

ZAC de Planoise - Réalisation de locaux en rez-de-chaussée d'immeubles - Pré-bilan de clôture au 30 avril 1992

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE, Rapporteur : C'est par délibération du 1^{er} juillet 1991 que le Conseil Municipal a approuvé le dernier bilan révisé au 1^{er} janvier 1991 concernant la réalisation des locaux commerciaux et d'activité construits en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation de la ZAC de Planoise.

Rappelons que cette opération a porté sur la construction de 6 971 m² de locaux bruts de gros-oeuvre dont la réalisation et dans un premier temps la commercialisation avaient été confiées à la Société d'Equipement du Département du Doubs par convention du 14 octobre 1981.

Il est rappelé que par acte du 31 décembre 1991, la Société d'Equipement du Département du Doubs a cédé à la SAIEMB la propriété des locaux en rez-de-chaussée d'immeubles de la ZAC de Planoise non encore commercialisés.

I - Situation de commercialisation au 30 avril 1992

Cessions à la Ville de Besançon pour 1 145 m² :

Services Fiscaux (rétrocédés à l'IFTS)	599 m ²
Centre Enseignement Ménager	190 m ²
Centre PMI	263 m ²
Pépinière Point + Entreprises	93 m ²

Cessions à des tiers pour 3 512 m² :

Soppec/Participation foncière/Pharmacie	912 m ²
Soppec/pharmacie	167 m ²
Soppec	408 m ²
Optique Bonnet	46 m ²
BOUDU Santé	73 m ²
Centre Régional de Formation Postes 1 ^{ère} tranche	386 m ²
Centre Régional de Formation Postes 3 ^{ème} tranche	489 m ²
Centre Régional de Formation Postes 2 ^{ème} tranche	117 m ²
Brasserie de l'Europe	208 m ²
Institut de Formation des Travailleurs Sociaux (IFTS)	707 m ²

Cessions à la SAIEMB pour 2 314 m² :

Locaux aménagés	1 229 m ²
Locaux bruts	1 085 m ²
Total des cessions	6 971 m ²

C'est ainsi qu'au 30 avril 1992, l'ensemble des locaux ont été cédés.

II - Bilan financier

Le tableau ci-après retrace l'évolution des différents postes de dépenses et de recettes du 1^{er} janvier 1991 au 30 avril 1992 et notamment la participation de la Ville à l'opération.

Nouveau bilan mis à jour au 30.04.1992**Bilan prévisionnel révisé****Locaux en rez-de-chaussée - 1^{er} mai 1992**

(en KF)

	Réalisé au 30/04/92	Reste à réaliser	Présent bilan au 14/05/92	Dernier bilan approuvé au 1/07/91
DEPENSES				
Acquisitions	7 310	0	7 310	7 310
Etudes	996	0	996	996
Etudes aux tiers				
Etudes sociétés				
Etudes générales après conces.				
Travaux	17 450	0	17 450	17 434
Frais	14 273	1 501	15 775	13 446
Frais financiers				
Frais de société				
Frais sur vente				
Charges de gestion et divers				
TVA complément réglé				
Fonds de concours divers				
Total Dépenses Investissement	40 030	1 501	41 531	39 186
RECETTES				
Subventions	0	0	0	0
Cessions	20 240	3 199	23 439	23 110
Autres produits	3 941	78	4 019	3 490
Réimputation de terrains				
Acomptes				
Produits de gestion				
TVA remboursée				
Fonds de concours reçus				
Total Recettes des tiers	24 181	3 277	27 458	26 600
Participations	6 901	1 488	8 389	6 901
Cessions	5 685	0	5 685	5 684
Versements sur terrains				
Versement/superstructure				
Total Recettes concédant	12 585	1 488	14 073	12 585
Total Recettes	36 766	4 765	41 531	39 186

**Commentaires sur le bilan financier et comparaison avec le dernier bilan arrêté
au 1^{er} janvier 1991**

Evolution du bilan

	Présent bilan au 30.04.1992	Dernier bilan approuvé au 1.07.1991	Ecart
Evolution des dépenses et des recettes	41 531 KF	39 186 KF	6 %

Pour les dépenses

Une augmentation de 1 488 KF des frais financiers due pour partie :

- à l'allongement des délais de règlements des cessions

* cession à la SAIEMB prévue au 30/06/1991, réalisée le 31/12/1991, assortie de délais de paiement au 31/12/1991, au 30/04/1992 et au 30/06/1993 : **776 KF**.

Ce décalage des échéanciers est dû à des contraintes liées au respect des procédures administratives.

* cession à l'IFTS prévue pour un règlement au début 1992, reporté au 30/06/1993 et cela conformément à la négociation : **362 KF**.

- aux indemnités de remboursement anticipé de prêt : **100 KF**

- à l'actualisation des prêts à taux variables : **210 KF**.

Les autres dépenses, charges de gestion et TVA due, sont compensées par une augmentation des recettes correspondantes.

Pour les recettes

Les montants HT des recettes sont constants, les variations des recettes TTC sont dues uniquement à la fiscalité applicable aux cessions.

La participation de la Ville de Besançon passe de 6 901 KF à 8 389 KF.

Cette évolution de 1 488 KF est la conséquence directe de l'augmentation des frais financiers, tels qu'ils sont décrits ci-avant.

III - Règlement de la participation de la Ville

Sur les 8 389 KF à verser, 6 901 KF ont été réglés sur des exercices antérieurs. Au 30 avril 1992, 1 488 KF restent dus.

Il est proposé que la Ville s'acquitte de ce montant en 1992 et vote à cet effet au budget supplémentaire de l'exercice courant le crédit nécessaire, lequel est compensé par l'excédent qui apparaît au bilan examiné à la question précédente de l'ordre du jour.

La mise en oeuvre de cette proposition permettra de clore cette opération «réalisation de locaux» en 1993, dès encaissement des dernières recettes prévues lors des cessions.

Il est précisé que la Société d'Équipement du Département du Doubs s'est engagée sur les montants de ce bilan, sous réserve des encaissements des recettes aux dates prévues pour les cessions et de la variation du taux des emprunts en cours.

Sur avis favorable de la Commission d'Urbanisme, il est donc proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le présent bilan révisé au 30 avril 1992 comportant une participation de la Ville de Besançon d'un montant de 8 389 KF

- de décider le règlement du solde de cette participation dans les conditions sus-énoncées

- de voter au budget supplémentaire de l'exercice courant un crédit de dépenses de 1 488 KF qui figurera au chapitre 908.0/233.78005.30300.

M. JACQUEMIN : Monsieur le Maire, on ne peut pas dire que vous fassiez dans le détail.

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE : C'est à vous maintenant de faire dans le détail !

M. JACQUEMIN : Si j'ai bien compris, vous avez traité les questions 32/a et 32/b. Le 32/a c'est en fait la clôture provisoire de la gestion locative des locaux ? Cette opération-là tout de même coûte à notre budget 683 000 F si j'ai bien compris ? C'est une opération coûteuse. S'agit-il de l'opération Cassin ou l'ensemble de la ZAC ?

M. PONÇOT : Il s'agit des rez-de-chaussée en pied d'immeubles de la Place Cassin. Une partie des bâtiments de la place Cassin et des locaux commerciaux ont été vendus par la SEDD dès le début de l'opération. Par contre une partie sur la Place Cassin et sur l'Avenue n'a pas pu être vendue dès qu'on est entré dans la crise économique de 1974...

M. JACQUEMIN : Pas 1974 !

M. PONÇOT : Non 1981, le deuxième choc pétrolier. Donc on a eu des difficultés pour vendre. On a donc demandé à la SEDD d'accepter d'aménager ces locaux et de les louer à des bailleurs. C'est donc cette opération qui a eu lieu. Une partie des locaux est restée d'ailleurs inoccupée en l'état. Nous avons donc pris la décision l'an passé de régler le problème avec la SEDD qui n'a pas vocation à gérer et de confier ces locaux à la SAIEMB qui est une société de patrimoine mieux à même de les gérer, de trouver des locataires et d'établir un bilan.

En ce qui concerne la vente des pieds d'immeubles à la SAIEMB par la SEDD, les comptes de la SEDD avaient fait apparaître un total toutes taxes alors qu'il s'agissait d'un hors taxes, ce qui explique le reversement.

Par contre, en ce qui concerne la gestion, étant donné que cette opération de remise des locaux à la SAIEMB a, pour des raisons administratives, été plus longue que prévue, on a une différence qui tient à la gestion des emprunts.

Ce n'est pas bien compliqué en soi mais ces deux opérations sont différentes, je l'admets tout à fait.

M. JACQUEMIN : C'est bien ce que je voulais dire, ce sont deux dossiers différents qui coûtent cher à la collectivité. Sur la location, on n'a pas fait mieux que la SEDD qui avait démontré tout de même une certaine incompétence. Cela coûte maintenant au budget de la Ville 683 000 F et on repasse le bébé à la SAIEMB. Il faudra regarder aussi ce que cela donne par la suite.

Pour le deuxième dossier, on nous parle de 1 488 000 F mais ce n'est pas une petite somme Monsieur le Maire, 1 488 000 F d'alourdissement du bilan financier nous explique-t-on par des retards. Je tiens à souligner que ce sont des retards qui nous coûtent bien cher ! Et je voulais compléter mon intervention pour demander dans quel état est le patrimoine que nous cédon à la SAIEMB pour 2 314 m².

Vous les cédez sous deux rubriques : locaux aménagés et locaux bruts. Ma question est de savoir si ce sont des locaux occupés ou si ce sont des locaux vacants dont la gestion va être finalement à la charge de la SAIEMB ?

M. PONÇOT : Je vous réponds sur ce point. Il y avait trois types de locaux : des locaux bruts absolument inoccupés et non aménagés. Ces locaux bruts ont fait l'objet d'une vente à l'Institut de Formation des Travailleurs Sociaux (IFTS). Deuxième type de locaux : des locaux aménagés, qui ont été loués et dont le locataire est parti comme par exemple les Finances. Nous avons retrouvé en partie des locataires. Ces locaux ont été vendus à la SAIEMB et gardent leurs locataires. Il y avait enfin des locaux aménagés sans locataires à l'époque ; la SAIEMB en a déjà trouvé 2 ou 3 et l'effort va continuer de telle manière que la gestion de ces locaux soit désormais équilibrée par la SAIEMB.

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE : C'est vrai que c'est un dossier complexe entre la Ville, la SEDD et la SAIEMB et je remercie Jean PONÇOT qui a remis de l'ordre dans tout cela. C'est vrai qu'il y a eu une cession à la SAIEMB qui a coûté quelque peu mais il y a une reprise quand même de l'activité de ce secteur-là et notamment dans ces locaux en rez-de-chaussée. Tout le travail qui a été fait avec l'IFTS est très important car il fut un temps où l'IFTS ne devait pas se réinstaller sur Planoise, il ne faut pas l'oublier, ni même d'ailleurs sur Besançon et on a travaillé avec ses responsables pour effectivement retrouver des locaux et conclure dans les meilleures conditions. Il a fallu lâcher un peu de lest. Vous avez vu qu'on a différé un peu le coût mais je crois que sur l'ensemble, l'opération globale de gestion de ces locaux s'est faite dans de meilleures conditions qu'il y a 5 ans. C'est une affaire qu'on suit de très près, soyez sans crainte.

La discussion est close.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, en décide ainsi.