

## Construction du parking et cour de la Mairie - Bilan final - Avenant n° 1 au contrat de crédit-bail

**M. LE MAIRE, Rapporteur :** Le parking et la cour de la Mairie ont été officiellement inaugurés le vendredi 3 décembre 1993. Plus exactement, le parking a été ouvert au public en décembre 1991 et les travaux de revêtement de la cour se sont terminés en décembre 1992.

Cette importante réalisation ne recueille que des avis très favorables à la fois pour son emplacement d'accès facile et proche du centre-ville, et pour la qualité de ses aménagements tant pour le parking que pour l'esplanade.

Il a été présenté au Conseil Municipal, lors de sa séance du 23 septembre 1991, un bilan intermédiaire (valeur juin 1991) et une estimation sur le coût final de ces travaux.

Il convient aujourd'hui d'en présenter au Conseil Municipal le bilan financier final.

Pour les travaux hors économie d'énergie, le décompte définitif HT se décompose ainsi :

	Bilan juin 1991	Bilan estimé de fin d'opération	Bilan final
Ouvrage	33 600 000 F	36 500 000 F	36 505 099 F
Maîtrise d'oeuvre	1 500 000 F	1 640 00 F	1 593 690 F
Contrôle technique	80 000 F	90 000 F	98 881 F
Assurance	720 000 F	720 000 F	691 544 F
Aménagement de la cour	2 500 000 F	4 000 000 F	4 106 811 F
Reprise des réseaux			772 977 F
Bassin d'agrément			526 920 F
Travaux provisoires			401 794 F
Signalétique			66 803 F
Factures diverses			222 683 F
	<b>38 400 000 F</b>	<b>42 950 000 F</b>	<b>44 987 202 F</b>

Comparé au bilan de juin 1991 accepté par le Conseil Municipal, d'un montant estimé à 42 950 000 F HT, l'écart s'explique en partie par des travaux décidés au moment de l'étude détaillée de la cour, ces travaux n'ayant pu être pris en compte dans l'avant-projet des architectes.

Plus exactement, il s'agit :

- de la reprise des réseaux existants (eau, assainissement, téléphone) dans la cour et en sortie des bâtiments et de la construction d'un réseau de gaines permettant les liaisons informatiques entre les différents services municipaux,

- de la construction d'un bassin d'agrément pour utiliser au maximum l'eau de pompage de la nappe avant rejet à l'égout (pour information, cette eau sert également à alimenter la pompe à chaleur qui chauffe le CAM en période transitoire et pour refroidir le circuit informatique),

- de la mise en place d'une signalétique des services municipaux,

- de diverses prestations nécessaires à l'ouverture du parking (travaux provisoires, EDF, notaire, etc.).

Pour assurer le financement de l'opération, la Ville a souscrit un crédit-bail avec la Société FLOBAIL.

La Ville de Besançon avait souhaité précédemment régler des loyers forfaitaires, d'un montant inférieur au loyer dû pour un amortissement classique pendant les trois premières années de sa mise en service, de manière à suivre la progression des recettes. Ces loyers étaient fixés ainsi, valeur HT :

1<sup>ère</sup> année (1992) :  $0,750 \text{ MF} \times 4 = 3 \text{ MF}$

2<sup>ème</sup> année (1993) :  $0,875 \text{ MF} \times 4 = 3,5 \text{ MF}$

3<sup>ème</sup> année (1994) :  $1 \text{ MF} \times 4 = 4 \text{ MF}$ .

L'évolution favorable constatée en 1993 sur les recettes destinées à couvrir les charges du parking permettent d'envisager de passer plus tôt que prévu en loyer réel au lieu du loyer forfaitaire de 4 MF HT.

Si, dès le 1<sup>er</sup> janvier 1994 la Ville pouvait régler un loyer réel, la simulation établie à ma demande par FLOBAIL fait apparaître un loyer annuel découlant des index connus en décembre 1993 oscillant entre 4,3 et 4,5 MF HT selon que l'on retienne un taux fixe ou indexé sur Pibor 3 mois.

Le crédit bailleur ayant accepté cette proposition et les crédits inscrits au Budget Primitif permettant de faire face à des remboursements réels, il est donc proposé de renoncer au loyer forfaitaire pour 1994, ce qui permet de figer définitivement au 1<sup>er</sup> janvier 1994 l'assiette financière de calcul des loyers du crédit-bail.

Le montant définitif des travaux est donc arrêté à 44 987 202 F HT comme précédemment indiqué. Le loyer est calculé en fonction du coût réel des travaux, du montant des préloyers capitalisés au titre du préfinancement et de la capitalisation des frais financiers non couverts par les loyers forfaitaires de 1992 et 1993.

Compte tenu du profil des loyers réglés, à savoir loyers annuels forfaitaires en 1992 et 1993 respectivement de 3 MF HT et 3,5 MF HT au lieu des loyers réellement dus, l'assiette financière de calcul des loyers est égale à 52 978 033,83 F HT au 1<sup>er</sup> janvier 1994.

Le Conseil Municipal est donc invité à approuver le bilan définitif de l'opération parking dont les travaux se montent à 44 987 202 F HT et le montant maximum de l'opération à 51 MF HT et à autoriser M. le Maire à :

- signer l'avenant n° 1 au contrat de crédit-bail assorti d'un nouvel échéancier indiquant l'amortissement financier du capital et l'assiette d'intérêt,

- transformer ce contrat indexé sur Pibor 3 mois + 0,80 en taux fixe référencé sur TMO + 0,60 dès qu'une opportunité apparaîtra ; il en sera rendu compte au Conseil Municipal suivant comme en matière de gestion active de la dette.

**M. LE MAIRE :** Je crois que c'est une bonne réussite. Il est maintenant bien utilisé, je le constate quotidiennement. C'est vrai que c'est un parking qui a coûté relativement cher par rapport aux prévisions, cela nous l'a été dit mais nous avons eu quelques surprises en matière de fouilles et quelques travaux complémentaires.

**M. JACQUEMIN** : Monsieur le Maire, la présentation assez succincte que vous faites là ne permet pas de se faire une opinion très précise de l'avantage financier qu'on a trouvé à cette formule de crédit-bail. Cette formule, c'est vrai, peut présenter des avantages, notamment parce qu'elle ne pèse pas sur l'endettement de la Ville et c'est je crois un des aspects importants. Toutefois, pour me faire ma religion personnelle, j'aimerais que vous puissiez nous communiquer l'avenant que vous serez amené à signer et pour lequel vous sollicitez notre vote ce soir et surtout un bilan financier comparé des deux formules, celle que nous avons retenue et si nous avons financé par emprunt en 1991.

Est-ce que vous pouvez nous confirmer que vous bénéficiez de la descente des taux d'intérêts ? Il y avait un premier contrat de crédit-bail avec FLOBAIL qui datait du 23 décembre 1988 je crois ? Est-ce qu'il s'agit de ce crédit-bail-là ? Vous nous aviez demandé d'approuver des avenants déjà dans d'autres séances du Conseil Municipal. Pouvez-vous nous donner les taux d'intérêts réels du préfinancement et puis les taux qui maintenant vont être pris en compte dans le calcul du crédit-bail. C'est une question un peu technique mais elle me paraît importante pour juger du bien-fondé du système du crédit-bail pour lequel vous nous demandez une délibération ce soir, parce qu'on n'a pas tellement d'éléments. Ce que je constate tout de même, c'est qu'il y a quelque chose d'un petit peu pervers dans le système du crédit-bail. S'il apporte l'avantage de ne pas endetter la Ville, il permet tout de même de couvrir aussi les dérapages financiers parce qu'on a commencé à 38 millions, on finit à 52, les loyers vont tout de même être calculés là-dessus, donc cela apporte une solution au dérapage de l'opération et ça a le mérite finalement de gommer un petit peu la difficulté, alors il y a le pour et le contre. Ce que je voudrais, c'est avoir un élément de jugement strictement financier sur les deux formules.

**M. LE MAIRE** : Eh bien, on vous communiquera ça.

**M. JUSSIAUX** : Ce n'est pas une réponse au Député JACQUEMIN, c'est un élément d'information complémentaire parce que c'est vrai qu'il a été dit une fois ou l'autre dans cette enceinte, que cet ouvrage revenait cher à la Ville. Aussi, nous avons demandé à des collègues d'autres villes des indications de prix sur des réalisations qui sont techniquement comparables, c'est-à-dire parking enterré en nappe alluviale avec obligation de réaliser des parois moulées. Sur 12 villes qui nous ont répondu, ce qui donne quand même un échantillon intéressant, il y en a une seule, Rouen, qui a atteint un niveau de prix de revient à la place légèrement inférieur à Besançon et il y en a 10 autres qui sont soit plus chers soit largement plus chers que le coût de revient de notre opération. Je crois qu'on se place en 2<sup>ème</sup> position sur 12. Il ne s'agit pas une fois de plus de faire cocorico, mais de savoir dire quand on travaille bien, qu'on a bien travaillé.

**M. VIALATTE** : Monsieur le Maire, je crois que M. JUSSIAUX nous a mal compris. Nous n'avons jamais dit que ce projet était dans l'absolu trop cher. Ceci dit, je suis preneur et je lui demande officiellement les informations comparatives qu'il vient de nous citer...

**M. LE MAIRE** : Parce que vous doutez.

**M. VIALATTE** : ...non mais je souhaite les analyser parce que, Monsieur le Maire, vous connaissez fort bien ce type de dossiers. Vous avez une assez longue expérience de ces grands dossiers d'investissement pour ne pas savoir que ce genre de comparaisons est très difficile à faire, les sols sont différents d'une ville à l'autre, le nombre de places peut varier et je pense qu'il faut étudier attentivement ce type de comparaisons. Je demande simplement à l'étudier et je voudrais ajouter en complément de ce qu'a dit Michel JACQUEMIN tout à l'heure, qu'on n'est pas parti de 38 millions, 38 400 000 F c'est le bilan à juin 1991 de l'opération. On est parti d'un chiffre sensiblement inférieur et c'est là, Monsieur JUSSIAUX, ce que nous avons à plusieurs reprises souligné devant ce Conseil Municipal, c'est qu'il est important pour des élus d'avoir, au moment où ils s'engagent dans une

opération d'investissement, la vision la plus précise possible de ce à quoi ils engagent les contribuables de leur ville. Or, à plusieurs reprises et notamment sur cette affaire du parking de la Mairie, on a constaté que vous avez été amené à revenir à x reprises devant le Conseil Municipal pour nous proposer des réévaluations d'enveloppes liées soit à des aléas de chantier, ce qui se comprend très bien, on ne peut pas préjuger de fouilles archéologiques, on ne peut pas en faire reproche à la Municipalité mais par contre vous êtes revenu sur ce dossier comme sur d'autres devant nous, pour nous demander de prendre en compte un certain nombre de caractéristiques techniques ou de compléments de travaux qui auraient pu, c'est notre analyse, être intégrés dès l'origine dans un projet qui eût évité de genre de recours à répétition à nos décisions, qui sont d'un effet fâcheux.

**M. LE MAIRE :** Je ne vois pas en quoi on est coupable lorsque l'on revient devant votre assemblée vous dire qu'on va faire des travaux supplémentaires et que cela va donc coûter plus cher.

On avait un projet qui, au départ, c'est vrai, était de quelque 32 millions. S'y sont ajoutés 7 millions de fouilles, ce qui n'est pas de notre faute, vous venez de le dire. Ensuite on a fait d'autres travaux indiqués par nos services qui sont sur place. Tout cela est venu au fur et à mesure et a fait passer ce projet de 38 à 52 millions mais on vous a donné chaque fois les explications techniques nécessaires. Je ne vois pas ce qui vous chagrine là, sinon que vous avez là un très bon argument pour dire : vous manquez de prévisionnel. Si nous manquons de prévisionnel, nous nous retournons vers nos services en disant que c'est eux qui manquent de prévisionnel. Or vous avez toujours été très favorable pour dire que nos services font les choses de façon impeccable. C'est d'ailleurs mon avis depuis toujours mais eux se trouvent devant des choix qu'ils font au fur et à mesure et nous devons, nous, intelligemment nous adapter à ce qui va être fait en plus et en mieux.

**M. VIALATTE :** Monsieur le Maire, vous utilisez le mot coupable. Je ne l'ai pas utilisé, j'ai dit que c'était regrettable, ce n'est pas du tout la même chose. Maintenant, je vais vous donner la raison qui me fait dire que ce type de réévaluation n'est pas bon pour la Ville. C'est vrai que ça ne s'applique pas spécifiquement à ce dossier compte tenu de son mode de financement, je le reconnais bien volontiers, mais appliqué à d'autres dossiers, on peut citer de nombreux exemples à commencer par le tunnel sous la Citadelle, l'explication de l'inconvénient de ces réévaluations successives est très simple : quand vous présentez pour la première fois un grand dossier d'investissement devant le Conseil Municipal, en même temps, c'est de tradition, vous nous demandez d'approuver des demandes de subventions auprès des autres collectivités : l'État, la Région, le Département. Et vous le faites sur la base d'un coût prévisionnel qui est ce qu'il est et il est délicat, il est parfois même impossible de revenir ensuite devant ces collectivités pour leur demander de remettre la main à la poche parce que l'enveloppe de départ n'était pas à la hauteur de ce que représentent en fait les travaux et il faut rallonger la sauce. C'est cela l'inconvénient principal mais je reconnais que sur le parking de la Mairie ce n'est pas le cas, compte tenu du mode de financement.

**M. LE MAIRE :** Pour le tunnel sous la Citadelle, les autres collectivités ont suivi notre demande de réaménagement et je les en remercie. C'est vrai que la surévaluation du tunnel sous la Citadelle provient de ce que nous avons fait aux deux sorties des travaux plus conséquents que ceux qu'on avait estimés au départ, donc tout ça peut se justifier quand même.

**M. TOURRAIN :** Si j'ai bonne mémoire, le dérapage financier concernant le parking avait été justifié par des problèmes de peinture et d'aménagement...

**M. LE MAIRE :** Entre autres. On a tout chiffré.

**M. TOURRAIN :** ...il y a aussi les fouilles archéologiques. Il y a une chose quand même : un projet qui passe de 32 à 52 MF comme vous le disiez tout à l'heure, ça fait un sacré dérapage...

**M. LE MAIRE :** Ce n'était pas tout à fait ça, quand même !

**M. TOURRAIN :** J'aimerais quand même bien savoir exactement ce qu'il en est.

**M. LE MAIRE :** On va vous le dire, M. PONÇOT va vous expliquer, il avait suivi ce dossier au départ.

**M. PONÇOT :** J'étais en charge du dossier tout à fait au démarrage. A l'époque, il ne nous était pas venu à l'idée que la recherche archéologique serait aussi chère et aussi importante. Quand, par conséquent, j'ai été en face du dossier, j'ai demandé aux services de faire le plus d'économies possible et c'est à ce moment-là, à tort à mon sens, qu'on a revu à la baisse ce qu'on pouvait mettre sur les murs, les peintures. Les services ont suivi mes conseils et nous avons en quelque sorte rétréci au maximum les dépenses. Par la suite, mon successeur est revenu, avec raison, à un projet plus riche pour une raison très simple, c'est que les habitants de Besançon se sentent à l'aise dans un outil dans lequel il y a de la beauté, de la musique, de l'air qu'on peut respirer, bref quelque chose d'agréable à vivre. Et je crois que les dépenses qui ont été ajoutées par la suite viennent de là. Elles l'ont été aussi à cause de la source de rafraîchissement qu'on pouvait effectivement donner au centre informatique. Je crois que ces deux éléments ont enrichi considérablement le dossier.

**M. JACQUEMIN :** Monsieur le Maire, sur les économies d'énergie, je crois que vous nous avez présenté un bilan hors investissement économies d'énergie, si j'ai bien compris ce qui est dit dans votre note. Je ne reprends pas la parole pour cela mais simplement pour dire que les investissements, on le sait très bien, sont limités. La capacité d'investissement de notre collectivité est limitée. On sait qu'il y a beaucoup de choses à faire, nous sommes donc obligés de rationaliser nos choix et quand on prend une décision, il s'agit de se déterminer des priorités et de hiérarchiser ces priorités. Alors comment voulez-vous faire du bon travail si on dit, au début ça va coûter 32 MF et que cela se termine à 52 MF. Je pense que vos raisons ne sont pas toutes valables car, entre nous soit dit, le site est bien connu depuis le siècle dernier pour être un des points chauds du Besançon ancien, je peux mettre à votre disposition un certain nombre de cartes de M. CASTAN. Je crois qu'on peut provisionner un certain nombre de risques comme ceux-là qui sont des risques connus. Alors je crois qu'il y a tout de même un effort à faire lorsque l'on propose à ce Conseil un investissement important, c'est d'approcher un certain nombre de risques courus et de poser la question. On ne peut pas dire aujourd'hui qu'on ne peut pas prévoir 20 millions en plus de 32, ce n'est pas vrai. Donc je crois que ce ne sont pas de bonnes méthodes. On vous fait régulièrement des reproches là-dessus, vous ne les supportez pas toujours parce qu'ils sont peut-être gênants mais il est vrai...

**M. LE MAIRE :** Pas du tout, je ne vois pas en quoi ils seraient gênants. Pourquoi ?

**M. JACQUEMIN :** Si, ils sont gênants, je vous le dis. Quand on demande à une assemblée comme celle-ci de décider d'un investissement et qu'on lui dit, trois ou quatre ans après, que cela a presque coûté le double, je me mets à votre place, c'est gênant et je dis que c'est gênant dans notre politique d'investissement et de choix d'investissement.

**M. LE MAIRE :** Je rétablis les chiffres qu'on me passe à l'instant et que j'avais indiqués tout à l'heure, 32 millions à l'origine, 7 millions de fouilles, ça fait 39, à l'arrivée là c'est 45, c'est-à-dire 6 millions de plus, soit 15 % sur 4 - 5 ans, ce n'est quand même pas du simple au double, il ne faut pas exagérer. On aurait peut-être intérêt, pour suivre M. VIALATTE, à surévaluer nos projets pour avoir de la marge plutôt que de les évaluer au plus juste et revenir une fois ou deux fois devant le Conseil pour des modifications.

**M. NACHIN :** Je trouve assez amusant les propos de M. JACQUEMIN qui s'étonne d'un surcoût pour des travaux de cette importance. On va parler tout à l'heure de la voie de desserte et de

contournement dont M. JACQUEMIN est un chaud partisan. Évaluée il y a quelques années à 500 millions, c'est passé à 750 millions, puis 1 milliard 200 millions, actuellement 1 milliard 500 millions alors que les travaux ne sont même pas commencés. Si l'on compte 15 % de surcoût, imaginez la somme que cela va représenter pour les différentes collectivités locales qui sont engagées, la Région dont vous êtes un des vice-présidents, le Conseil Général, la Ville de Besançon et bien entendu l'État. Alors, que ce soit M. JACQUEMIN qui s'étonne du surcoût de tels travaux alors qu'on sait très bien que dans tous les cas il y a des surcoûts, cela m'amuse.

**M. LE MAIRE** : C'est vrai et on pourrait citer maints travaux faits ici ou là effectivement, en matière d'investissement, il n'est pas toujours évident d'être au plus juste.

La discussion est close.

Après en avoir délibéré et sur avis favorables de la Commission Transports-Stationnement et de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité moins onze abstentions, adopte ces propositions.