

Centre d'Affaires Louise Michel - Construction du 1^{er} immeuble de bureaux :**a) Lancement de l'opération****b) Garantie à hauteur de 50 % d'un crédit d'accompagnement pour le préfinancement de l'opération**

M. l'Adjoint PONÇOT, Rapporteur : Suite à la décision du Conseil Municipal du 23 septembre 1991, le présent rapport a pour objet de soumettre au Conseil Municipal l'engagement de la réalisation du 1^{er} immeuble compris dans la 1^{ère} tranche du Centre d'Affaires Louise Michel.

A l'origine, il avait été envisagé d'engager la construction simultanée de deux immeubles, qui représentent plus de 12 000 m². Les études ont été conduites par la SEDD et l'équipe d'ingénierie. Toutefois, pour des raisons internes, le groupe bancaire qui doit réaliser un immeuble entier pour son siège régional ne pourra prendre sa décision définitive avant quelques semaines. Aussi, pour respecter les délais de livraison des locaux réservés par les autres acquéreurs qui ont pris des engagements, il est proposé de lancer dès à présent la construction du premier immeuble compris dans la 1^{ère} tranche de la ZAC.

Cet immeuble de 5 100 m² fait l'objet de lettres de réservations pour 54 % de sa surface et des options ont été prises sur 22 %. Ces lettres de réservation doivent très prochainement être actées par des contrats de réservation. Le prix de cession est de 7 624 F (HT) le mètre carré de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette).

Actuellement, le bilan prévisionnel de l'opération est le suivant :

DEPENSES	en milliers de francs
1) Foncier	
- charge foncière : 5 618 m ² SHON x 1 000 F/m ²	5 618
- frais sur acquisition géomètre + étude de sol	<u>187</u>
	5 805
2) Travaux et honoraires	
- travaux de construction - travaux sur extérieurs	
- droit de raccordement - révision de prix	
- imprévus	
- honoraires : (Architecte, Assurances, Contrôle maîtrise d'ouvrage déléguée)	33 870
3) Commercialisation et frais de promotion et de publicité	2 291
4) Frais financiers	<u>1 865</u>
Total HT	43 831

RECETTES

- Bureaux : 5 100 m ² utiles x 7 624 F/m ²	38 882
- Parkings : 98 places x 50 500 F	<u>4 949</u>
Total HT	43 831

Nota : dans le cas où l'ordre de service de démarrage des travaux du groupe bancaire interviendrait avant le 31 mai 1992, le montant du marché de travaux de l'entreprise serait diminué de la somme de 1 000 000 de francs correspondant à une économie sur les installations et le déroulement du chantier.

La Commission Urbanisme du 3 décembre 1991 a émis un avis favorable ; le Conseil Municipal est donc invité à :

- donner son accord sur le dossier présenté et autoriser M. le Député-Maire à lancer l'opération de construction dès signature de contrats de réservation représentant 50 % au moins des surfaces à commercialiser ;

- approuver le bilan prévisionnel proposé ci-dessus ;

- autoriser M. le Député-Maire à signer l'avenant au traité de concession avec la SEDD qui permet la poursuite de l'opération avec la construction du premier immeuble ;

- garantir à hauteur de 50 % un crédit d'accompagnement d'un montant maximum de 18 500 000 F destiné au préfinancement de l'opération et approuver la délibération suivante :

Le Conseil Municipal,

Vu la demande formulée par la SEDD et tendant à obtenir la garantie, à hauteur de 50 % d'un crédit d'accompagnement d'un montant maximum de 18 500 000 F destiné au préfinancement de l'opération,

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 : La Ville de Besançon se porte caution, à hauteur de 50 %, pour le préfinancement qui sera contracté auprès de la Caisse d'Epargne de Franche-Comté en vertu d'une ouverture de crédit d'accompagnement pour une somme maximum de 18 500 000 F. Ce crédit d'accompagnement est destiné à préfinancer les dépenses à engager pour réaliser l'opération.

Il est précisé que le crédits ainsi souscrit pour une durée de 36 mois pourra être renouvelé dans la mesure où l'ensemble des recettes attendues n'auront pas été encaissées.

Ce crédit d'accompagnement portera intérêt au jour le jour au profit de l'organisme prêteur, au taux pour un mois donné qui sera celui du dernier T4M connu (celui du mois précédent) augmenté de 0,30 point. Le T4M est publié chaque début du mois pour le mois précédent au Journal Officiel, à la rubrique «avis et communications».

Une commission d'engagement de 0,125 % par an de la valeur du crédit d'accompagnement sera facturée à la SEDD par l'organisme prêteur. Les intérêts seront calculés mensuellement et éventuellement capitalisés s'ils sont réglés à une autre périodicité (trimestrielle, annuelle).

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 d'Épargne de Franche-Comté 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 qui sera passé entre la Caisse d'Épargne de Franche-Comté et la Société d'Équipement du Département du Doubs.

Le Conseil Municipal est invité à statuer.

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE : Cela n'a jamais été le Centre d'Affaires Louise Michel comme l'indique le rapport mais un centre d'affaires situé dans la ZAC Louise Michel.

M. PONÇOT : Deux mots rapides pour vous donner une explication. Nous avons lors du dernier Conseil Municipal décidé de revenir chaque fois qu'il serait nécessaire devant le Conseil Municipal pour lancer les opérations. Nous pensions d'ailleurs, et nous continuons de penser lancer dans la foulée le premier bâtiment de bureaux qui vous est soumis ce soir, le second bâtiment sera le groupe bancaire qui sera probablement lancé au Conseil Municipal de février et le troisième sera l'hôtel.

Il y a donc la réalisation progressive du bâtiment comme on l'avait prévue dès le départ, c'est-à-dire d'abord le CLA puis «BB1» comme on l'appelle pour l'instant, c'est-à-dire le bâtiment de bureaux n° 1, ensuite donc la banque puis l'hôtel, et enfin le dernier bâtiment de bureaux viendra compléter la première tranche.

Pour ce dossier, nous avons pris un certain nombre de précautions. Vous avez le bilan financier qui vous montre qu'il est équilibré avec un certain nombre de garanties, la première étant que nous conservons bien entendu les 1 000 F le mètre carré de SHON, la deuxième qu'il y a 5 % d'imprévus, la troisième que si effectivement nous lançons l'immeuble de banque dans les délais prévus, c'est-à-dire sans que l'entreprise ait à déménager son matériel, nous aurons 1 million de facture en moins de la part de l'entreprise de construction. Autrement dit, nous avons un bilan sérieux. Une des garanties que nous prenons aussi c'est que la signature du démarrage de la construction sera faite dès que les actes notariés nous seront parvenus pour effectivement 50 % des constructions de ce premier bâtiment de bureaux et cela ne saurait tarder puisque nous pensons qu'à l'horizon du 10 janvier, d'après les renseignements du notaire, nous aurons atteint cette proportion. Les travaux commenceront donc à cette date.

J'ajoute que j'ai fait réaliser une étude pour savoir si nous avons beaucoup de risques en lançant ce bâtiment de bureaux. Il s'avère qu'en fait si nous n'arrivons pas à commercialiser le reste d'ici le 4^{ème} trimestre 1994, nous aurions effectivement englouti le million de prévision négative que nous avons pour l'instant en réserve.

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE : Des demandes d'explications sur ce dossier important ? Je crois que c'est un grand projet pour la Ville de Besançon et qui nous tient à cœur, c'est vrai.

M. JACQUEMIN : Monsieur le Maire, je me suis déjà exprimé sur le projet de Louise Michel donc vous connaissez mes réticences.

Je voudrais quelques détails dans les dépenses : au paragraphe 2 Travaux et honoraires, nous avons une somme globale de 33 870 KF mais sans détail, vous pourrez peut-être m'en donner. Vous avez dit Monsieur PONÇOT que 5 % étaient prévus pour les imprévus. Qu'est-ce qui est prévu pour les révisions de prix et par différence que comportent le poste honoraires et les travaux de construction. Donc j'aimerais les détails de ce poste 2 mais il n'est peut-être pas nécessaire de les donner ce soir.

La décision que doit prendre le Conseil Municipal, Monsieur le Maire, c'est en fait d'apporter sa garantie aussi à des financements de prêts complémentaires si l'opération financièrement n'était pas bouclée ; cela veut-il dire que c'est à travers ces garanties que l'équilibre serait trouvé ? Deuxièmement, les appels d'offres sont-ils lancés ? Quelles garanties a-t-on pour qu'effectivement les sommes prévues pour la construction soient bien tenues ? A-t-on déjà des estimations précises d'entreprises puisque je sais que c'est une opération où il y a des surcoûts architecturaux importants ?

M. PONÇOT : Je vous donne déjà quelques renseignements techniques. Au niveau des honoraires, les architectes sont prévus pour 8 % d'après le contrat qui avait été passé entre G3I et la SEDD d'une part et les architectes d'autre part, ce qui représente 2 266 320, 0,6 % pour les assurances : 173 198 F, 0,6 % pour le contrôle : 173 198 F.

En ce qui concerne les révisions de prix, puisque la construction doit se faire sur 20 mois, on a pris ce temps-là pour appliquer la formule de révision habituelle avec l'indice du coût tel qu'il a évolué c'est-à-dire un dérapage prévisible de 1,5 %.

Pour les appels d'offres, je vous rappelle que G3I avait passé un accord avec un constructeur bisontin sur un prix d'objectif, que la SEDD a continué à travailler avec cette entreprise sur ce prix d'objectif. Nous ne pouvions pas revenir six mois en arrière et passer à des appels d'offres traditionnels car nous aurions effectivement perdu nos clients étant donné que nous aurions été incapables d'être présents au bon moment, c'est-à-dire au calendrier fixé par nos clients. Autrement dit, nous continuons dans la lancée qui avait été celle de G3I et de la SEDD au départ, mais les prix sont actuellement maîtrisés et bien entendu avant la construction tout sera signé d'une manière très claire et très nette entre la SEDD et le constructeur. Nous avons toutefois les indications sur le prix auquel on arrive puisque le CLA est déjà en construction et nous pouvons en déduire que le constructeur maîtrise bien son prix de revient.

Mme FOLSCHWEILLER : Quand le promoteur s'était rétracté il y a quelques mois, nous n'avions pas souhaité voir la Ville prendre à sa charge tous les risques par l'intermédiaire de la SEDD. Mon avis n'a pas changé sur ce point. Cependant, au moment où il faut engager la construction de la première tranche, je crois qu'il y a vraiment un effort qui est fait et des précautions prises pour un maximum de garanties quant à l'installation des gens intéressés sur la ZAC Louise Michel. Je ne voudrais pas pénaliser ce souci de précautions donc je souhaite m'abstenir.

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE : Merci. Pas d'autres observations ?

M. JACQUEMIN : Notre groupe s'abstient.

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE : Très bien. Les autres groupes de la majorité restent favorables à ce projet. C'est vrai que c'est une opération très importante et ce centre deviendra donc pour les Bisontins un centre international d'affaires et de communication que nous avons tout à l'heure baptisé la CITY, qui est un mot européen !

La discussion est close.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité moins l'abstention des groupes «Les Verts - Besançon Ecologie» et «Une Ambition pour Besançon», adopte les propositions du Rapporteur.