

## Centre d'Affaires La City - Bilan au 30 septembre 1994, de la réalisation et de la commercialisation de l'immeuble BB1 - Prorogation de la durée de la ligne de trésorerie

**M. LE MAIRE, Rapporteur :** La Ville de Besançon a confié à la SEDD, par additif n° 1 en date du 29 janvier 1992 du 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 m<sup>2</sup> 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, sur la base de 50 % de surfaces commercialisées, par contrats de réservation, à la date du 18 mars 1992.

Un dernier bilan révisé de l'opération au 30 septembre 1993 a été approuvé par le Conseil Municipal le 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 révisé,
- 4 - trésorerie.

### **1) Avancement physique**

Les travaux portant sur le bâtiment ont été réceptionnés le 20 mai 1994. Ceux relatifs à l'aménagement extérieur sont également terminés.

### **2) Bilan de commercialisation**

#### *a) Actes signés*

Le dernier bilan faisait état de l'acquisition ou de la location ferme de 26 % de la surface totale.

Ce taux est, au 30 septembre 1994, de 56 %, et comprend :

#### **\* les acquisitions de :**

- 129 m<sup>2</sup> par Citévision «Tête de réseau»,
- 425 m<sup>2</sup> par les notaires,
- 232 m<sup>2</sup> par l'UGAP,
- 580 m<sup>2</sup> par la Caisse d'Epargne (outre la construction du siège social pour 6 725 m<sup>2</sup>),
- 803 m<sup>2</sup> par BATIFRANC, avec location à GTEC,
- 246 m<sup>2</sup> par la SCI CHABERT, avec location au District du Grand Besançon,

#### **\* la location de :**

- 533 m<sup>2</sup> par l'AFPA.

Dans ce dernier cas, il vous est proposé par ailleurs d'autoriser la SEDD à gérer provisoirement les locaux en location, dans l'attente d'un investisseur.

*b) Contrats de réservation ou compromis de vente signés*

Citévision, pour 662 m<sup>2</sup> et RAYMOND, expert comptable, pour 50 m<sup>2</sup> ont confirmé leur réservation.

Citévision conclurait un contrat de location géré par la SEDD dans le cadre de la convention de gestion provisoire qui vous est soumise par ailleurs.

Actuellement une surface totale de 3 660 m<sup>2</sup> est commercialisée, ce qui représente 70 % du total de la surface du premier immeuble de bureaux «BB1».

Par ailleurs, plusieurs contacts ont été pris pour céder la surface restante (ALAIN SILBERSTEIN CREATIONS, GAN, EDF) et la SEDD a engagé les actions de promotions suivantes :

- prospection en Suisse Romande, en parallèle avec le Service Développement Economique de la Ville de Besançon et l'ADED,

- mandat de commercialisation donné aux Sociétés BRICE ROBERT VOISIN et SEGERINVEST JEAN THOUARD,

- publicité auprès des décideurs bisontins et dans la presse.

**Etat de la commercialisation du premier immeuble de bureaux au 30/09/1994**

| Niveau                        | Numéro du lot                      | Surface utile Tot. en m <sup>2</sup> | Actes de vente signés (m <sup>2</sup> utiles)                  | Actes à régulariser (m <sup>2</sup> utiles)    | Contact                                    | Disponible  |
|-------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|--|--|--|---|
| RDC                           | 45 (A + B + C) +<br>48 A           | 791                                  | Citévision (45B)<br>129 m <sup>2</sup>                         | Citévision :<br>2 662 m <sup>2</sup>           |  |   |
| 1 <sup>er</sup> étage         | 48B<br>48C1<br>48C2<br>48C3        | 200<br>137<br>70<br>167              |  |  |  | 200 m <sup>2</sup><br>137 m <sup>2</sup><br>70 m <sup>2</sup><br>167 m <sup>2</sup> |
| 2 <sup>ème</sup> étage        | 51A<br>51B<br>51C1<br>51C2<br>51C3 | 246<br>200<br>50<br>87<br>232        | District : 246 m <sup>2</sup><br><br>UGAP : 232 m <sup>2</sup> | Expert comp. :<br>50 m <sup>2</sup>            | EDF-GDF :<br>200 m <sup>2</sup>            | 87 m <sup>2</sup>   |
| 3 <sup>ème</sup> étage        | 54 (A + B + C2)<br>54C + C3        | 533<br>307                           | AFPA : 533 m <sup>2</sup>                                      |  |  | 307 m <sup>2</sup>  |
| 4 <sup>ème</sup> étage        | 57 (A + B)<br>57C                  | 425<br>401                           | Notaires : 425 m <sup>2</sup>                                  |  | Silberstein :<br>401 m <sup>2</sup>        |   |
| 5 <sup>ème</sup> étage        | 60 (A + B + C)                     | 803                                  | Batifranc (GTFC) :<br>803 m <sup>2</sup>                       |  |  |   |
| 6 <sup>ème</sup> étage        | 63 (A + B + C)                     | 580                                  | CE : 580 m <sup>2</sup>  |  |  |   |
|                               |                                    | 5 229                                | Total : 2 948 m <sup>2</sup><br>56,38 %                        | Total : 712 m <sup>2</sup><br>soit 13,62 %     | Total : 601 m <sup>2</sup><br>soit 11,49 % | Total : 968 m <sup>2</sup><br>soit 18,51 %  |
| Surface totale commercialisée |                                    |                                      |  | <b>3 660 m<sup>2</sup></b><br><b>soit 70 %</b> | Total                                      | <b>5 229 m<sup>2</sup></b><br><b>soit 100 %</b>                                     |

**3) Bilan financier révisé**

Le bilan au 30 septembre 1994 a été établi sur les décomptes de dépenses et de recettes réglées à cette date, ainsi que les dépenses et les recettes à engager d'ici juillet 1996.

| Dépenses KF / TTC                              | Bilan révisé au<br>30/09/1993         | Présent bilan<br>révisé au<br>30/09/1994          |
|--|---------------------------------------|---|
| <b>1 - Foncier</b>                             |                                       |   |
| charges foncières                              | 5 618                                 | 5 618   |
| notaires                                       | 0                                     | 0   |
| géomètre                                       | 0                                     | 0   |
| étude de sols                                  | 0                                     | 0   |
| <b>Total Foncier</b>                           | <b>5 618</b>                          | <b>5 618</b>                                      |
| <b>2 - Travaux</b>                             |                                       |   |
| immeuble                                       | 28 871                                | 31 686  |
| révision de prix                               | 1 448                                 | 1 000   |
| imprévus                                       | 0                                     | 0   |
| extérieurs                                     | 300                                   | 150   |
| droits de raccordements et taxes               | 300                                   | 200   |
| <b>Total Travaux</b>                           | <b>30 919</b>                         | <b>33 036</b>                                     |
| <b>3 - Honoraires</b>                          |                                       |   |
| architectes                                    | 3 071                                 | 3 263   |
| assurances                                     | 155                                   | 200   |
| contrôle                                       | 158                                   | 200   |
| rémunération SEDD                              | 1 565                                 | 1 677   |
| <b>Total Honoraires</b>                        | <b>4 950</b>                          | <b>5 340</b>                                      |
| <b>4 - Commercialisation et gestion</b>        |                                       |   |
| commercialisation                              | 1 869                                 | 1 853   |
| frais de promotion et de publicité             | 318                                   | 319   |
| divers   | 151                                   | 251   |
| <b>Total commercialisation et gestion</b>      | <b>2 338</b>                          | <b>2 422</b>                                      |
| <b>5 - Frais financiers</b>                    |                                       |   |
| sur emprunts                                   | 2 171                                 | 2 973   |
| sur avances                                    |                                       |   |
| <b>Total Frais financiers</b>                  | <b>2 171</b>                          | <b>2 973</b>                                      |
| <b>Total des dépenses sans marge</b>           | <b>45 996</b>                         | <b>49 389</b>                                     |
| <b>6 - Marge d'opération</b>                   | 0                                     | 1   |
| <b>Total des dépenses KF HT</b>                | <b>45 996</b>                         | <b>46 325</b>                                     |
| <b>Recettes KF / HT</b>                        | <b>Bilan révisé au<br/>30/09/1993</b> | <b>Présent bilan<br/>révisé au<br/>30/09/1994</b> |
| <b>Cessions</b>                                | 44 496                                | 44 111  |
| fonds de concours de l'opération d'aménagement | 1 500                                 | 1 500   |
| participation Ville                            | 0                                     | 3 779   |
| <b>Total des recettes KF HT</b>                | <b>45 996</b>                         | <b>46 390</b>                                     |

*a) Analyse des dépenses*

Le total des dépenses est de 49 390 KF HT contre 45 996 KF HT dans le précédent bilan dont 37 940 KF sont réglés.

Par rapport au précédent bilan, l'augmentation des dépenses s'explique ainsi :

- foncier : pas de changement,
- travaux : le nouveau montant prend en compte les travaux supplémentaires commandés à l'entreprise (notamment par GTFC) ainsi que les travaux de finition, pour un montant de 1 928 KF,
- le poste «Honoraires» augmente à concurrence des études nécessitées par les travaux supplémentaires,
- commercialisation : poste inchangé,
- frais financiers : ce poste augmente de 802 KF du fait de l'allongement des délais de commercialisation. Le premier bilan prévoyait une échéance à fin 1994 : l'hypothèse de commercialisation retenue par le présent bilan est établie sur la base d'un achèvement en juillet 1996.

L'échéancier de trésorerie est établi en conséquence.

*b) Analyse des recettes*

L'évaluation des recettes est arrêtée à 44 111 KF HT contre 44 496 KF HT dans le précédent bilan. Au 30 septembre 1994, 20 692 KF HT ont été perçus au titre des cessions et 1 500 KF HT de fond de concours provenant du bilan d'aménagement. Il restera 22 219 KF HT au titre des surfaces en contrat de location, y compris les contacts certains sur la base de :

- 7 800 F HT/m<sup>2</sup> utile (grands bureaux),
- 56 000 F HT/place de stationnement.

Ces recettes sont inférieures aux prévisions du précédent bilan compte tenu :

- des indemnités versées aux premiers acquéreurs pour livraison tardive des locaux ou pour faciliter les montages locatifs,
- des moins-values sur prix de vente faites aux acquéreurs qui ont décidé de faire par eux-mêmes les finitions (UGAP - Notaires).

La participation de la Ville, du fait des travaux supplémentaires et des aléas de commercialisation sera de 3 779KF HT.

**Trésorerie**

Au 30 septembre 1994, la trésorerie de l'opération faisait apparaître un découvert de 15 748 KF, couvert par une ligne de crédit Caisse d'Epargne de 25 000 KF.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le bilan de réalisation et de commercialisation de l'immeuble de bureaux «BB1», arrêté au 30 septembre 1994,

- de fixer le montant de la participation de la Ville à 3 779 KF HT, soit 4 481,894 KF TTC, à régler sur deux exercices budgétaires :

\* 2 000 KF en 1995, soit 2 372 KF TTC,

\* 1 779 KF en 1996, soit 2 109,894 KF TTC,

- de proroger d'un an la durée de l'ouverture de la ligne de trésorerie de 25 000 KF pour laquelle la Ville a accordé sa garantie par délibération du 9 novembre 1993 et d'autoriser M. le Maire à signer l'avenant au contrat de prêt à intervenir avec la Caisse d'Epargne.

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