

## Bilans de clôture de diverses opérations centre-ville confiées à la SEDD

**M. LE MAIRE, Rapporteur :** Le Conseil Municipal, dans sa séance du 18 décembre 1989, avait approuvé les bilans révisés des actions de réhabilitation en secteur sauvegardé.

Ces mêmes opérations sont soumises à nouveau au Conseil Municipal pour approbation du bilan de clôture, qui entraînera l'achèvement des opérations Battant I, Battant II, Vauban I, accessions confiées à la SEDD (restauration - revente d'immeubles).

### Battant I :

Une convention de concession avait été conclue le 19 mars 1976 entre la Ville et la SEDD pour la réalisation de l'opération Battant I.

Ce programme comporte 2 sous-opérations appelées Battant I groupée et Battant I programmée, détaillées dans la délibération du 18 décembre 1989.

Le bilan financier fait apparaître un montant de dépenses de 13 563 664,11 F HT qui s'équilibre avec une participation de la Ville de 208 625,95 F HT s'ajoutant aux 4 092 687,04 F TTC déjà versés depuis le début de la concession.

### Besançon - Opération de réhabilitation de Battant I Bilan de clôture au 30 novembre 1992

Actif		Passif	
Aides spécifiques Ville/déménagements	36 035,61	Subvention Ville/Social	41 223,32
Terrains bâtiments acquis, y compris frais annexes	1 462 463,07	Subvention Ville/Habitat	215 688,88
Rémunération Société/Études	575 420,00	Subvention État/Habitat	112 888,46
Aides sociales Ville/État	8 988,44	Subvention ANAH	1 229 744,00
Travaux/Habitat Société	957 836,67	Subvention Urbanisme Ville	2 392 792,40
Travaux/Urbanisme	1 308 209,14	Subvention Urbanisme État	2 951 630,64
Travaux/Secteur Sauvegardé	2 434 086,12	Apport personnel	1 952 663,36
Travaux/Autres actions	506 131,43	Vente immeuble 34 rue de la Madeleine	337 268,00
Frais de gestion/local animation	261 362,30	Vente locaux et immeubles	2 717 118,11
Travaux/Habitat Mandats	3 545 587,77	Vente immeubles à la Ville	430 000,00
Retenues de garanties	0,00	Subvention Ville/Autres actions	1 102 982,44
Frais financiers	1 591 292,64	Subvention État/Autres actions	35 220,57
Frais Société	556 476,46	Subvention rémun./Sté autres	10 464,97
Frais sur vente	58 599,95	Produits de gestion	<u>244 407,55</u>
Charges de gestion	231 970,11		
Fonds de concours (Tx/4, RPC)	<u>240 000,00</u>		
S/Total des dépenses TTC	13 774 456,71	S/Total des recettes TTC	13 684 092,70
Déduire TVA/Dépenses	<u>- 210 795,60</u>	Déduire TVA/Recettes	<u>- 329 054,54</u>
Total des dépenses hors TVA	13 563 664,11	Total des recettes hors TVA	13 355 038,16
		Participation d'équilibre Ville de Besançon hors TVA	208 625,95
<b>Total actif</b>	<b>13 563 664,11</b>	<b>Total passif</b>	<b>13 563 664,11</b>

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le bilan de clôture présenté,

- d'approuver la participation complémentaire de la Ville nécessaire à l'équilibre de l'opération Battant I, soit 208 625,95 F HT égale à 247 430,38 F TTC, dépense qui sera imputée au chapitre 908.0/232.76131.30100,

- d'acquérir les immeubles restant à la SEDD 18, rue de Vignier et à l'intérieur des cours d'îlot rue du Petit Battant et rue du Petit Charmont pour le franc symbolique,

- de proroger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 1993 pour permettre la régularisation des actes et d'autoriser M. le Maire à signer l'acte à intervenir,

- de donner quitus à la SEDD de sa mission.

### **Battant II :**

Cette opération débutée en janvier 1980 comportait :

- une opération programmée d'amélioration de l'habitat,
- une opération d'acquisition restauration revente de l'immeuble 8, 10, rue Richebourg,
- la résorption d'habitat insalubre, îlot de Vignier et impasse Saint-Canat,
- des ouvertures et aménagement de cours.

Le bilan financier fait apparaître un montant de dépenses de 21 331 250,78 F HT qui s'équilibre avec une participation de la Ville de 40 738,90 F HT qui s'ajoute aux 5 252 638,76 F TTC déjà versés depuis le début de cette opération.

### **Besançon - Opération de réhabilitation de Battant II Bilan de clôture au 30 novembre 1992**

Actif		Passif	
Aides spécifiques Ville/déménagements	24 417,32	Subvention Ville/Social	43 865,56
Terrains bâtiments acquis, y compris frais annexes	578 031,85	Subvention Ville/Habitat	1 310 000,00
Rémunération Société/Études	615 262,40	Aides de la Ville aux propriétaires	83 000,00
Aides sociales Ville/État	35 235,60	Subvention ANAH	4 899 959,00
Travaux/Habitat Société	2 631 821,52	Subvention Urbanisme Ville	3 259 829,20
Travaux/Urbanisme	2 995 967,54	Subvention Urbanisme État	1 909 078,56
Travaux/Secteur Sauvegardé	0,00	Apport personnel	6 244 417,04
Travaux/Autres actions	11 417,22		
Frais de gestion/local animation	0,00	Vente terrains/Ville	74 312,00
Travaux/Habitat Mandats	12 128 485,57	Vente locaux et immeubles	3 343 733,44
Retenues de garanties	0,00	Subvention Ville/Autres actions	481 632,00
Frais financiers	1 604 422,87	Subvention rémun./Sté autres	0,00
Frais Société	888 578,53	Produits de gestion	<u>158 571,06</u>
Frais sur vente	133 749,34	S/Total des recettes TTC	21 808 397,96
Charges de gestion	80 993,94	Déduire TVA/Recettes	<u>- 517 885,98</u>
Frais de société/liquidation	<u>32 000,00</u>	Total des recettes hors TVA	21 290 511,88
S/Total des dépenses TTC	21 760 383,70	Participation d'équilibre Ville de Besançon hors TVA	40 738,90
Déduire TVA/Dépenses	<u>- 429 132,92</u>		
Total des dépenses hors TVA	21 331 250,78		
<b>Total actif</b>	<b>21 331 250,78</b>	<b>Total passif</b>	<b>21 331 250,78</b>

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le bilan de clôture présenté,
- d'approuver la participation complémentaire de la Ville nécessaire à l'équilibre de l'opération Battant II, soit 40 738,90 F HT égale à 48 316,34 F TTC, dépense qui sera imputée au chapitre 908.0/232.80019.30100,
- de proroger un avenant à la convention de concession jusqu'au 31 décembre 1993 (régularisant la rémunération de la SEDD pour les documents effectués) et d'autoriser M. le Maire à signer l'acte à intervenir,
- de donner quitus à la SEDD de sa mission.

### Vauban I :

La convention de concession de Vauban I entre la Ville et la SEDD date du 21 décembre 1973.

Elle portait sur la restauration du quai Vauban, côté aval du pont Battant.

Les travaux ont été réalisés soit directement par les propriétaires, soit par la SEDD pour le compte de propriétaires, soit par la SEDD après acquisition et revendus en copropriété.

C'est dans cette opération qu'a été reconstruite «La Dent Creuse» au numéro 18 bis du quai Vauban.

Le bilan financier fait apparaître un montant de dépenses de 8 911 882,14 F HT qui est équilibré en recettes et comporte un excédent d'opérations de 32 452,91 F HT.

La participation financière de la Ville s'est élevée à 1 636 500 F HT.

### Besançon - Restauration immobilière du quai Vauban - Première tranche – Ilot 32 Bilan de clôture au 31 octobre 1992

Actif		Passif	
Acquisitions		Participations privées	
Principal	911 000,00	Apport par propriétaire	563 665,64
Évictions	678 407,62	Cessions	
Déménagement	33 408,34	. Logements	3 531 853,00
Frais annexes	35 620,38	. Commerces	1 787 607,40
Total acquisitions	1 658 439,34	Total cessions	5 319 460,40
Travaux		Subventions	
y compris honoraires	6 188 699,48	État	1 688 500,00
à déduire participation mise	0,00	Affaires Culturelles	71 880,00
en état des sols		Participation Ville de Besançon	
Total travaux	6 188 699,48	. Apport direct	1 020 500,00
Frais annexes		. Fonds concours Vauban 2	616 000,00
Frais de société	424 755,27	Total participation Ville	1 636 500,00
Frais financiers	803 990,42	Autres produits	
Frais de commercialisation	212 778,41	Produits financiers	439 894,90
Frais sur ventes	47 313,70	Produits de gestion	10 181,37
Charges de gestion	136 088,92	Total des recettes TTC	9 730 082,31
Total des frais annexes	1 624 926,72	Déduire TVA/Recettes	818 200,17
Total des dépenses TTC	9 472 062,54	Total des recettes hors TVA	8 911 882,14
Déduire TVA/Dépenses	592 633,31		
Total des dépenses hors TVA	8 879 429,23		
Excédent d'opération	32 452,91		
<b>Total actif</b>	<b>8 911 882,14</b>	<b>Total passif</b>	<b>8 911 882,14</b>

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le bilan de clôture présenté,
- d'encaisser le remboursement du trop-versé sur participation, soit 32 452,91 F au chapitre 908.0/130.30100,
- de donner quitus à la SEDD de sa mission.

### Opération 5 immeubles :

Une convention du 24 juin 1985 confie à la SEDD la restauration et revente de 5 immeubles de Battant.

Il s'agit des :

- 14 - 16, Place Marulaz
- 8, rue du Grand Charmont
- 9, rue du Grand Charmont
- 13, rue du Grand Charmont
- 4, rue du Petit Charmont.

Les travaux engagés ont permis la réalisation d'une vingtaine de logements, du T1 au T5 qui ont tous été vendus.

Le bilan de clôture fait apparaître un montant de dépenses de 7 106 843,63 F HT qui s'équilibre avec une participation de la Ville de 111 545,96 F HT s'ajoutant aux 331 000 F TTC déjà versés.

### Besançon - Opération de restauration de 5 immeubles sur le quartier Battant Bilan de clôture au 30 novembre 1992

Actif		Passif	
Acquisitions	1 072 752,70	Vente locaux et immeubles	6 832 631,93
Études sociétés	82 000,00	Participation Ville de Besançon	331 000,00
Travaux/Habitat	5 623 089,16	Subvention DRAE	39 000,00
Retenue de garanties	0,00	Produits financiers et divers	305 390,02
Frais financiers	484 627,16	Fonds de concours reçu	<u>509 000,00</u>
Frais Société	281 154,46		
Frais sur vente	14 717,28		
Rémunération de commercialisation Sté	<u>273 305,28</u>		
S/Total des dépenses TTC	7 831 646,04	S/Total des recettes TTC	8 017 021,95
Déduire TVA/Dépenses	<u>724 802,41</u>	Déduire TVA/Recettes	<u>1 021 724,28</u>
Total des dépenses hors TVA	7 106 843,63	Total des recettes hors TVA	6 995 297,67
		Participation d'équilibre Ville de Besançon hors TVA	111 545,96
<b>Total actif</b>	<b>7 106 843,63</b>	<b>Total passif</b>	<b>7 106 843,63</b>

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le bilan de clôture présenté,
- d'approuver la participation d'équilibre complémentaire de 111 545,96 F HT, soit 132 293,51 F TTC, dépense qui sera imputée au chapitre 908.61/232.80025.30100,
- de donner quitus à la SEDD de sa mission.

### **Opération 77, rue Battant :**

Dans la démarche globale de mise en œuvre de logements sociaux dans le quartier Battant, la Ville a autorisé la SEDD à acquérir un ensemble immobilier 77, rue Battant.

La SEDD, après s'être rendue propriétaire de l'immeuble, a géré les logements, monté l'opération de réhabilitation et procédé aux relogements nécessaires.

Le projet élaboré a conduit à la réhabilitation de 37 logements PLA qui ont été réalisés pour le compte de la SAIEMB.

Seul le dernier bâtiment côté chambre de fond et cadastré AZ n° 199 n'a pas été rétrocédé à la SAIEMB. Il le sera à la Ville au franc symbolique pour s'intégrer à un autre projet.

Le bilan financier de cette opération fait apparaître un montant de dépenses de 2 828 010,42 F HT équilibré en recettes, dont un excédent de 277 001,14 F HT.

### **Bilan de clôture au 31 octobre 1992**

Actif		Passif	
Acquisitions	2 202 335,74	Cessions	2 621 600,00
Charges de gestion	365 532,97	Produits de gestion	420 276,13
Travaux divers	123 950,63	Produits financiers	87 734,29
Frais financiers	108 430,46		
Dépenses TTC	2 800 249,80	Recettes TTC	3 129 610,42
Déduire TVA	249 240,52	Déduire TVA	301 600,00
Dépenses HT	2 551 009,28		
Excédent	277 001,14		
<b>Total actif</b>	<b>2 828 010,42</b>	<b>Total passif</b>	<b>2 828 010,42</b>

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le bilan de clôture présenté,
- d'approuver la cession de la parcelle AZ n° 199 à la Ville au franc symbolique,
- d'affecter l'excédent de l'opération aux projets ci-après :
  - \* 5 immeubles pour 132 293,51 F
  - \* Battant I pour 96 391,29 F
  - \* Battant II pour 48 316,34 F

- de donner quitus à la SEDD de sa mission.

L'ensemble des opérations décrites ci-dessus couvre la période courant depuis 1973 et représente l'action municipale engagée sur le secteur sauvegardé et confiée à la SEDD.

Bien qu'il ne s'agisse pas là de l'ensemble des travaux de réhabilitation réalisés à Battant, on peut évaluer à environ 400 le nombre de logements ainsi restaurés, auxquels s'ajoutent une forte régression de l'habitat insalubre et de nombreux ouvertures et aménagements de cours.

Sur l'ensemble de ces bilans de clôture, on enregistre une participation globale de la Ville à hauteur de 11,7 millions dont le solde sur chaque opération s'établit comme suit :

Battant I	- 247 430,38 F
Battant II	- 48 316,34 F
Vauban I	+ 32 452,91 F
5 immeubles	- 132 293,51 F
77, rue Battant	+ 277 001,14 F
soit	----- - 118 586,18 F

complément de participation à verser à la SEDD pour équilibrer et clôturer ces 5 opérations.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver l'ensemble de ces bilans de clôture,
- d'ouvrir au BS de l'exercice courant, les crédits nécessaires à l'encaissement des excédents d'opérations ainsi qu'à leur réaffectation en dépenses, à savoir :

**en recettes :**

- au chapitre 908.0/130.30100 (opération Vauban I)	32 453 F
- au chapitre 908.61/232.80025.30100 (opération 77, rue Battant)	277 002 F
	----- 309 455 F

**en dépenses :**

- au chapitre 908.0/232.76131.30100 (opération Battant I)	128 844 F
- au chapitre 908.0/232.80019.30100 (opération Battant II)	48 317 F
- au chapitre 908.61/232.80025.30100 (opération 5 immeubles)	132 294 F
	----- 309 455 F

- de décider le transfert d'un crédit de 118 587 F du chapitre 908.0/232.91013.30100 au chapitre 908.0/232.76131.30100 pour compléter le besoin de financement sur l'opération Battant I.

**M. JACQUEMIN** : Une simple remarque sur les frais financiers qui me paraissent importants pour ces opérations, d'ailleurs d'importances inégales il faut bien le dire. Ils sont importants surtout

dans l'opération Battant I où ils atteignent 1 600 000 F pour 13 MF de bilan global. Ce sont des opérations extrêmement coûteuses.

**M. LE MAIRE :** Oui, et où effectivement l'on a des frais financiers. Je ne vois pas comment on pourrait agir différemment sauf aller plus vite, ce qui paraît quasiment impossible. En fait, si on regarde la participation de la Ville pour le nombre de logements construits, Monsieur JACQUEMIN on arrive à une somme faible.

**M. JACQUEMIN :** Ce n'est pas ma remarque, Monsieur le Maire.

**M. LE MAIRE :** On a réalisé 400 logements.

**Mme VIEILLE-MARCHISET :** Ce qui fait en moyenne 29 000 F par logement à la charge de la Ville et cela a induit un total de 54 MF de travaux.

La discussion est close.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte l'ensemble des propositions qui lui sont soumises.