

ZAC Louise Michel - Opération d'aménagement - Approbation du bilan d'aménagement révisé au 30 septembre 1994

M. LE MAIRE, Rapporteur : Par convention du 3 juillet 1990, la Ville de Besançon a concédé à la SEDD l'aménagement de la ZAC «Louise Michel». Le programme prévoit la construction d'un centre d'affaires et communication de 35 000 m² de SHON maximum.

Le bilan initial annexé au traité de concession visé ci-dessus, actualisé au 31 juillet 1991, a été approuvé par le Conseil Municipal en sa séance du 21 septembre 1991.

Le dernier bilan révisé au 31 août 1993 a été approuvé par le Conseil Municipal du 8 novembre 1993.

Le présent document a pour objet de présenter l'état d'avancement de l'opération au 30 septembre 1994, cela, par rapport au dernier bilan, sous les rubriques suivantes :

- 1 - bilan physique,
- 2 - commercialisation,
- 3 - bilan financier,
- 4 - trésorerie.

1 - Bilan physique

Acquisitions foncières

Il reste à traiter l'acquisition de la propriété GROSBOST-CART.

Travaux primaires

Ils concernent les travaux d'aménagement de la rue Louise Michel et de la rue Plançon qui ne sont pas engagés à ce jour.

Ils commenceront par une première tranche en 1995 au droit des immeubles terminés en bordure de la rue Plançon et du carrefour avec l'avenue Louise Michel.

La réalisation financière à la charge de l'opération d'aménagement est prévue selon l'échéancier suivant :

- 1995	2 000 KF
- 1996	1 000 KF
- 1997	2 300 KF

	5 300 KF

La réduction du montant des travaux primaires a été nécessitée par l'augmentation des travaux d'aménagement internes (parking visiteurs, travaux de phasage d'opération).

Travaux d'aménagement interne

- sont réalisés :

. les travaux de démolition et de terrassement nécessaires aux constructeurs (CLA, BB1, Caisse d'Epargne),

. les travaux de voirie et de réseaux de la première partie de la voie riverains située au Sud du CAL,

. les travaux d'aménagement du parking visiteurs de surface de 100 places situé à l'Ouest de l'opération,

. les travaux de viabilisation des parcelles du CLA, BB1 et de la Caisse d'Epargne,

. les travaux liés au phasage de l'opération entre les constructions actuelles et les tranches futures.

- restent à réaliser :

. les travaux d'aménagement interne de la voie riveraine située au Sud de l'opération, prévue à rétrocéder dans le domaine public au terme de la concession.

2 - Commercialisation

Au 30 septembre 1994, l'état d'avancement de la commercialisation est identique au précédent bilan révisé au 31 août 1993.

L'échéancier prévisionnel de commercialisation s'établit comme suit :

Tableau récapitulatif

Libellé	m ² de SHON	Acquéreur	Avancement de la vente	Prix (KF HT) prévisionnel de la vente	Versement des fonds
1^{ère} tranche de la ZAC					
CLA 1 ^{ère} tranche	3 700	Région	faite 17.11.1992	2 300	fonds de concours
CLAB 2 ^{ème} tranche	3 000	Région	prévue pour 1995	pour mémoire	
Bureaux 1 ^{ère} tranche BB1	5 600	SEDD	faite 30.05.1991	5 600	50 % 1994
Caisse d'Epargne	6 725	CE	faite 01.10.1993	6 725	50 % 1995
Hôtel	4 000	Hôtelier	prévue pour 1996	4 709	1993
Bureaux 2 ^{ème} tranche BB2	4 500	Promoteur	prévue pour 1996	4 950	1996
2^{ème} tranche de la ZAC					
Bureaux 3 ^{ème} tranche	4 100	Promoteur	prévue pour 1997	4 100	1997
	31 625			28 384	

Rappel programme initial :

32 000 m² dont organisme de formation : 7 000 m² SHON – Bureaux : 25 000 m² SHON.

3 - Bilan financier révisé

Le bilan révisé au 30 septembre 1994 a été établi en reprenant les décomptes de dépenses et recettes réalisées à cette date, ainsi que les dépenses et recettes à engager d'ici fin 1997.

Dépenses KF / TTC	Bilan révisé au 31 août 1993	Bilan révisé au 30 septembre 1994
Acquisitions		
acquisition et frais annexes	10 681	10 681
Total des acquisitions	10 681	10 681
Etudes		
Etudes aux tiers	720	720
Etude société	1 222	1 320
Etudes générales après concession	938	959
Total des études	2 880	3 000
Travaux		
aménagement des sols	3 269	3 665
travaux primaires	7 300	5 300
travaux secondaires	1 081	2 681
Total des travaux	11 649	11 646
Frais		
frais financiers	3 339	3 408
frais de société	1 536	1 537
frais sur vente :		
. rémunération	1 383	1 388
. autres frais / vente	483	520
charges de gestion et divers	574	576
TVA complément réglé	4 386	5 170
fonds de concours divers	8 389	8 398
Total des frais	20 092	20 998
Total dépenses KF TTC	45 302	46 325
Recettes KF / TTC	Bilan révisé au 31 août 1993	Bilan révisé au 30 septembre 1994
Cessions		
versement sur terrains	33 721	33 722
Total des cessions	33 721	33 722
Autres produits		
produits de gestion	2 820	2 844
TVA remboursée	222	1 220
Total autres produits	3 042	4 064
Participation Ville	8 539	8 539
Total participation Ville	8 539	8 539
Total recettes KF TTC	45 302	46 325

a) *Analyse des dépenses et recettes*

Au 30 septembre 1994, le montant prévisionnel des dépenses s'élève à 46 325 KF TTC dont 25 699 KF sont réglés et 20 626 KF restent à régler.

Par rapport au bilan précédent, en date du 31 août 1993 qui faisait apparaître un coût prévisionnel de 45 302 KF, on constate un surcoût de 1 023 KF qui porte essentiellement sur la TVA sur recettes et dépenses encaissée à reverser au Trésor.

Pour les recettes au 30 septembre 1994, le montant prévisionnel s'élève également à 46 325 KF TTC dont 20 033 KF sont encaissés et 26 292 KF restent à encaisser.

b) *Equilibre du bilan*

La participation de la Ville de Besançon, 8 539 KF, est inchangée par rapport au précédent bilan révisé au 31 août 1993, à savoir :

* 5 693 KF TTC versés en 1994

* 2 846 KF TTC à verser en 1997.

4 - Trésorerie

La trésorerie de l'opération est assurée par un découvert de 8 millions de francs autorisé sur ligne de crédit ouverte auprès de la Caisse d'Épargne de Franche-Comté.

L'échéancier prévisionnel des dépenses et recettes ci-après fait apparaître des découverts annuels variant de 1 500 KF à 8 700 KF qui masquent toutefois les fluctuations réelles de la trésorerie, lesquelles pourraient présenter, suivant les simulations, un découvert maximum à un instant «t» de l'ordre de 13 000 KF.

Pour couvrir ces besoins, il apparaît nécessaire de porter l'autorisation de découvert de 8 millions de francs à 13 millions de francs sur les cinq années à venir.

Dans ces conditions, il est proposé que la garantie qui a été accordée par la Ville le 8 novembre 1993 soit augmentée en conséquence.

Cette proposition fait l'objet du point suivant de l'ordre du jour.

* * * *

Sur avis favorable de la Commission d'Urbanisme, le Conseil Municipal est invité à approuver le bilan d'opération d'aménagement au 30 septembre 1994, portant les dépenses et les recettes à 46 325 KF sans participation nouvelle à l'équilibre de l'opération.

Mme FOLSCHWEILLER : Sur la commercialisation, rien n'a changé depuis un an, il n'y a rien eu de nouveau, je parle de la ZAC Louise Michel et non du bâtiment BB1, par contre l'hôtelier qui était prévu au bilan de septembre 1991 pour 1993 l'est maintenant pour 1996.

Qu'est-ce que cela veut dire ? Car c'était quelque chose présenté comme sûr. Non seulement il n'y a rien eu de commercialisé de plus, mais c'est 4 000 m² qui sont reportés à 1996. Idem pour les bureaux de la deuxième tranche qui étaient prévus pour 1994 et qui sont reportés en 1996. C'est un petit peu inquiétant pour la commercialisation !

M. PONÇOT : Je réponds directement sur cette question de la commercialisation. Il y a eu un décalage dans le processus des travaux, on a commencé par le CLA puis le premier bâtiment de bureaux (BB1) a mis plus de temps que prévu pour sa construction, ce qui a décalé la livraison du bâtiment de la Caisse d'Épargne. Quand il sera terminé, on pourra passer effectivement au quatrième grand bâtiment qui sera l'hôtel mais on a préféré aujourd'hui le décaler suffisamment de manière à ne pas avoir de nouvelles surprises. Ce n'est donc pas un défaut de commercialisation, mais plutôt un problème de décalage dans le temps de l'opération.

Mme FOLSCHWEILLER : Sur cette question, un petit problème de forme, on nous demande d'accorder la garantie de la Ville de Besançon à hauteur de 80 % pour le remboursement d'un emprunt et en fait ce n'est que dans le rapport suivant qu'on nous demande de faire passer les besoins de trésorerie de 8 000 000 F à 13 000 000 F.

M. LE MAIRE : On aurait pu effectivement inverser !

Mme FOLSCHWEILLER : Pour ma part, je ne vote pas ce rapport.

M. NACHIN : Je suis d'accord avec les remarques qui ont été faites. J'ajouterai encore une chose, c'est que nous avons adopté l'an dernier à propos de la ZAC de Châteaufarine une attitude assez défiante vis-à-vis de la SEDD, dont on avait dit qu'elle n'était pas capable d'assurer la commercialisation des locaux de la ZAC de Planoise et on avait confié cette charge à la SAIEMB en disant c'est davantage le rôle de la SAIEMB que celui de la SEDD. Or, ici on confie à la SEDD la charge d'assurer la commercialisation des locaux, cela me paraît un peu contradictoire.

M. PONÇOT : En ce qui concerne les rez-de-chaussée des locaux de Planoise, ils sont restés effectivement assez longtemps en stock à la SEDD, parce que cette société n'est pas totalement appropriée pour ce type de travail, c'est vrai. Donc cela a été repris par la SAIEMB dans la mesure où elle est mieux outillée et d'ailleurs déjà des résultats se sont faits jour. Ici, il s'agit simplement pour la SEDD d'être un relais provisoire, il ne s'agit pas de gérer des locaux vides. Ces locaux ont un locataire actuellement qui est l'ANPE et comme il n'y a pas encore pour l'instant d'investisseur, la SEDD va gérer provisoirement ces locaux mais dans une relative simplicité puisque nous avons des locataires. De plus, nous avons limité le contrat avec la SEDD à trois années et il est bien entendu que nous allons inciter la SEDD, y compris sur le plan financier, à trouver rapidement un investisseur.

Vous constaterez que nous ne sommes pas dans le processus qui avait été celui des rez-de-chaussée de Planoise.

M. JACQUEMIN : Monsieur le Maire, nous nous abstenons sur l'ensemble de ces rapports de la City qui sont, je crois, au nombre de 5. La gestion de cette affaire devient tellement parcellaire, partielle, découpée en petits morceaux et on nous fait intervenir régulièrement dans le temps que j'avoue ne plus m'y reconnaître tout à fait.

Le moment est venu de refaire une analyse d'ensemble de cette opération qui révèle bien qu'elle a tout de même un certain nombre de difficultés à vivre puisque vous nous demandez en permanence de nouvelles garanties sur des prêts de trésorerie. Pour le moment cela nous paraît difficile à comprendre dans l'état de la présentation que vous nous en faites. Donc nous nous abstenons.

M. LE MAIRE : On vous présente régulièrement le bilan de cette opération, cela peut vous paraître un peu fastidieux mais ce n'est pas découpé en rondelles de saucisson. Nous étions partis en 1990 en confiant à la SEDD l'aménagement de cette zone, on vous a depuis en 1991, 1992, 1993 présenté chaque fois des bilans sincères, voilà où on en est ! On a commercialisé cet ensemble,

d'abord le Centre de Linguistique, ensuite le BB1, maintenant la partie Caisse d'Épargne, après l'Hôtel ou plutôt la résidence hôtelière car on a changé un petit peu de position, je crois qu'il y a suffisamment de chambres à Besançon, puis après encore un autre immeuble de bureaux. On a encore quelques années avant de terminer cette vaste opération de la City. Je crois que tout cela est clair. Cela peut vous paraître compliqué parce qu'on vous rappelle cela chaque année mais il s'agit d'un suivi tout à fait normal que l'on doit au Conseil Municipal.

La discussion est close.

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