

Centre d'affaires La City - Premier immeuble de bureaux - Bilan de l'opération révisé au 30 septembre 1993

M. l'Adjoint PONÇOT, Rapporteur : La Ville de Besançon a confié à la SEDD, par additif n° 1 en date du 29 janvier 1992 au cahier des charges de concession de la ZAC Louise Michel, la réalisation et la commercialisation du premier immeuble de bureaux, «BB1», soit environ 5 300 m² utiles, dans les conditions prévues au bilan initial, présenté le 19/11/1991, et approuvé par la Ville le 16 décembre 1991.

Il est rappelé que cette opération de construction a été lancée sur le site de la ZAC Louise Michel, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 1991, et sur la base de 50 % de surfaces commercialisées, par contrats de réservation, à la date du 18 mars 1992.

Le présent document a pour objet de présenter l'état d'avancement de l'opération au 30 septembre 1993 sous les rubriques suivantes :

I - Commercialisation

II - Bilan financier révisé

III - Trésorerie

I - Situation de la commercialisation au 30 septembre 1993

Au 30 septembre 1993, l'état d'avancement de la commercialisation est le suivant :

A - Actes signés

CITÉVISION

Acquisition de la partie «Tête de réseau», pour une surface utile de 129 m² par acte authentique signé le 13 novembre 1992.

NOTAIRES

Acquisition de 425 m² utiles par acte authentique signé le 7 mai 1993

UGAP

Acquisition de 232 m² utiles par acte authentique signé le 9 juillet 1993

CAISSE D'ÉPARGNE

Acquisition de 580 m² utiles par acte authentique signé le 1^{er} octobre 1993

B - Contrats de réservation ou compromis de vente signés

CITÉVISION

Par contrat de réservation, en date du 27 janvier 1993, citévision a retenu une surface de 662 m² utiles.

AVOCATS

Réservation de 619 m² de surface hors œuvre nette par contrat de réservation signé le 13 décembre 1991.

BATIFRANC

Réservation de 803 m² utiles par compromis de vente signé le 18 mars 1992.

Actuellement, une surface totale de 3 450 m² est commercialisée, ce qui représente 66 % du premier immeuble de bureaux «BB1».

Par ailleurs et compte tenu de l'avancement physique de l'opération (délai de livraison prévisionnel sous 6 mois), la SEDD va lancer prochainement un mailing auprès des principaux décideurs bisontins.

**Centre d'Affaires «La City» - État de la commercialisation du premier immeuble
de bureaux au 30 septembre 1993 - Récapitulatif**

Niveau	Numéro du lot	Surface utile totale en m ²	Actes de vents signés (m ² utiles)	Réservation devant notaire (m ² utiles)
RDC	45 B 45 (A + C) + 48 A	129 662	CITEVISION 1 129 m ²	CITEVISION 2 662 m ²
1 ^{er} étage	43 B 48 C1 C8 C2 48 C3 48 C4	200 137 70 88 79		
2 ^{ème} étage	51 A 51 B 51 C1 51 C2 51 C3	246 200 59.5 86.5 232	UGAP 232 m ²	
3 ^{ème} étage	54 (A + B) 54 C	619 221		AVOCATS 619 m ²
4 ^{ème} étage	57 (A + B) 57 C	425 401	NOTAIRES 425 m ²	
5 ^{ème} étage	60 (A + B + C)	803		BATIFRANC 830 m ²
6 ^{ème} étage	63 (A + B + C)	580	C.E. 580 m ²	
		5 238	Total 1 366 m ² 26,08 %	Total 2 084 m ² soit 39,79 %
Surface totale commercialisée : 3 450 m², soit 66 %				

II - Bilan financier révisé**Conditions d'établissement du bilan**

Le bilan au 30 septembre 1993 a été établi en reprenant les décomptes de dépenses et recettes réglées à cette date, ainsi que les dépenses et recettes à régler. Il prend en compte :

Pour les dépenses :

- les charges foncières,
- les études,
- les travaux,
- les autres frais :
 - . les frais financiers correspondant aux financements en place,
 - . les impôts fonciers et charges de gestion (assurances, ...).

Le montant total des dépenses prévisionnelles s'élève à 45 996 KF HT, dont 15 196 KF HT sont réglés au 30 septembre 1993 et 30 800 KF HT restent à régler.

Pour les recettes :

- vente des locaux pour 44 496 KF HT, dont 4 841 KF HT perçus à la date du 30 septembre 1993 et 39 655 KF HT à percevoir,

- fonds de concours pour 1 500 KF HT de l'opération d'aménagement au profit de l'opération de construction, à percevoir en juin 1994,

soit des recettes prévisionnelles pour 45 996 KF HT, dont 4 841 KF perçus à ce jour et 41 155 KF HT à percevoir.

Tableau récapitulatif - La City : immeuble BB1

Bilan prévisionnel au 30/09/1993 (en KF)	Bilan initial au 19/11/1991	Bilan révisé au 30/09/1993
DÉPENSES HT		
1 - Foncier		
Charges foncières	5 618	5 618
Notaire	1 121	0
Géomètre	50	0
Étude de sols	25	0
Total Foncier	5 805	5 618
2 - Travaux		
Immeuble	27 300	28 871
Situation cumulée		
Révision de prix	414	1 448
Imprévus	1 380	0
Extérieurs	300	300
Droits de raccordement et taxes	300	300
Total Travaux	29 694	30 919

Bilan prévisionnel au 30/09/1993 (en KF)	Bilan initial au 19/11/1991	Bilan révisé au 30/09/1993
3 - Honoraires		
Architectes	2 351	2 313
Études techniques aux tiers		758
Assurances	179	155
Contrôle	179	158
Rémunération SEDD	1 461	1 564
Total Honoraires	4 170	4 949
4 - Commercialisation et gestion		
Commercialisation	1 840	1 868
Frais de promotion et de publicité	300	318
Divers	150	150
Total Commercialisation et gestion	2 290	2 338
5 - Frais financiers		
Sur emprunts	1 865	2 170
Sur avances		
Total Frais financiers	1 865	2 170
Total des dépenses sans marge	43 824	45 996
6 - Marge d'opération	3	0
TOTAL DES DÉPENSES HT	48 827	45 996
RECETTES HT		
Cessions	43 831	44 496
Fonds de concours de l'opération d'aménagement	0	1 500
Autres produits		
Produits de gestion		
Produits autres		
TOTAL DES RECETTES	43 831	45 996

III - Trésorerie

Au 30 septembre 1993, compte tenu des règlements qui ont été effectués, tant en dépenses qu'en recettes, la trésorerie de l'opération faisait apparaître un découvert de 10 355 KF, couvert par une ligne de crédit Caisse d'Épargne, de 18 500 KF dont le contrat est en vigueur jusqu'au 31 mars 1994.

L'échéancier prévisionnel annuel de réalisation des dépenses et recettes ci-après fait apparaître un découvert de l'ordre de 11 767 KF au 31 décembre 1993, qui atteindra le découvert maximum de 18 500 KF en février 1994, pour revenir à l'équilibre vers décembre 1994.

Pour garantir le paiement des dépenses au cas où le plafond de découverte dépasserait le montant de la ligne de crédit de 18 500 KF, il est proposé à la Ville de Besançon de porter le montant de cette ligne de crédit à 25 000 KF.

Sur avis favorable de la Commission d'Urbanisme, le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le présent bilan d'opération révisé au 30 septembre 1993, portant les dépenses et les recettes de l'opération de construction du premier immeuble de bureaux à 45 996 135 F HT,
- approuver le principe du versement d'un fonds de concours d'un montant de 1 500 000 F HT inclus dans les dépenses de l'opération d'aménagement ,
- accepter de porter, si besoin est, à 25 000 KF le montant de la ligne de crédit consentie par la Caisse d'Épargne et actuellement limitée à hauteur de 18 500 KF.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à la majorité (cinq Conseillers votant contre et trois s'abstenant), adopte ces propositions.