

**Société d'Équipement du Département du Doubs - Centre d'Affaires La City - Premier immeuble de bureaux - Garantie à hauteur de 80 % d'un crédit d'accompagnement pour le préfinancement de l'opération - Complément aux délibérations du Conseil Municipal du 16 décembre 1991 et du 8 novembre 1993**

**M. l'Adjoint PONÇOT, Rapporteur** : Par délibération du 16 décembre 1991, le Conseil Municipal a engagé la réalisation du premier immeuble dans la première tranche du Centre d'Affaires La City et a confié cette opération à la Société d'Équipement du Département du Doubs.

Au cours de cette séance, le Conseil Municipal a également apporté la garantie de la Ville à hauteur de 50 % pour le remboursement d'un crédit d'accompagnement de 18 500 000 F destiné au préfinancement de l'opération.

Lors de l'approbation du bilan révisé au 30 septembre 1993, le Conseil Municipal a, lors de la réunion du 8 novembre 1993, accepté de porter à 25 000 000 F le montant de cette ligne de crédit.

Après consultation, la Caisse d'Épargne de Franche-Comté propose pour satisfaire les besoins financiers générés par la réalisation de ce premier immeuble de bureaux :

- d'augmenter, par voie d'avenant, la ligne de crédit global de 6 500 000 F pour la porter à 25 000 000 F,
- de maintenir le taux d'intérêt aux conditions initiales, à savoir T4M + 0,30 (6,69 % actuellement) jusqu'à 20 000 000 F d'utilisation,
- de porter ce taux à T4M + 0,50 pour la partie comprise entre 20 000 000 F et 25 000 000 F,
- de percevoir une commission d'engagement, lors de la signature de l'avenant, d'un montant de 0,10 % sur la demande complémentaire de 6 500 000 F.

S'agissant d'une opération d'aménagement visée aux articles L 300.1 et L 300.4 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal est invité à garantir, à hauteur de 80 %, le crédit d'accompagnement accordé à la Société d'Équipement du Département du Doubs pour le préfinancement des travaux du premier immeuble de bureaux du Centre d'Affaires La City et approuver la délibération suivante :

Le Conseil Municipal :

Vu la demande formulée par la Société d'Équipement du Département du Doubs tendant à obtenir, à hauteur de 80 %, la garantie d'un crédit d'accompagnement d'un montant de 25 000 000 F destiné au préfinancement de l'opération rappelée ci-dessus.

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 un pourcentage, défini par décret, des recettes réelles de la section de fonctionnement du budget communal,

Après en avoir délibéré, décide :

**Article 1<sup>er</sup>** : La Ville de Besançon se porte caution, à hauteur de 80 %, d'un crédit d'accompagnement d'un montant maximum de 25 000 000 F contracté par la Société d'Équipement du Département du Doubs auprès de la Caisse d'Épargne de Franche-Comté. Ce crédit

d'accompagnement est destiné au préfinancement des travaux de construction du premier immeuble de bureaux du Centre d'Affaires La City.

Il est précisé que le crédit ainsi souscrit pourra être renouvelé dans la mesure où l'ensemble des recettes attendues n'auront pas été encaissées. Ce crédit portera intérêt au jour le jour au profit de l'organisme prêteur, au taux suivant :

- T4M + 0,30 jusqu'à 20 000 000 F,
- T4M + 0,50 pour la partie comprise entre 20 000 000 F et 25 000 000 F.

Une commission d'engagement de 0,10 % de la valeur du complément de crédit d'accompagnement sera facturée à la Société d'Équipement du Département du Doubs par l'organisme prêteur.

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 M. le Maire de Besançon à intervenir à l'avenant 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 MAIRE :** Nous régularisons cette fois à hauteur de 25 000 000 F plutôt que 18 500 000 F et nous garantissons cette fois à hauteur de 80 % au lieu des 50 % précédemment -c'était une erreur-.

**M. JACQUEMIN :** Monsieur le Maire, dans la délibération du 16 décembre 1991, il avait été présenté un bilan prévisionnel du premier bâtiment, je pense que c'est ce qu'on appelle aujourd'hui le BB1. Il avait été dit également qu'on redonnerait au Conseil Municipal le bilan actualisé de cette construction du premier bâtiment, dont le point serait fait au début de l'année 1994. Nous y sommes et je voudrais savoir si vous vous apprêtez à nous donner ce bilan révisé du premier bâtiment, c'est ma première question. La deuxième question est de savoir si lorsqu'on avait délibéré sur 50 %, il s'agissait bien d'une erreur ou s'il s'agit aujourd'hui d'une demande d'une meilleure couverture du risque fait par celui qui délèguera le crédit d'emprunt, en l'occurrence la Caisse d'Épargne je crois avec la ligne de trésorerie qui avait été ouverte à 7,4 millions si mes souvenirs sont bons, puis dans un deuxième temps, le crédit de préfinancement de 18,5 millions voté et porté maintenant à 25 MF, le risque de gestion de la Ville augmente chaque fois un peu plus. Je voudrais savoir si c'est la dernière fois qu'on vient devant cette assemblée pour demander un crédit complémentaire de fonctionnement.

**M. GRAPPIN :** Pour compléter ce que vient de dire M. JACQUEMIN à propos du bilan, j'aurais aimé qu'on compare le bilan actuel des réalisations par rapport à ce qui avait été prévu en 1989 lorsqu'on avait lancé l'affaire auprès des promoteurs investisseurs, sachant que le planning qui avait été retenu à l'époque n'est pas respecté puisque, si ma mémoire est bonne, il avait été prévu 4 ans pour le réaménagement de la ZAC Louise Michel.

**M. LE MAIRE :** Pour la première tranche seulement.

**M. GRAPPIN** : Je vous ressortirai l'appel d'offre qui avait été lancé...

**M. LE MAIRE** : Moi aussi, bien sûr.

**M. GRAPPIN** : C'était 4 ans par rapport à 1990. Puisqu'on est toujours dans les bilans, est-ce qu'on pourrait avoir un bilan financier et le comparer par rapport à ce qui avait été prévu lorsque le promoteur avait été retenu.

**M. LE MAIRE** : Jean PONÇOT répond à toutes ces questions sur La City.

**M. PONÇOT** : En ce qui concerne le calendrier, il a été retardé pour BB1, c'est exact, par des problèmes concernant les travaux entre notre maître d'œuvre délégué, la Société d'Équipement du Département du Doubs et l'entreprise qui a construit ce bâtiment.

On pourra vous faire le bilan de l'occupation prévisible de ce bâtiment. En ce qui concerne le financement, pour répondre à la question qui a été posée, au mois de décembre nous avons eu ici une discussion sur le fond pendant laquelle on a discuté du bilan en le comparant au bilan prévisionnel. Par conséquent, on ne va pas refaire chaque fois le même débat. Je dois vous préciser d'ailleurs que ce qu'on vous demande au niveau du chiffre à l'heure actuelle n'est pas modifié par rapport à décembre. On ne vous demande pas une somme supplémentaire. Il était dit simplement que si besoin était, on le porterait à..., mais c'est tout. Le moment est venu maintenant de régler ce bâtiment, mais c'est tout à fait conforme à ce qu'on avait décidé au mois de décembre, il n'y a rien de nouveau sous le soleil. Pourquoi garantissons-nous à 80 % ? Parce que les textes dans ce cas le permettent.

**M. TOURRAIN** : Est-ce que vous pourriez nous donner le bilan prévisionnel d'occupation ?

**M. LE MAIRE** : Je vais vous le donner car je l'ai sous les yeux. Nous avons engagé la construction avec une garantie d'occupation à 50 %. Sur les 5 247 m<sup>2</sup>, nous avons actuellement 70 % de contrats signés, c'est-à-dire 3 660 m<sup>2</sup>. Des contacts sont pris au-delà de ces 70 %, donc nous sommes sur la voie d'une occupation normale, logique et c'est vrai que nous avons subi un retard dans la construction, dû à des discussions entre l'architecte, le maître d'œuvre, le maître d'ouvrage délégué mais nous avons quand même récupéré en grande partie ce retard au niveau du taux d'occupation. Je pense que cet immeuble BB1 sera pratiquement occupé en sa presque totalité, dans des délais tout à fait raisonnables. Le troisième créneau est en cours de construction, c'est celui de la Caisse d'Épargne qui sera fait donc totalement aussi et nous sommes en pourparlers pour le créneau suivant mais il n'a jamais été question, en tout cas dans notre esprit, de réaliser La City en 4 ans mais de faire une première tranche dans ces 4 premières années... L'appel d'offre concernait les deux premiers créneaux, c'est-à-dire celui qui est occupé par le CLA plus le BB1, le troisième était à peine ébauché, nous n'avions pas encore de contacts avec la Caisse d'Épargne.

**M. TOURRAIN** : Je pense que vous pourriez nous indiquer quels sont, en dehors des institutionnels, ceux qui vont occuper ou qui ont déjà occupé ces locaux, ceux qui ont retenu des mètres carrés, parce que jusqu'ici je n'ai guère entendu parler que d'institutionnels pour La City ou d'organisations, d'associations tenant à des professions.

**M. LE MAIRE** : On demandera ces précisions à la maîtrise d'ouvrage déléguée et on vous les transmettra volontiers.

La discussion est close.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte la délibération qui lui est proposée.