

## ZAC de Planoise - Réhabilitation de locaux en rez-de-chaussée d'immeubles - Bilan de clôture - Avenant à la convention avec la SEDD

**M. LE MAIRE, Rapporteur :** Par délibération du 15 juin 1992, le Conseil Municipal a approuvé le pré-bilan de clôture de l'opération de réalisation de locaux en rez-de-chaussée d'immeubles à Planoise.

Cette opération a porté sur la construction de 6 971 m<sup>2</sup> de locaux bruts de gros œuvre dont la réalisation et la commercialisation ont été concédées à la SEDD.

### I - Situation de la commercialisation

<b>Cessions à la Ville de Besançon</b>		
Services Fiscaux (rétrocédés à l'ARTS)	Locaux aménagés	599 m <sup>2</sup>
Centre Enseignement Ménager	Locaux bruts	190 m <sup>2</sup>
Centre PMI	Locaux bruts	263 m <sup>2</sup>
Pépinière Point + Entreprises	Locaux aménagés	93 m <sup>2</sup>
		<u>1 145 m<sup>2</sup></u>
<b>Cessions à des tiers</b>		
Soppec / Participation foncière / Pharmacie	Locaux bruts	912 m <sup>2</sup>
Soppec / Pharmacie	Locaux bruts	167 m <sup>2</sup>
Soppec	Locaux bruts	408 m <sup>2</sup>
Optique Bonnet	Locaux bruts	46 m <sup>2</sup>
BOUDU Santé	Locaux aménagés	73 m <sup>2</sup>
Centre Régional de Formation Poste 1 <sup>ère</sup> tranche	Locaux aménagés	386 m <sup>2</sup>
Centre Régional de Formation Poste 3 <sup>ème</sup> tranche	Locaux aménagés	489 m <sup>2</sup>
Centre Régional de Formation Poste 2 <sup>ème</sup> tranche	Locaux aménagés	117 m <sup>2</sup>
Brasserie de l'Europe	Locaux bruts	208 m <sup>2</sup>
Institut de Formation des Travailleurs Sociaux (ARTS)	Locaux aménagés et bruts	707 m <sup>2</sup>
		<u>3 513 m<sup>2</sup></u>
<b>Cessions à la SAIEMB</b>		
Locaux aménagés		1 229 m <sup>2</sup>
Locaux bruts		<u>1 085 m<sup>2</sup></u>
		2 314 m <sup>2</sup>
<b>Total des cessions</b>		
		<b>6 972 m<sup>2</sup></b>

**II – Bilan financier clôturé au 31 juillet 1993**

Actif		Passif	
Acquisitions	7 310 117,94	<b>Recettes provenant de tiers</b>	
Études	996 032,64	Cessions	
Travaux		Superstructures	23 439 062,02
Travaux tertiaires	4 553,40	Autres cessions	
Travaux ouvr. part. chauffage	1 025 118,41	Produits de gestion	1 330 309,34
Travaux superstructures	16 411 821,73	<b>Recette des tiers</b>	<b>24 769 371,36</b>
Frais		<b>Recettes provenant du concédant</b>	
Frais financiers	8 503 093,02	Participations	8 388 500,00
Frais de société	931 932,79	Cessions	
Frais sur ventes	1 174 443,24	Superstructures	5 684 405,00
Charges gest. et divers	869 502,43	<b>Recettes concédant</b>	<b>14 072 905,00</b>
Total TTC	37 226 615,60	Total TTC	38 842 276,36
TVA sur investissement à déduire	3 046 303,27	TVA sur recettes à déduire	<u>4 617 634,42</u>
Résultat	44 329,61		<b>34 224 641,94</b>
<b>Total général HT</b>	<b>34 224 641,94</b>	<b>Total général HT</b>	<b>34 224 641,94</b>

**Locaux en rez-de-chaussée - Investissement**

Dépenses	Montant total en Francs du présent bilan au 31/7/93	Montant du dernier bilan approuvé établi au 15/6/92	Écart en %	Écart en Francs
<b>Acquisitions</b>				
02 Terrains bâtiment acquis	7 310 117,94	7 310 117,94		
<b>Total des acquisitions</b>	<b>7 310 117,94</b>	<b>7 310 117,94</b>		
<b>Études</b>				
09 Études générales après conces.	996 032,64	996 032,64		
<b>Total des études</b>	<b>996 032,64</b>	<b>996 032,64</b>		
<b>Travaux</b>				
15 Travaux tertiaires	4 553,40	4 553,40		
17 Trx Ouvr. Part. Chauffage	1 025 118,41	1 025 118,41		
19 Travaux superstructures	16 411 821,73	16 420 727,91	- 0,05	- 8 906,18
<b>Total des travaux</b>	<b>17 441 493,54</b>	<b>17 450 399,72</b>	0,05	<b>- 8 906,18</b>
<b>Frais</b>				
23 Frais financiers				
<b>Total des frais financiers</b>	<b>8 503 093,02</b>	<b>8 463 020,34</b>	0,47	40 072,67
24 Frais de société	931 932,79	953 819,73	- 2,29	- 21 886,94
25 Frais sur ventes				
. rémunérations	1 164 938,68	1 094 314,05		70 624,63
. autres frais/ventes	9 504,56	1 957,77		7 546,79
<b>Total des frais sur vente</b>	<b>1 174 443,24</b>	<b>1 096 271,82</b>		<b>78 171,42</b>
27 Charges de gest. et divers	869 502,43	955 827,43		- 86 325,00
28 TVA complément réglé	4 306 086,46	4 305 674,31		412,15
29 Fonds de concours divers	44 329,61			44 329,61
<b>Total des frais</b>	<b>15 829 387,54</b>	<b>15 774 613,63</b>	0,35	<b>54 773,92</b>
<b>Total des investissements</b>	<b>41 577 031,66</b>	<b>41 531 163,93</b>	0,11	<b>45 867,74</b>
Investissement hors mouvement de TVA				
28 TVA complément réglé	4 306 086,46	4 305 674,31	0,01	412,15
<b>Total des investissements TTC</b>	<b>37 270 945,21</b>	<b>37 225 489,62</b>	0,12	<b>45 455,59</b>
TVA réglée	3 046 303,27	3 045 671,51	0,02	631,76
<b>Total des investissements HT</b>	<b>34 224 641,94</b>	<b>34 179 818,11</b>	0,13	<b>44 823,83</b>

**Locaux en rez-de-chaussée - Investissement**

Recettes	Montant total en Francs du présent bilan au 31/7/93	Montant du dernier bilan approuvé établi au 15/6/92	Écart en %	Écart en Francs
<b>Participations</b>				
59 Acompt. autres participations	8 388 500,00	8 388 500,00		- 321,97
<b>Total des participations</b>	<b>8 388 500,00</b>	<b>8 388 500,00</b>		- 321,97
<b>Cessions</b>				
62 Versement/superstructure				
Type 1 TTC aux tiers rémun.	12 288 143,39	12 288 143,39		- 0,01
Type 2 TTC aux tiers rémun.	4 562 766,73	4 562 766,75		- 100,00
Type 3 HT aux tiers rémun.	6 588 152,00	6 588 152,00		- 100,00
Type 5 TTC au concédant rémun.	5 684 405,00	5 684 405,00		- 0,01
<b>Total des cessions</b>	<b>29 123 467,02</b>	<b>29 123 467,04</b>		
<b>Produits financiers</b>				
77 Produits de gestion				
<b>Total des produits de gestion</b>	<b>1 330 309,34</b>	<b>1 285 214,00</b>	3,51	<b>45 095,34</b>
<b>Autres produits</b>				
78 TVA remboursée	2 734 755,30	2 733 660,90	0,04	1 094,40
79 Fonds de concours reçus				
<b>Total des autres produits</b>	<b>2 734 755,30</b>	<b>2 733 660,90</b>	0,04	
<b>Total des recettes</b>	<b>41 577 031,66</b>	<b>41 531 163,91</b>	0,11	<b>45 867,76</b>
Encaissement hors mouvement de TVA				
TVA remboursée	2 734 755,30	2 733 660,90	0,04	1 094,40
<b>Total des encaissements TTC</b>	<b>38 842 276,36</b>	<b>38 797 503,01</b>	0,12	<b>44 773,36</b>
TVA	4 617 634,42	4 617 684,90		- 50,48
<b>Total des encaissements HT</b>	<b>34 224 641,94</b>	<b>34 179 818,11</b>	0,13	<b>44 823,84</b>

Depuis le 15 juin 1992, l'ARTS est installée dans ses locaux en rez-de-chaussée d'immeubles et la SAIEMB, nouveau propriétaire des dernières cellules libres, en a déjà loué plusieurs et étudie l'installation de ses locaux Place de l'Europe.

Ce bilan de clôture regroupe l'ensemble des dépenses et des recettes de cette opération et fait apparaître un excédent de 44 329,61 F qui sera versé à la Ville.

La participation communale de 8 389 KF n'a pas varié.

Par ailleurs, la convention du 11 septembre 1981 par laquelle la Ville a confié à la SEDD cette mission de réalisation de locaux en rez-de-chaussée d'immeubles, doit être modifiée par un avenant portant sur les points suivants :

- qualification de la convention : il s'agit d'une convention de concession et non de mandat,
- le taux de rémunération de la SEDD pour la gestion des locaux est ramené, en accord entre les parties, de 0,8 % à 0,08 % HT du montant du prix de revient de l'opération,
- durée : il était prévu initialement que ce contrat prenait fin avec la concession du 17 décembre 1979 confiant à la SEDD l'aménagement de la ZAC de Planoise. L'ensemble des locaux concernés étant aujourd'hui sortis du patrimoine de la SEDD, il peut être mis fin à la convention du 11 septembre 1981.

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

- d'approuver l'avenant n° 1 à la convention, tel que proposé ci-dessus et d'autoriser M. le Maire à signer l'acte à intervenir,

- d'approuver le bilan de clôture au 31 juillet 1993 de la réalisation des locaux en rez-de-chaussée d'immeubles,

- d'autoriser l'encaissement de l'excédent d'un montant de 44 329,61 F au chapitre 908.0/233.78005.30300 et à cet effet, d'ouvrir en recettes au budget supplémentaire de l'exercice courant, un crédit de 44 329 F,

- de décider d'affecter cette recette en dépenses sur l'opération aménagement de la ZAC de Planoise et, à cet effet, d'ouvrir, en dépenses un crédit de 44 329 F au budget supplémentaire de l'exercice courant, chapitre 908.0/233.78005.30300 ZAC de Planoise - travaux de voies et réseaux,

- de donner quitus à la SEDD pour la réalisation des locaux en rez-de-chaussée d'immeubles.

**M. JACQUEMIN** : Ce rapport concerne-t-il cette fameuse opération de la Place Cassin qui finalement s'achève ?

**M. LE MAIRE** : Oui.

**M. JACQUEMIN** : C'est effectivement une opération très difficile que nous terminons ce soir. C'est un peu la faillite d'une opération d'urbanisme et le bilan est effectivement très lourd puisqu'en simples frais financiers là aussi je vois 8,5 MF et je ne parle pas de ce que cela coûte à la Ville de Besançon et de ce que cela va éventuellement coûter à la SAIEMB à qui vous refilez en partie le bébé en lui cédant les invendus.

Je rappellerai aussi pour mémoire, Monsieur le Maire, les 25 ou 26 dépôts de bilan des commerçants, avec bien souvent à la clé la ruine de leur patrimoine qui s'est produite à cette occasion. On clôt ce dossier-là ce soir, mais voilà une opération d'urbanisme complètement manquée, il faut bien le reconnaître.

**M. LE MAIRE** : C'est votre avis mais je pense que ce n'est pas celui de l'Adjoint Jean PONÇOT.

**M. PONÇOT** : Je crois qu'il faut d'abord distinguer parmi les commerçants en rez-de-chaussée de Planoise ceux qui ont loué très cher des baux à un organisme parisien, sur lequel nous n'avons effectivement pas de prise. Je crois que la plupart des faillites que vous signalez ont eu lieu avec cet agent immobilier parisien qui est d'ailleurs un organisme d'assurances.

Par contre, pour les rez-de-chaussée qui ont été construits par la SEDD, en partie ou complètement, et qui ont été par suite effectivement de la crise économique à partir de 1971 difficilement vendus, je crois qu'il était bon de clore définitivement cette opération. Nous avons donc entamé effectivement la cession de ces rez-de-chaussée à la SAIEMB. Ce bilan est effectivement un peu lourd c'est vrai puisqu'il y a eu là aussi des frais financiers qui ont couru puisque des locaux ont été construits mais non loués ou non vendus et cela a posé un certain nombre de problèmes.

Je voudrais cependant dire que la décision qu'a prise la Municipalité de Besançon de céder ces locaux à un organisme et de prendre un organisme adapté, la SAIEMB, permet effectivement de sortir du tunnel. En effet, lorsque la SAIEMB a effectué l'achat le 20 décembre 1992, il y avait 10 locaux occupés sur 33, soit une surface de 569 m<sup>2</sup> sur 2 314 m<sup>2</sup>. De plus, l'Office Municipal avait pris une option sur trois locaux du Jean de Vienne, soit une surface de 250 m<sup>2</sup>. A ce jour, il y a 22 locaux occupés dont 3 vendus à l'Office Municipal, 17 loués et 2 qui doivent être occupés par la SAIEMB qui y installera le siège de sa société, Place de l'Europe. La surface ainsi louée ou cédée représente 1 630 m<sup>2</sup> sur 2 314, c'est pratiquement trois fois plus qu'il y a un an. Autrement dit, nous avons pris la bonne décision car nous sommes progressivement en train de régler ce problème.

**M. LE MAIRE** : Notre seul regret est de ne pas avoir connu plus tôt la SAIEMB et les possibilités qui s'ouvraient à nous.

La discussion est close.

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