la différence entre la somme qui sera versée par G3I et ce qu'elle aurait dû verser, la différence est de 4 124 000 F, je crois que ce n'est pas une bagatelle et peut-être cela valait-il la peine d'aller en justice.

**M. LE DÉPUTÉ-MAIRE :** Nous avons souhaité le contraire. Cela nous aurait payé les entrées de ville ou le surcoût du parking, peut-être ! Mais nous en avons décidé autrement.

La discussion est close.

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 cette délibération.